2024

Årsredovisning

Cernera®

Cernera i korthet

Cernera utvecklar och förvaltar lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det gör vi genom att skapa hållbara och välanpassade ytor där våra kunder trivs och kan utvecklas.

Vi arbetar med andra ord med något av det viktigaste i människors liv – platserna där vi bor och arbetar. Här spenderar vi nästan all vår tid. Vi utvecklar fastigheter där människor och företag ges förutsättningar att nå sin fulla potential. Platser där de kan blomstra.

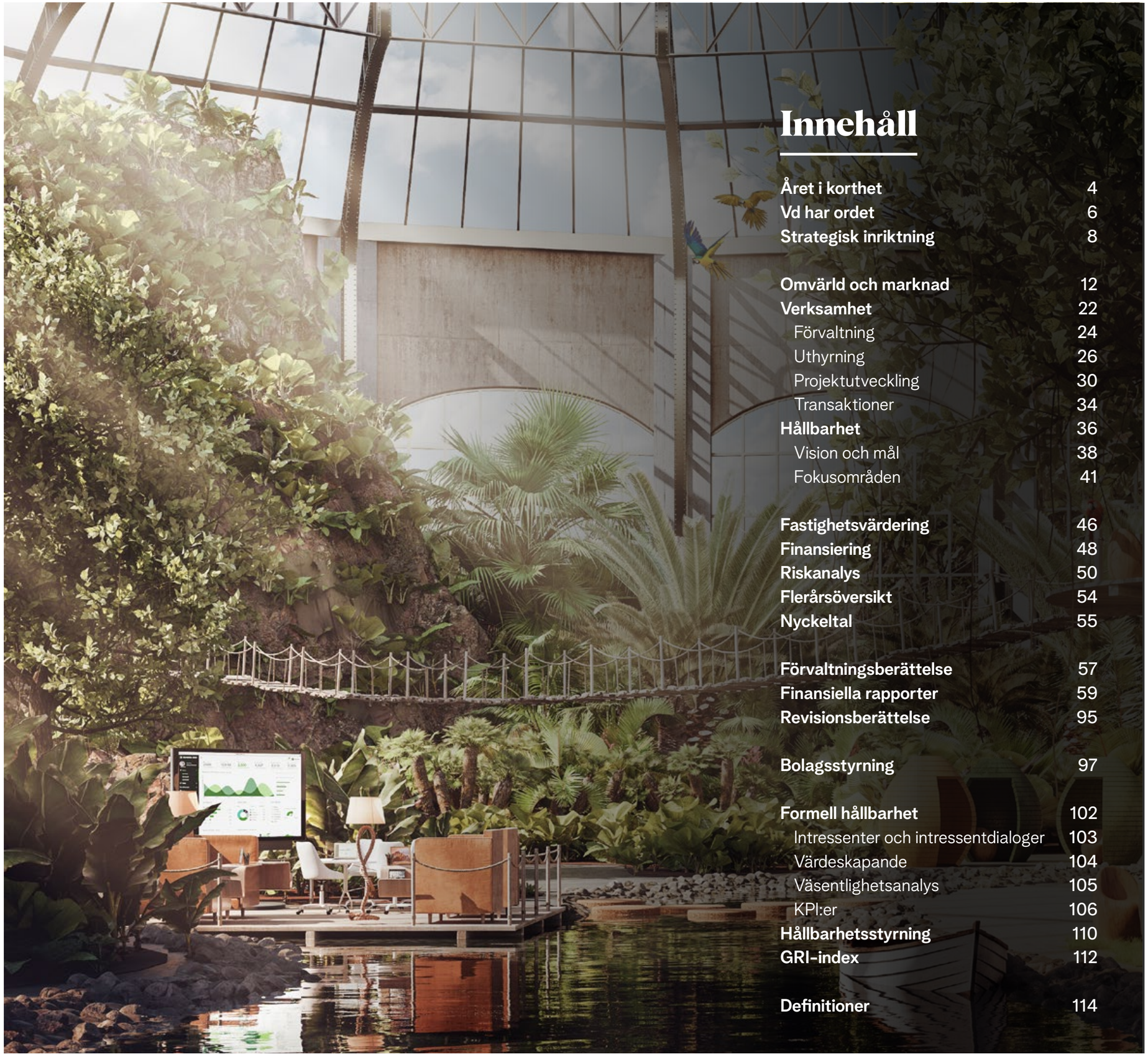
Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi dessutom till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Vi gör det tillsammans med våra kunder, hyresgäster och andra aktörer, en fastighet i taget.

110 777
Förvaltad yta, kvm

101
Färdigställda bostäder

79,0
Hyresintäkter, mkr

1 427
Bostadsbyggrätter



Innehåll

Året i korthet 4
Vd har ordet 6
Strategisk inriktning 8

Omvärld och marknad 12
Verksamhet 22
Förvaltning 24
Uthyrning 26
Projektutveckling 30
Transaktioner 34
Hållbarhet 36
Vision och mål 38
Fokusområden 41

Fastighetsvärdering 46
Finansiering 48
Riskanalys 50
Flerårsöversikt 54
Nyckeltal 55

Förvaltningsberättelse 57
Finansiella rapporter 59
Revisionsberättelse 95

Bolagsstyrning 97

Formell hållbarhet 102
Intressenter och intressentdialoger 103
Värdeskapande 104
Väsentlighetsanalys 105
KPI:er 106
Hållbarhetsstyrning 110
GRI-index 112

Definitioner 114

Rekordår för resultat och uthyrning

- Bästa resultatet hittills och uthyrningsrekord, trots utmanande omvärldsförutsättningar
- Uthyrningsrekord, både avseende kvm och kontraktsvärde
- Omfattande utveckling av och stora uthyrningar i Navet, Jönköping
- Förvärv av och rivstart för att åter göra handelsfastigheten Knallerian till centrum i Knalleland
- Inflyttning i bostadsprojekten Linnea Garden, Uppsala, och Hugin, Borås
- Fortsatt förädling, uthyrning och flera tillträden i bland annat Armbåga och Näckrosen
- Antagande av nytt hållbarhetsprogram med fokus på konkreta åtgärder som gör verklig skillnad
- Avyttring av fastigheten Perseus 3, Borås
- Stark finansiell ställning som bas för fortsatt utveckling och tillväxt

	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	79,0	42,8
Intäkter projektutveckling, mkr	175,1	9,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	213,8	61,4
Rörelseresultat, mkr	241,8	50,7
Periodens resultat, mkr	175,2	15,1
Bostäder under byggnation per balansdag, antal	0	101
Färdigställda bostäder under året, antal	101	0
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	47,6	58,4
Soliditet, %	48,9	43,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	–0,3
Avkastning på eget kapital, %	23,2	2,6

Ett år med Cernera

Januari
- Planbesked för fastigheten Amhult 107:2 i Torslanda, Göteborg

Februari
- Flera inflyttningar i fastigheten Armbåga, Borås

Mars
- Överlåtelse av Linnea Garden i Uppsala till bostadsrättsföreningen och dess medlemmar

April
- Välkomnande av Nordic Wellness till nya lokaler i Armbåga, Borås

Maj
- Förvärv av Knallerian i Knalleland, Borås
- Överlåtelse av Hugin i Borås till bostadsrätts-föreningen och dess medlemmar

Juni
- Tillträde till Knallerian i Knalleland, Borås
- Offentliggörande av nya namnet Navet för Älvringen 6, Jönköping

Juli – augusti
- Omförhandlingar av avtal i Navet för att möjliggöra utveckling

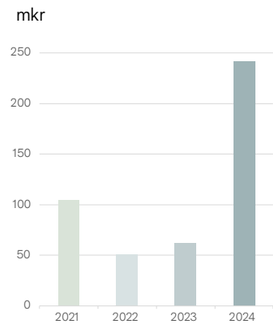
September
- Beslut om nya långsiktiga finansiella mål
- Antagande av nytt hållbarhetsprogram

Oktober
- Nytt avtal med Blomsterlandet på Navet, Jönköping
- Uthyrning till Eko Stormarknad på Navet, Jönköping

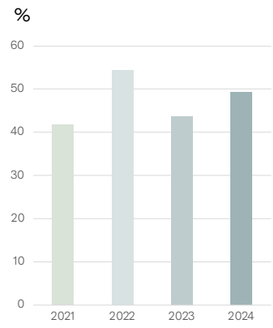
November
- Försäljning av Perseus 3, Borås

December
- Ett stort antal tecknade nya hyresavtal med bland andra Academedia

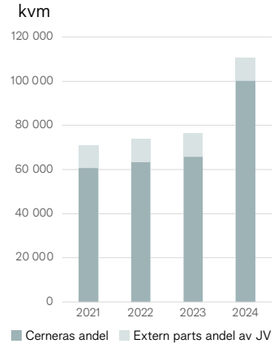
Rörelseresultat



Soliditet



Uthyrningsbar yta



Vårt bästa år hittills

2024 blev det bästa året hittills för Cernera. Utöver att prestera rekordresultat inledde vi arbetet med att utveckla våra två stora förvärv – Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. Samtidigt fortsatte utvecklingen av befintliga förvaltningsfastigheter i Borås. Dessutom slutförde vi de två bostadsutvecklingsprojekten Hugin i Borås och Linnea Garden i Uppsala.

När vi summerar 2024 kan vi konstatera att vi nådde ett resultat före finansiella poster på 241,7 mkr (50,7). Det är 76,3 mkr bättre än det tidigare toppresultatet från 2021. Bakom ökningen ligger framför allt stora uthyrningsvolymer i vårt förvaltningsbestånd, vilket bidrar till både ökade hyresintäkter och stigande fastighetsvärden.

Älvringen 6 blev Navet

Bara några dagar innan vi gick in i 2024 förvärvade vi fastigheten Älvringen 6 i Jönköping, vilket är vårt största förvärv hittills. Därmed inleddes också arbetet med att upprätta en övergripande plan för fastigheten som har stor utvecklingspotential och dragits med stora vakanser. Som en del i planeringen lanserades också det nya namnet Navet som signalerar att vi vill skapa en modern handelsplats i bästa läge.

En viktig del i arbetet är att förlänga och strukturera om bland befintliga avtal för att därmed skapa utrymme för utveckling som hela fastigheten och dess hyresgäster har nytta av. Det möjliggjorde bland annat att vi under hösten kunde teckna nytt avtal med EKO Stormarknad samt förlänga och utveckla avtalet med Blomsterlandet. I december ingick vi därtill ett avtal med en internationell aktör som ännu ej är offentliggjord om 1 000 kvm kontor i Navet.

Knallerian tillbaka till rötterna

Mitt i arbetet med Navet förvärvade vi Knallerian i Borås – en fastighet som tidigare var det självklara centrat i Knalleland, men som under senare år drivits med annan inriktning. Liksom Navet är Knallerian en typ av fastighet som vi på Cernera gillar och som vi har erfarenhet av att utveckla. Båda förvärven gjordes utifrån dess befintliga kassaflöde. Det innebär samtidigt att fastigheternas vakanser och byggrätter ger god potential till både ökade hyresintäkter och stigande fastighetsvärden.

Under hösten tog vi fram ett nytt koncept och ett förslag till nya fasader och entré som kommer att ta Knallerian in i samtiden. Vi har också omförhandlat och förändrat avtal för att kunna omstrukturera fastigheten och skapa möjligheter för både befintliga och nya hyresgäster att utveckla sina verksamheter. I december skrev vi avtal med Academedia som kommer att etablera Praktiska gymnasiet i en del av Knallerian. I och med etableringen får vi bland annat mer aktivitet i området under fler timmar på dygnet.

Modernisering, ombyggnad och energieffektivisering

Vår stora kontorsfastighet Armbåga i närheten av Borås Arena i Knalleland har under senare år moderniserats, energieffektiviserats och fått ny inriktning. Här tillträdde under året flera nya hyresgäster och fastigheten är idag uthyrd till cirka 75 procent. Just nu arbetar vi med att färdigställa de sista delarna av Armbåga för att sedan kunna välkomna ytterligare hyresgäster.

Vi förlängde och förnyade också avtalet med Borås Stad gällande Guldbaggen där Bergslenagymnasiet återfinns. I avtalet ingår att skapa anpassade lokaler för framtidens utbildning, vilka ska stå klara under våren. Ombyggnationen sker samtidigt som skolan är öppen och undervisningen pågår.

Under tiden fortsatte även utvecklingen av vår fastighet Raklinjen där vi nu har ett antal hyresgäster som kommer att vara med när vi tillsammans uppgraderar fastigheten vad gäller både skick och energieffektivitet.

Gemensamt för alla våra projekt är att arbetet leds av vår egen projektavdelning. Allt som hyrs ut ska byggas, vilket i sin tur förutsätter att det finns bygglov, att ritningar tas fram och att underentreprenörer upphandlas. En annan gemensam faktor inom både förvaltning och projekt är en ständig strävan mot ökad energieffektivitet och förbättrad miljöprestanda.

Två slutförda bostadsprojekt och en såld fastighet

Under första halvåret slutförde vi våra två bostadsprojekt Linnea Garden i Uppsala och Hugin i Borås. Totalt innebar det att vi kunde välkomna 101 bostadsrättsinnehavare till sina nya hem. Under tiden fortsatte vi att driva på våra övriga bostadsprojekt som samtliga är i tidiga skeden. De senaste årens svaga marknadsutveckling har gjort att vi lagt kraft på att arbeta fram planer och andra förberedelser för att vara beredda när marknaden åter tar fart.

I november avyttrade vi vår fastighet Perseus i centrala Borås. Vi har förvaltat och utvecklat fastigheten i nästan 20 år samt bidragit till utvecklingen av området. Det gör att vi nu ser större möjligheter till avkastning genom att frigöra kapital som kan investeras i fastigheter med större behov och utvecklingspotential.

Goda utsikter inför framtiden

Inför 2025 kommer vi fortsatt ha fokus på uthyrning och på att fortsätta arbetet med våra stora utvecklingsprojekt. I takt med att de fylls på med nya hyresgäster kommer vakanserna minska, hyresintäkterna öka och fastighetsvärdena stiga. Allt annat givet kommer det att ge en betydande resultateffekt. Under tiden fortsätter vi leta efter intressanta fastigheter med utvecklingspotential.

Vi noterar också att bostadsmarknaden har stabiliserats i takt med att inflationen och räntorna sjunkit. När detta också tar sig uttryck i tydliga reallöneökningar tror jag att vi kommer att se en ökad efterfrågan på bostäder. Detta styrks också av Boverkets prognos för de kommande tio åren. I det läget är vi på Cernera väl positionerade och jag ser därför goda möjligheter på lite sikt.

Borås i april 2025

Oskar Malmén, vd

Strategisk inriktning

Vår affärsidé är att utveckla och förvalta lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det gör vi genom att skapa hållbara och välanpassade ytor där våra kunder trivs och kan utvecklas.

Mission

Vi skapar platser där människor och företag kan blomstra.

Missionen svarar på frågan vad vårt arbete egentligen syftar till. Vi på Cernera jobbar med något av det viktigaste i människors liv – platserna där vi bor och platserna där vi arbetar. Det är här vi spenderar nästan all vår tid. Därför är det vår viktigaste uppgift att utveckla fastigheter där vi ger människor och företag förutsättningarna att nå sin fulla potential. Platser där de kan blomstra.

Vision

Ett bättre samhälle, en fastighet i taget.

I visionen finns vår strävan. En långsiktig ambition som vi hela tiden kommer närmare genom att jobba efter vår mission. Formuleringen gör det tydligt att vi ser på vårt arbete som någonting mer än att tillhandahålla lokaler för olika syften. Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Vi är medvetna om att det är en stor utmaning vi tar oss an. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget.

Värdeskapande

Cerneras värdeskapande drivs genom de två affärsområdena Projektutveckling och Fastighetsförvaltning. Genom att kombinera tryggheten med stabila kassaflöden från Fastighetsförvaltningen med Projektutveckling får vi en långsiktig uthållighet i vår verksamhet.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsarbetet utgår alltid från fastigheternas unika förutsättningar med fokus på ökat kassaflöde och hållbarhet. Cernera har ett långsiktigt perspektiv på sina förvaltningsfastigheter.

Projektutveckling

Cernera utvecklar och producerar nya bostäder och lokaler. Utvecklingen innebär oftast att projekten skapas från grunden genom detaljplanearbete och egen utformning av fastigheterna.

Transaktioner

Transaktionerna syftar till att förvärva projekt eller förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential samt avyttra delar av de förädlade fastigheterna och projekten.

Cerneras kärnvärden

Kvalitet

Allt vi gör präglas av kvalitet. Vi håller en hög nivå i allt från arkitektur och interiör till de material vi använder. Men viktigast av allt är att vi har medarbetare med kompetensen och ambitionen som hjälper oss att leverera, varje dag. Genom vår lyhördhet och förmåga att se våra kunders behov bygger vi också goda och långa relationer till våra samarbetspartners.

Ansvar

Vi på Cernera ska alltid uppfattas som ett företag som tar ansvar för oss själva, vårt arbete och vår miljö. Genom att möta våra kunder och varandra på ett professionellt och ärligt sätt vinner vi förtroende. Det förstärks ytterligare av att vi alltid väljer etablerade och pålitliga samarbetspartners som jobbar aktivt med hållbarhet. Vår ekonomiska rapportering är transparent och tydlig.

Nytänkande

Med en trygg förankring i vår professionalism vågar vi också tänka kreativt för att utveckla både oss själva och våra projekt. Vi tänker utanför boxen och utmanar gärna varandra och våra kunder av den enkla anledningen att vi vill att resultatet av vårt arbete ska bli bättre än tillräckligt. Vår nytänkande karaktär innebär också att vi provar nya tekniker och arbetssätt, men bara efter noggranna utvärderingar.

Långsiktiga hållbarhetsmål 2030

Globala målen

Som företag har vi en central roll i arbetet för en hållbar utveckling. I detta arbete förhåller vi oss till de 17 globala målen som tagits fram av FN. Globala målen är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit. För vart och ett av de 17 målen finns ett antal delmål av vilka vi har identifierat totalt 21, vilka vi bedömer vara särskilt relevanta för Cernera.

Miljö

Vår egen verksamhet ska leva upp till EUs krav på bostäder och lokaler. Klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska.

Ekonomi

Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välstånd i samhället.

Samhälle

Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.

Medarbetare

Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.

Pallas, Borås

Bostadsbehovet koncentreras till ett fåtal regioner

Under de kommande tio åren kommer det behövas en halv miljon nya bostäder. Fortsatt urbanisering gör att efterfrågan koncentreras till ett fåtal orter. Samtidigt påverkar digitalisering och andra samhällsförändringar hur vi bor, arbetar och konsumerar. Till detta kommer ökade krav på hållbara bostäder och arbetsplatser.

Det finns övergripande, långsiktiga trender som inte påverkas av konjunktursvängningar eller enstaka händelser. Under 2000-talets första decennier talades det om globalisering, urbanisering och digitalisering som de övergripande så kallade megatrenderna. Ofta adderades hållbarhet till uppräkningen.

Efter pandemi, Rysslands invasion av Ukraina och hot om tullar har globaliseringstakten avtagit och världshandeln regionaliserats. Vad detta innebär på sikt är dock för tidigt att säga. De andra megatrenderna är däremot fortsatt starka.

Urbaniseringen fortsätter

Allt högre utbildningsnivå och en fortsatt specialisering på arbetsmarknaden driver på inflyttningen till städer där två vuxna i en familj kan få attraktiva och utvecklande jobb. Denna process påverkas inte av att befolkningstillväxten i stort mattas av.

Idag bor hälften av svenskarna i någon av de 33 största kommunerna. Under senare år har inflyttningen varit störst till stora och medelstora orter, gärna med universitet eller högskola samt i eller i närheten av de tre storstadsregionerna.

En halv miljon nya bostäder

Inflyttningen leder över tid till ökad efterfrågan på bostäder på de växande orterna. Boverket bedömer i sin senaste prognos att det behövs mer än en halv miljon nya bostäder fram till 2033.

Efterfrågan är dock ojämnt fördelat över landet med stora regionala skillnader där tio av totalt 60 arbetsmarknadsregioner står för 90 procent av det bedömda bostadsbehovet. Cernera är verksamt i fem av dessa tio arbetsmarknadsregioner.

Staden en mötesplats

Digitaliseringen förändrar vårt sätt att handla och konsumera. Den växande e-handeln har under senare år lett till en ökad efterfrågan på logistiklokaler. Samtidigt har städernas centrala delar utvecklats mot mer av tjänster och upplevelser i form av bland annat mat och nöjen – sådant som inte kan digitaliseras.

På lite längre sikt har våra städer genomgått en uppseendeväckande utveckling. För bara några decennier sedan bestod de centrala delarna i många städer av en enda butiksgata. Övriga delar var antingen tysta kontors- och bostadsgator eller rena bakgator. Ett ökat antal butiker, caféer, restauranger, gym och frisörsalonger har förstärkt stadens roll som mötesplats.

Ökad efterfrågan på kontor

Andelen människor med någon form av kontorsyrken har ökat kraftigt under de senaste decennierna. Det har drivit på efterfrågan på kontorslokaler. Denna utveckling spås fortsätta i framtiden.

Samtidigt har digitaliseringen och andra samhällstrender påverkat sättet vi arbetar. På bara några år har vi gått från i det närmaste total närvaro på kontoret till först distansarbete och sedan olika former av hybridlösningar. De flesta tillbringar idag merparten av sin arbetsvecka på kontoret, men många arbetar också hemifrån i högre utsträckning än innan pandemin. Det ställer nya krav på arbetsplatsernas utformning och placering.

Hållbarhet fortsatt i fokus

Bygg- och fastighetssektorn bidrar till att lösa grundläggande mänskliga behov i form av trygga och säkra bostäder. Samtidigt innebär byggande alltid påverkan på både miljö och samhälle. Att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjlighet att tillfredsställa sina är därför en utmaning för både vår bransch och för samhället i stort.

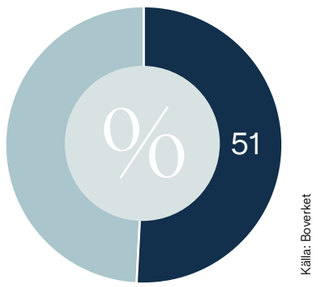
Påverkan förekommer i varje del av värdekedjan – från materialproduktion, via byggnation, till användning och rivning. Det handlar om bland annat resursförbrukning, påverkan på växt- och djurliv samt utsläpp av växthusgaser.

Ett ökat byggande påverkar också det omgivande samhället. Rätt utformat bidrar det till en positiv utveckling där fler får någonstans att bo, det skapas arbetstillfällen och den fysiska miljön upplevs trivsam och trygg. Fel utformat riskerar vi att få segregation, dåliga arbetsförhållanden, minskad trivsel och ökad otrygghet.

Detta är några av skälen till att hållbarhetsfrågorna idag är den starkast drivande utvecklingsfaktorn inom fastighetsbranschen, liksom i samhället i stort. Kunder, offentliga beslutsfattare, leverantörer, ägare och finansiella aktörer – alla har hållbarhetsfrågorna högt på sina agendor. Läs mer i vår hållbarhetsredovisning på sidorna 36-45.

Vyn, Borås

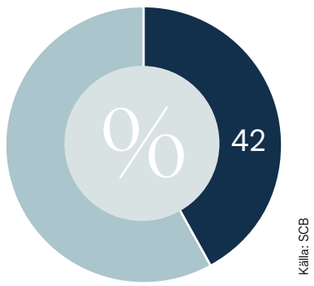
Andel kommuner med underskott på bostäder



Källa: Boverket

Andel kommuner med underskott på bostäder

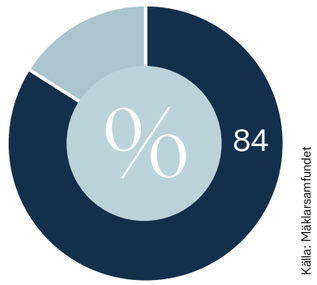
Andel enpersonshushåll



Källa: SCB

Andel enpersonshushåll

Andel som vill äga sitt boende



Källa: Maklarsamfundet

Andel som vill äga sitt boende

Goda utsikter för Sverige trots en osäker omvärld

Villkoren för världsekonomin ändras på löpande band. Det som gällde när du gick och la dig är överspelat när du vaknar. Att säga att vi lever med ständig förändring har aldrig varit mer sant. Olof Manner, senior rådgivare på Swedbank, kommenterar utvecklingen och hjälper oss identifiera de stora linjerna.

◀ *Olof Manner, senior rådgivare på Swedbank. Intervju genomförd under mars 2025.*

Det går inte att prata om de ekonomiska förutsättningarna, utan att direkt komma in på USAs president Donald Trump. Sedan han tillträdde har han inte bara vänt upp och ner på den säkerhetspolitiska agendan; han har också hotat med och infört tullar för att nästa stund dra tillbaka sina aviserade åtgärder.

- Det är nya besked hela tiden. Förutsättningarna förändras, dag för dag. Det är stökigt och osäkert vilket leder till högre räntor och fallande börskurser, säger Olof Manner.

Ökade investeringar

Samtidigt innebär den geopolitiska situationen att vi kommer få se stora investeringar i försvarsmateriel. Detta brukar historiskt stimulera ekonomin i stort då satsningarna har en positiv påverkan även på andra delar av näringslivet.

- Framför allt den tyska industrin kan gynnas av försvarsinvesteringar. Det skulle vara positivt inte bara för Tyskland, utan även för Sverige som påverkas starkt av hur det går för tysk ekonomi, förklarar Olof Manner.

Försiktiga hushåll

Jämfört med för ett år sedan är prognoserna annars mindre optimistiska när det gäller den svenska ekonomin. Detta beror, enligt Olof Manner, på att hushållens förbättrade ekonomi inte lett till en så snabb ökning av konsumtionen som många då förutspådde.

- Istället för att konsumera har hushållen valt att dra ner på skulderna och bygga upp buffertar inför framtiden. En av förklaringarna är en fortsatt pessimistisk syn på den egna ekonomin; en annan är det osäkra geopolitiska läget. Det har gjort att vi fortfarande har en hög sparkvot.

Tillfällig inflationsökning

På kort sikt har vi dessutom fått en oväntad uppgång i de långa obligationsräntorna, vilket kan förklaras av ökade investeringar i Europa och ökad efterfrågan på kapital. Detta förväntas i sin tur öka utbudet av obligationer, vilket i nästa steg skapar ett tryck uppåt på räntorna.

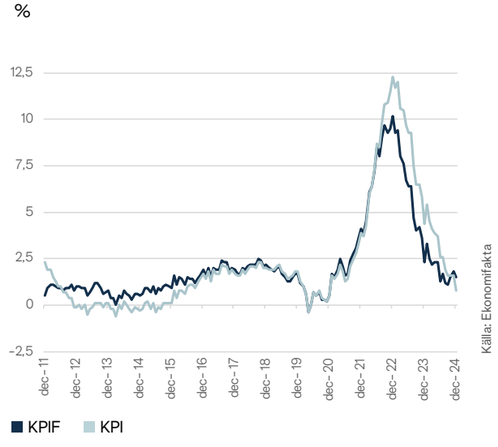
- På längre sikt ser jag ingen överhängande risk för att inflationen biter sig fast i Sverige. Vi ser nu låga oljepriser i kombination med en förstärkning av kronan. Allt annat lika kommer det att leda till lägre prisökningar på mat och kläder, menar Olof Manner som också tror att Riksbanken sänkt färdigt styrräntan för ett ganska bra tag framöver.

Ett starkare Europa

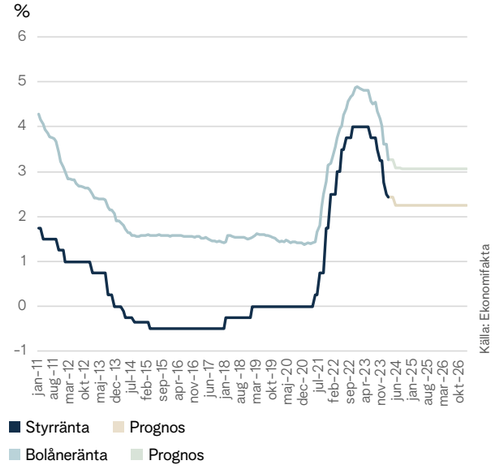
Även om det är stökigt nu menar Olof Manner att det finns en del som talar för att det kan komma något gott ur av att EU samlar sig och genomför strukturella ekonomiska reformer samt att EU och Storbritannien åter kommer närmare varandra.

- Om ökade investeringar i försvar och infrastruktur kombineras med avregleringar av delar av ekonomin kan EU och Europa sätta igång en positiv spiral. Men det kräver att man också nagelfar andra utgifter för att inte vissa länder ska hamna i en skuldfälla.

Inflationstakten



Bolåneräntan



Splittrad fastighetsmarknad

Vad gäller fastighetssektorn målar han upp en splittrad bild, där vissa segment bedöms ha en god utveckling medan det är lite mer osäkert inom andra områden. Han säger sig också vara lite förvånad över att räntesänkningen inte fick den effekt på bostadsmarknaden som många bedömare hade förväntat sig.
- På längre sikt är demografin den kanske mest avgörande faktorn för bostadsmarknaden. Befolkningen kommer inte att växa i samma takt som tidigare. Dessutom blir vi äldre. Efterfrågan kommer att vara fortsatt god i storstäderna och deras kranskommuner samt i medelstora städer med högskolor. På andra ställen kommer det bli tuffare.

När det gäller kommersiella fastigheter bedömer Olof Manner att logistiktrenden kommer att vara fortsatt stark tack vare e-handeln. På kontorssidan menar han att synen på distansarbete kommer att påverka efterfrågan. På det hela taget blir bilden svagt positiv.

- De fortsatt hanterbara räntorna, tecknen på att Europa tar sig samman, de starka svenska statsfinanserna och våra konkurrenskraftiga företag talar för viss optimism, även om osäkerheterna i omvärlden kommer att bestå under ganska lång tid framåt, avslutar Olof Manner.

Konjunkturinstitutets prognos, mars 2025	2025	2026	2027
BNP till marknadspris	1,7	2,9	2,7
Arbetslöshet	8,9	8,6	7,9
Inflation (KPIF)	2,5	1,7	2,0
Tioårig statsobligationsränta	2,5	2,7	2,8

Läge för vändning på bostadsmarknaden

Bostadsbyggandet var under 2024 på historiskt låga nivåer både vad gäller antalet byggstarter och antalet färdigställda bostäder. Samtidigt finns tecken på att vi nu nått botten och att både bostadsmarknaden och marknaden för kommersiella fastigheter vänder upp under 2025.

Enligt Boverket färdigställdes cirka 30 000 bostäder under 2024, vilket är den lägsta siffran på tio år. Även antalet byggstarter uppskattas till cirka 30 000, vilket också är en historiskt låg notering. För 2025 är Boverkets prognos att antalet byggstarter ökar till omkring 35 000, men att antalet nybyggda bostäder fortsätter att minska.

Det kraftigt minskade byggandet under senare år berodde framför allt på ökande byggkostnader och stigande räntor, vilket tillsammans med ökande osäkerhet i omvärlden, ledde till högre direktavkastningskrav. Detta påverkade både bygg- och fastighetsbolag, vilka behövde konsolidera sig och konsumenter som såg över sina boendekostnader. Med mer stabila priser, sänkta räntor och stimulanser i form av skattesänkningar finns det mycket som talar för att konsumtion, byggande och bostadsmarknad åter kan öka under 2025. Samtidigt är osäkerheten i omvärlden större än på mycket länge.

I ett längre perspektiv bedömer Boverket att det behöver byggas 50 000 nya bostäder per år i tio år för att möta en växande efterfrågan och ta igen ackumulerade underskott. Byggandet bedöms dock koncentreras till tio av Sveriges totalt 60 arbetsmarknadsregioner, däribland Stockholm-Uppsala, Göteborg, Linköping-Norrköping, Jönköping och Borås där Cernera är verksamma.

Prisutveckling bostadsrättslägenheter

Efter flera år med stigande priser på bostadsrätter föll priserna med i genomsnitt drygt 10 procent efter toppen i mars 2022. Under 2024 fortsatte dock återhämtningen och priserna ökade med 5,7 procent. Antalet genomförda affärer är dock fortfarande förhållandevis litet, vilket gör statistiken osäker. I tabellen nedan framgår prisutvecklingen för de av Cerneras kommuner där underlaget bedömts tillräckligt stort av Mäklarstatistik.

Hyres- och transaktionsmarknaden för kommersiella lokaler

Handeln återhämtade sig under 2024 och HUI spådde att julhandeln, för första gången sedan 2021, skulle öka i fasta priser. Samtidigt fortsätter november med Black Friday att öka i betydelse och månaden är numera lika viktig som december.

Fortfarande är dock bilden av butikshyresmarknaden splittrad beroende på typ av handel. Livsmedelshandeln ökar, liksom second hand. Det är också tydligt att den fysiska handeln måste erbjuda exempelvis upplevelser för att kunna konkurrera med e-handeln.

På kontorshyresmarknaden har de förändrade kraven på arbetsplatsen lett till en tudelning av kontorshyresmarknaden där hyresgäster främst efterfrågar moderna och anpassade lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Äldre lokaler är däremot svårare att hyra ut, vilket återspeglas i både hyresnivåer och vakanser.

De sänkta räntorna ledde under 2024 till att direktavkastningskraven på kommersiella lokaler stabiliserades, vilket också återspeglade sig i fastighetsvärdena. Även hyresnivåerna planade ut efter några år av indexdrivna hyreshöjningar.

Direktavkastningskraven för fastigheter i Borås bedöms ha legat still under 2024, men varierar beroende på bland annat läge och fastighetstyp. De stabiliserade direktavkastningskraven förväntas i sin tur leda till att fastighetsvärderingarna på sikt kommer att stiga. Stabiliseringen av marknaden innebar även att aktiviteten på transaktionsmarknaden ökade något, efter att under 2023 varit den lägsta sedan 2009. De flesta fastighetsbolag tycks också ha ridit ut den refinansieringsrisk som många bedömare tidigare varnat för. Den ökande aktiviteten på transaktionsmarknaden har därför varit mer kontrollerad än vad som annars kunnat bli fallet.

Konkurrens

Den svenska marknaden för utveckling av bostadsrätter är fragmenterad med ett stort antal både nationella och lokala aktörer. Nationellt tillhör JM, Peab och Skanska de största. Några av dessa företag verkar även i Borås, som är Cerneras största marknad. Här finns dessutom ett antal lokala aktörer. I spåren av senare års ränteuppgång, ökade byggkostnader och avvaktande marknad har renodlade och framförallt mindre bostadsaktörer fått bekymmer. I de fall det ändå byggs är det de nationella aktörerna som initierar projekt.

Prisutveckling bostäder

Kommun	December 2024	December 2023	Utveckling, %
Östersund	21 816	21 263	+2,6
Uppsala	39 731	39 395	+0,9
Linköping	30 810	29 856	+3,2
Storgöteborg	46 963	44 633	+5,2
Borås	20 558	19 909	+3,3
Riket	**45 116**	**42 664**	**+5,7**

Borås

Stora möjligheter när handeln förändras

I och med förvärvet av Knallerian har Cernera etablerat sig som en ledande aktör inom lokaler för handel i Borås. Tillsammans med Järngrinden äger man också Pallashuset i centrala staden. Men vad krävs för att möta handelns och konsumenternas behov i tider av förändring och konkurrens från bland annat e-handeln?

◀ *Robert Kos är varumärkesstrateg på arkitekt-, design- och kommunikationsbyrån Yellon*

Handeln har genomgått stora förändringar under senare decennier. Från att tidigare ha varit koncentrerad till stadskärnorna flyttade först en betydande del av svenskarnas inköp ut till externa handelsplatser och köpcentra. Därefter kom e-handeln att ta en allt större andel av kakan.

- Under senare år har internationella jättar som Amazon, Shein och Temu gjort entré och vi har översvämmats av extremt billiga varor och snabba leveranser. Tyvärr lever de inte alltid upp till rimliga krav på kvalitet och hållbarhet, men i varje rörelse alstras kraften till en motrörelse, berättar Robert Kos.

Robert Kos är varumärkesstrateg på arkitekt-, design- och kommunikationsbyrån Yellon. Han har 30 års erfarenhet av koncept- och affärsutveckling inom arkitektur, inredning och handel. Bland de varumärken han arbetat med märks Ikea, Lindex, Colorama och Kasthall.

Den fysiska handeln slår tillbaka

- Efter några år av accelererande internationell e-handel tycker jag mig nu se hur den fysiska handeln kommer igen. Vi ser också en tydlig motreaktion mot företag som Shein och Temu – både i form av protester och minskade volymer.

Som exempel på det senare visar Robert Kos på siffror från hamnen i Amsterdam där mycket av importen från Kina kommer.

- Jag tror att det finns en oersättlig kvalitet i den fysiska shoppingupplevelsen. Du kan känna på och prova varorna, få råd av kunnig personal och sedan få med dig dem hem på en gång. Dit kommer aldrig e-handeln att komma.

Kraven på upplevelse höjs

Robert Kos pekar också på att många av de koncept som startat online idag också har etablerat fysiska butiker, men han understryker att den fysiska handeln måste erbjuda något mer än bara att byta varor mot pengar. Han menar att både handeln och dess personal måste utvecklas. Framtidens retail handlar inte bara om att sälja produkter, utan om att skapa en atmosfär och en historia kring varorna.

- Det räcker inte längre att bara ställa fram varor. Butiker måste berätta en historia, skapa en känsla och ge besökaren något mer än vad de kan få online. Inspirationskällor finns inom konstvärlden, där museer som Louisiana och Roséum har visat hur presentation och berättande kan lyfta en upplevelse. Samma tänk behöver integreras i framtidens handelskoncept.

Möjligheter i Borås

Borås har en stark handelstradition och är Sveriges textilhuvudstad. Här finns inte bara det praktiska kunnandet inom mode och design, utan också den akademiska spetsen på Textilhögskolan.

Visionsbild Knallerian, Borås

- Borås har potential att ta täten i omvandlingen av handeln. Stadens roll som studentstad och modecentrum borde kunna locka de stora kedjorna att etablera sina mest innovativa butikskoncept just här.

För att möta framtidens behov menar Robert Kos att Borås behöver hitta nya sätt att aktivera ytor och ge utrymme för experimentella handelsformer. Borås har en möjlighet att positionera sig som en stad där nya handelskoncept testas och utvecklas. Genom samverkan mellan högskola, näringsliv och staden samt att skapa utrymme för små, innovativa koncept och tänka nytt kring hur butiksytor används, kan Borås gå i bräschen för framtidens handel.

- Historiskt var Borås handlare, knallarna, pionjärer. Men handelns struktur förändras ständigt, och frågan är: Vad är knallen år 2030? Kanske handlar det om nya sätt att integrera fysisk och digital handel, där butiksytor används på innovativa sätt, avslutar Robert Kos.

Cernera verkar på expansiva orter

När konjunkturen bromsar in är valet av orter och lägen viktiga. Cernera har valt att fokusera på några av de mest expansiva städerna i Sverige. Här finns efterfrågan på kvalificerad arbetskraft och företag som är ledande inom sina respektive branscher. Det innebär i sin tur en långsiktigt uthållig efterfrågan på bostäder och lokaler.

Under 2024 färdigställdes färre nya bostäder än på många år. Det kommer på sikt innebära att underskottet på bostäder åter ökar. Det gäller särskilt på de orter som präglas av tillväxt och utveckling där olika sektorer stärker varandra.

Östersund – från planer till beslut

Östersund är mitt inne i en omfattande expansion inom både näringsliv och offentlig förvaltning med tusentals nya arbetstillfällen. Under 2024 togs flera viktiga beslut kopplade till det planerade Eco Data Center där restvärmen från serverhallarna kommer att tas till vara för andra verksamheter. Totalt rör det sig om 1 000 nya jobb.

Uppsala – biotech okänsligt mot konjunktur

Uppsala är ett ledande kluster inom biotech och life science. Under 2024 investerade bland annat Cytiva och Olink Proteomics i sina respektive forskningsanläggningar. Samtidigt minskade under 2024 antalet färdigställda bostäder i Uppsala. På sikt riskerar det leda till ökande underskott på bostäder.

Nykvarn – växer snabbast i landet

Nykvarn har i flera år tillhört Sveriges snabbast växande kommuner. Det är också en av de kommuner i landet där störst andel av den vuxna befolkningen, oavsett utbildningsnivå, förvärvsarbetar. Med sitt läge mitt i Mälardalen är Nykvarn del av Stockholms växande arbetsmarknadsregion.

Linköping – vinnare i oroliga tider

I Linköping fortsatte försvarskoncernen Saab att expandera under året. Andra företag som expanderade var medecinteknikföretaget Sectra och affärssystembolaget IFS. Tillsammans med bland annat universitetet bidrar industrin också till en växande techsektor, vilken ytterligare bidrar till efterfrågan på kompetens och bostäder.

Vadstena – positivt för besöksnäring och industri

Vadstena står emot konjunkturen bra tack vare stadens många små och medelstora företag. Inom verkstadsindustrin är efterfrågan på utbildade ingenjörer fortsatt stor. Tillväxten sker främst inom automation, elektrifiering och grön omställning. Samtidigt utvecklas besöksnäringen fortsatt bra.

Göteborg – allt större andel av Sveriges FoU

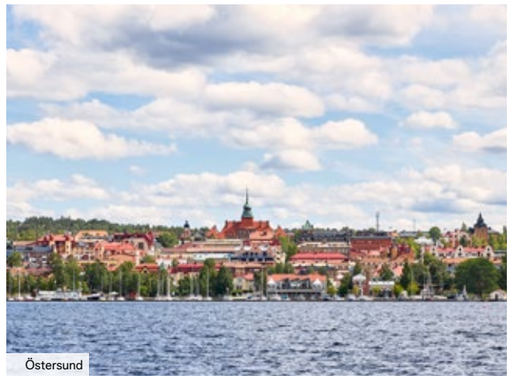
Göteborgsregionen står för 35 procent av det svenska näringslivets FoU-investeringar, vilket gör regionen till den mest innovativa i landet. Göteborg och Västsverige är också motorn i svensk exportindustri. I många år har arbetslösheten i Göteborgsregionen varit lägst bland Sveriges storstäder samtidigt som medianinkomsten ökat snabbare än i både Stockholm och Malmö.

Borås – klart med ny järnväg

Under 2024 blev det klart med bygget av en ny dubbelspårig järnväg mellan Borås och Göteborg, via Landvetter flygplats. Den nya järnvägen är viktig för att Borås ska utvecklas vidare som nationellt centrum för e-handel och logistik samt för näringslivet i stort. Viared, väster om centralorten, fortsatte att växa under 2024. Trycket på ny mark är stort och det finns planer på ytterligare 300 hektar för industri- och logistikverksamheter.

Jönköping – ett logistiknav

I Jönköping har Ikea en betydande anläggning och Husqvarna sitt huvudkontor. Med sitt strategiska läge intill E4 mellan Stockholm och Malmö samt Riksväg 40 till Göteborg har Jönköping också utvecklats till ett svenskt logistiknav. Det skapar i sin tur förutsättningar för besöksnäringen och Elmiamässan som är en av Sveriges största mässanläggningar.

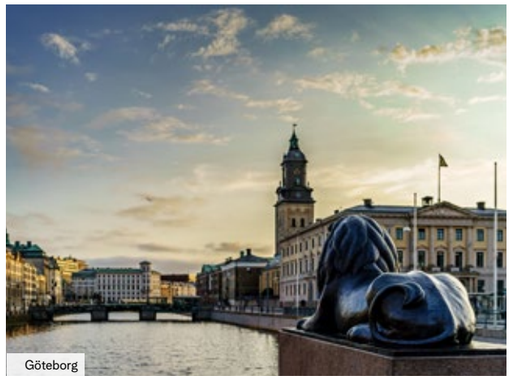

Östersund

Uppsala

Nykvarn

Linköping

Vadstena


Göteborg

Borås

Jönköping

En flexibel affärsmodell för en rörlig värld

Cernera är en nationell fastighetsutvecklare som förvaltar kommersiella fastigheter samt utvecklar bostäder och lokaler. Det innebär att vi kombinerar stabila kassaflöden i förvaltningsverksamheten med intäkter från projektutveckling.

Förvaltningen av kommersiella fastigheter är främst koncentrerad till Västsverige. Verksamheten drivs med ett tydligt utvecklingsfokus i syfte att skapa ökade driftsnetton och värdeutveckling i fastigheterna. Vi utvärderar löpande möjligheten till förvärv eller avyttringar för att långsiktigt ha en god balans mellan tillväxt och stabila kassaflöden. Det skapar ekonomisk hållbarhet i form av både motståndskraft och goda möjligheter till attraktiv avkastning.

Utvecklingen av bostäder sker över hela Sverige och primärt i tillväxtorter. Idag har Cernera aktiva projekt i Borås, Göteborg, Kungälv, Linköping, Nykvarn, Vadstena och Östersund.

Port 17, Borås

Utvecklande förvaltning

Cernera förvaltar 30 helägda och en delägd fastighet för alltifrån handel och kontor till gym, skolor och vård. Den samlade förvaltade ytan uppgår till 110 777 kvm. Gemensamt för våra fastigheter är det strategiska läget och att lokalerna är anpassade efter kundernas verksamheter och behov.

Vår förvaltning bedrivs med ett utpräglat utvecklingsfokus. Vi strävar alltid efter att ta fastigheten ett steg framåt utifrån samhällets och framför allt kundens perspektiv. Detta präglar hela förvaltningsorganisationen som utmärks av korta beslutsvägar där medarbetarna uppmuntras att prova nya vägar. Arbetet sker nära kunderna och vi har en dedikerad produktionsavdelning som arbetar med hyresgästanpassningar och större entreprenader.

Under 2024 låg en stor del av vårt fokus på de befintliga fastigheterna Armbåga, Forsen och Raklinjen, vilka samtliga finns i Borås. Därtill utfördes omfattande utvecklingsarbeten på de båda nya fastigheterna Navet i Jönköping samt Knallerian i Borås.

Den egna produktionsavdelningen samt den samlade utvecklingskompetensen i organisationen gör det möjlig för Cernera att ta ett helhetsgrepp om både planering och genomförande av fastighetsprojekt - från framtagande av plan till praktiskt utförande av såväl mindre lokalanpassningar till större ombyggnader.

I samband med större totalentreprenader medför detta en hög grad av flexibilitet att anpassa uppdraget efter både kundernas behov och vad som är ekonomiskt mest fördelaktigt.

Energioptimering ger dubbla vinster

Energioptimering är fortsatt en betydande del av utvecklingsarbetet och Cernera strävar efter att minska det totala behovet av köpt energi. Detta sker genom både installation av solceller och energieffektiviserande åtgärder där vi ser över byggnadernas värmeprestanda samt löpande byter ineffektiva installationer, äldre belysning, med mera. Under 2024 installerade vi solceller på fastigheten Armbåga samt i Brf Hugin. Vi fortsatte även vårt arbete med att införa gröna bilagor till våra hyresavtal med utgångspunkt att alla nya kontrakt ska ha sådana bilagor.

Koncentrerat bestånd

De flesta av våra förvaltade fastigheter finns i Borås, Göteborg och Jönköping. Under tiden som utveckling pågår kan även projektfastigheter ingå. För närvarande förvaltas tolv projektfastigheter med en totalt förvaltad yta om 11 086 kvm. Av den totala fastighetsförvaltningen om 110 777 kvm finns 89 026 kvm i Borås, 12 836 kvm i Jönköping och 5 807 kvm i Göteborg. Ytmässigt svarar de kommersiella lokalerna för 97 procent av hela det förvaltade beståndet.

Vår förvaltningsprocess
När vi förvaltar och utvecklar fastigheter utgår vi alltid från hyresgästernas behov och fastigheternas unika förutsättningar. I fokus står hög energieffektivitet och goda kassaflöden.

Förvärv →
Cernera söker och hittar en fastighet med utvecklingspotential i form av exempelvis låga hyror, höga vakanser, drifts- och energiekonomi, korta kontraktstider eller nytt användningsområde.

Utvecklingsplan →
Fastighetens utvecklingsplan konkretiseras och anpassas inför genomförande. Befintliga hyreskontrakt omdisponeras och nya hyresgäster identifieras.

Genomförande →
Cerneras eget team samarbetar med nya och befintliga hyresgäster för att utveckla fastigheten enligt plan. Detta inkluderar bland annat omförhandling, nyuthyrning, och ombyggnation.

Långsiktig förvaltning →
Cernera förvaltar fastigheten med fortsatt fokus på kundnöjdhet, överskottsgrad och energieffektivitet.

Eventuell försäljning
När fastigheten är färdigutvecklad och nått sin fulla potential, kan Cernera avyttra fastigheten för att realisera vinsten samt frigöra utrymme för nya förvärv eller utveckling.

Förvaltade fastigheter 2024-12-31

		Förvaltad yta, kvm											
	Ort	*Butik*	*Hotell/ Restaurang*	*Kontor*	*Lager/ industri/ förråd*	*Bostäder*	*Skola*	*Träning /Hälsa*	*Garage*	*Övrigt*	Summa	Markarrende	Antal P-platser (ex garage)
Förvaltningsfastigheter													
Armbåga 1	Borås	0	0	5 157	847	0	0	2 350	0	0	8 354	0	78
Bromsen 3 & 4	Borås	13 461	474	1 871	5 422	0	0	1 350	0	14	22 592	0	162
Forsen 1	Borås	2 332	0	3 152	687	0	0	0	0	0	6 171	0	117
Guldbaggen 1	Borås	552	0	0	0	0	2 151	0	0	0	2 703	0	16
Guldbaggen 12, 31-34	Borås	898	0	2 025	418	0	0	0	0	0	3 341	0	55
Guldbaggen 25	Borås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 477	17
Hasseln 10	Borås	0	0	0	0	428	0	0	0	0	428	0	8
Heimdal 9	Borås	0	2 187	0	0	0	0	0	0	0	2 187	0	0
Näckrosen 4	Borås	0	0	4 022	401	0	0	999	0	0	5 422	0	47
Raklinjen 2	Borås	1 275	0	2 929	3 790	0	0	0	0	0	7 994	0	99
Rapphönan 8	Borås	0	0	0	0	334	0	0	0	0	334	0	6
Resedan 12	Borås	0	0	0	0	274	0	0	0	0	274	0	5
Solhem 2	Borås	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	2 500	0	45
Sparven 5	Borås	0	200	502	0	311	0	0	0	0	1 013	0	7
Svanen 6	Borås	0	0	70	0	676	0	0	0	0	746	0	11
Älvringen 6	Jönköping	4 662	4 648	1 105	830	0	0	0	0	1 591	12 836	0	22
Totalt		**23 180**	**10 009**	**20 833**	**12 395**	**2 023**	**2 151**	**4 699**	**0**	**1 605**	**76 895**	**1 477**	**695**
Projektfastigheter													
Amhult 107:2	Göteborg	372	513	369	147	0	0	811	0	0	2 212	0	1
Blåvalen 10	Borås	0	0	0	0	358	0	0	0	0	358	0	1
Byttorpslund 19, 22, 23	Borås	0	0	528	0	65	0	0	0	0	593	0	38
Gaffelkremlan	Kungälv	0	0	0	1 549	0	0	0	0	0	1 549	0	0
Marsken 11	Borås	0	0	0	0	290	0	0	0	0	290	0	0
Mjälle 1:49	Östersund	0	0	0	0	0	0	0	0	1 510	1 510	0	0
Röd 80:2	Göteborg	0	0	0	428	0	0	0	0	0	428	154	13
Röd 81:1	Göteborg	0	0	322	1 296	0	0	0	0	0	1 618	0	0
Räveskalla 1:414	Borås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Sandared 1:159	Borås	0	0	0	240	0	0	0	0	0	240		0
Ströpsta	Nykvarn	39	0	612	947	0	0	0	0	0	1 598	0	0
Tärnan 11	Borås	0	0	0	0	690	0	0	0	0	690	0	2
Totalt		**411**	**513**	**1 831**	**4 607**	**1 403**	**0**	**811**	**0**	**1 510**	**11 086**	**154**	**57**
Rörelsefastigheter													
Merkurius 1 *	Borås	0	0	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675	0	0
Delägda förvaltningsfastigheter													
Pallas 1 **	Borås	2 631	3 206	2 747	299	0	0	1 407	10 800	31	21 121	0	0
Totalt förvaltad yta		**26 222**	**13 728**	**27 086**	**17 301**	**3 426**	**2 151**	**6 917**	**10 800**	**3 146**	**110 777**	**1 631**	**752**

* Hyresintäkter från rörelsefastigheter elimineras i resultaträkningen.
** Ägs som JV ihop med Järngrinden där Cerneras andel är 50 procent. Fastigheten förvaltas i sin helhet av Cernera.

Uthyrning

Under 2024 slog Cernera nytt rekord i både antal nytecknade hyreskontrakt och i nytecknad kontraktsvolym. Framför allt bidrog uthyrningen i vår nya fastighet Navet i Jönköping till de stora volymerna. Därtill fortsatte uthyrningen i bland annat Armbåga och Forsen i Borås.

Navet i Jönköping är Cerneras största förvärv. Fastigheten tillträddes under de sista timmarna av 2023. Därefter vidtog ett intensivt planeringsarbete omfattande fastighetens framtida utveckling. Som ett led i detta genomfördes också en namngivningstävling, vilken slutade med att fastigheten fick namnet Navet.

Under hösten skrevs flera nya hyreskontrakt i den nyligen förvärvade fastigheten. Bland annat genomförde Cernera sin största uthyrning hittills då Eko Stormarknad tecknade avtal om 8 700 kvadratmeter. Ungefär samtidigt tecknade Blomsterlandet avtal om en ny butikslayout och entré. Dessutom skedde ett stort antal omförhandlingar för att möjliggöra utvecklingen av Navet som handelsplats.

Mot slutet av året tecknades ett nytt avtal med en internationell aktör i Navet. Efter årsskiftet kunde vi desssutom slutföra förhandlingarna med Fiskars som flyttar in under 2025.

Centrum i Knalleland

I Knallarian, som Cernera förvärvade i juni, inleddes konceptarbetet under tredje kvartalet. Planen är att Knallerian genom modernisering och utveckling åter ska bli det självklara centrumet i Knalleland. Ganska omgående inleddes därför förhandlingar med flera av hyresgästerna. Först ut med att förlänga sitt avtal var Cassels. I slutet av 2024 skrevs även kontrakt med Academedia om en ny gymnasieskola i Knallerian, vilket är ett bra komplement till handeln.

I Knalleland ligger också Armbåga, ett annat av Cerneras större fastighetsutvecklingsprojekt. Under senare år har Cernera moderniserat den gamla textilfabriken och gett det en tydligare inriktning mot kontor. I början av året flyttade flera nya hyresgäster in, däribland Nordic Wellness. Mot slutet av året tecknades dessutom ett nytt avtal med Svenska Arbetsmiljögruppen.

I samma område förnyade Borås Stad hyresavtalet för Bergslenagymnasiet. Avtalet innebär en utökning där skolan kommer att använda hela fastigheten, vilket motsvarar 2 900 kvadratmeter. I samband med detta kommer lokalerna att genomgå omfattande renoveringar samtidigt som undervisningen pågår.

Fler nya kontrakt

I Borås tecknade vi också nytt avtal med Unionen och en förlängning med INU i Näckrosen. Därtill hyrde Instatec mot slutet av året lokaler i Raklinjen. Näckrosen har och Raklinjen kommer att genomgå omfattande moderniseringar med fokus på bland annat energiprestanda.

Bland övriga nytecknade avtal märks ett antal kontrakt i Amhult/Röd, Torslanda i början av året. Fastigheterna i Torslanda är exempel på projektfastigheter som genererar förvaltningsintäkter under tiden som utvecklingsarbetet pågår.

Vakans

Genom förvärven av Knallerian och Älvringen ökade våra vakanta ytor. Eftersom vi inte betalade något för de vakanta ytorna i samband med förvärven belastar dock inte dessa vårt resultat eller finansiella ställning. I takt med att vi utvecklar fastigheterna och de vakanta ytorna hyrs ut kommer de dock att bidra till vårt kassaflöde. De uthyrningar som genomfördes under 2024 kommer stärka de årliga hyresintäkterna med cirka 20 mkr. Intäkterna kommer att i takt med inflyttning, vilket sker under 2025 och 2026. Investeringen för genomförda uthyrningar bedöms uppå till cirka 155 mkr.

Bergslenagymnasiet, Borås

Större uthyrningar 2024

Kvartal	Händelse	Kund	Fastighet	Yta (kvm)
Q4	Nytt hyreskontrakt	Academedia	Bromsen 3 & 4	2 700
Q4	Förlängning befintligt kontrakt	Lisa Cassel i Kungsbacka	Bromsen 3 & 4	1 189
Q4	Förlängning befintligt kontrakt	Blomsterlandet	Älvringen 6	2 035
Q4	Nytt hyreskontrakt	Internationell aktör	Älvringen 6	992
Q4	Nytt hyreskontrakt	Instatech	Raklingen 2	835
Q4	Nytt hyreskontrakt	Svenska Arbetsmiljögruppen	Armbåga 1	359
Q3	Nytt hyreskontrakt	Eko Stormarknad	Älvringen 6	8 700
Q2	Förlängning befintligt kontrakt	INU	Näckrosen 4	850
Q2	Nytt hyreskontrakt	Borås Stad	Guldbaggen 1	2 895
Q1	Nytt hyreskontrakt	Unionen	Näckrosen 4	440
Q1	Nytt hyreskontrakt	Flertal mindre	Röd 81:1 & Amhult 107:2	1 000
				21 995

Ny vårdcentral i expansivt område

Den 2 september 2024 slog Praktikertjänst Forsen Vårdcentral upp dörrarna i sina nya lokaler på Druveforsvägen. Tillsammans med Cernera hade man gjort om gamla kontorslokaler till en modern vårdcentral i ett område där det byggts ett stort antal nya bostäder under senare år.

Gunilla Ackelid är distriktssköterskan och verksamhetschefen som efter 30 år gick från offentlig primärvård till privata Praktikertjänst och ett jobb som chef på Läkarhusets vårdcentral i Göteborg. Efter pandemin kände hon att det var dags att återigen testa något nytt och blev affärsutvecklare med ansvar för nyetableringar.

- Jag hade länge identifierat Forsen som ett intressant område för att etablera en vårdcentral. Med tanke på hur mycket som byggs och kommer att byggas i området finns det behov här. Dessutom gillade jag huset, förklarar Gunilla Ackelid.

Efter noggrann marknadsanalys presenterade hon idén för Praktikertjänst ledning som sade ja. Därefter rekryterade hon två läkare som förutom sina roller som allmänspecialister delar både ägar- och ledarskap med Gunilla.

- Vi tittade på lokalerna första gången 2022. Därefter inleddes arbetet tillsammans med Cerneras och vår egen arkitekt. Lokalerna hade stått tomma i ett antal år och dessförinnan varit kontor. Vi behövde i princip börja om från grunden.

Kraven på utformningen av vårdcentraler är tuffa och styrs av såväl Västra Götalandsregionens (VGR) krav- och kvalitetsbok som Boverkets regler. Inte minst är tillgänglighetsbestämmelserna strikta och innehåller bland annat regler om parkeringar, hissar och skyltningar. Till detta kommer krav på rummens storlek, att det ska finnas ett separat väntrum för BVC och mycket annat.

- Inspektionen från VGR görs två veckor innan öppnande. Har man inte gjort allting rätt då, så försenas öppningen med en månad, förklarar Gunilla Ackelid.

Under hela ombyggnadsprocessen hade Gunilla Ackelid nära kontakt med Cerneras arkitekt.

- Det har blivit många byggmöten med både vår egen och Cerneras arkitekt för att få till allt enligt våra egna och VGRs krav. Men så har resultatet också blivit jättebra. Alla som kommer hit tycker att det är fanstastiskt.

Den nya vårdcentralen kunde öppna den 1 september 2024 och har idag sju anställda. Hittills har 900 patienter listat sig hos Gunilla Ackelid och hennes team, vilket är i linje med budget och uppgjorda planer. Målet är dock högre än så.

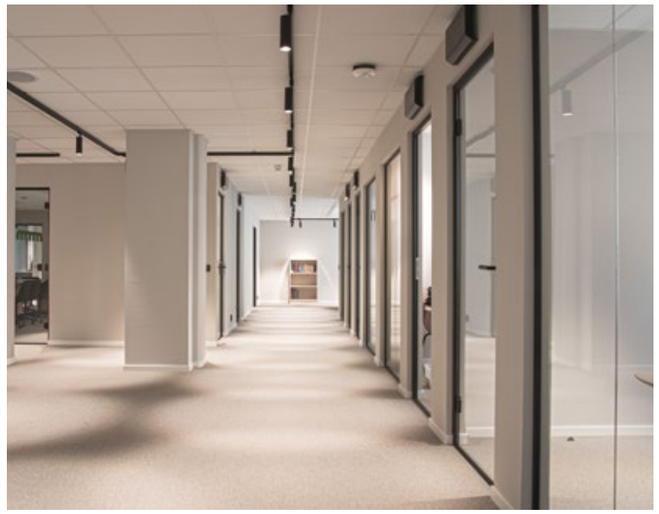
- Vi siktar på 6 000 listade patienter. Det finns så stor potential i det här området. Dessutom har vi planer på att öppna en rehabmottagning. I så fall behöver vi expandera lokalerna, avslutar Gunilla Ackelid.

Gunilla Ackelid, distriktssköterska och verksamhetschef, Forsen vårdcentral, Borås

Fakta om Praktikertjänst

Praktikertjänst är Sveriges äldsta privata vårdföretag – grundat 1961 och drivet som en kooperativ.

Från början var verksamheten helt inriktad på tandvård. Därefter har erbjudandet breddats. Idag driver Praktikertjänst 93 vårdcentraler, 56 specialistmottagningar, 34 rehabverksamheter och 520 tandvårdsmottagningar. Från Karesuando i norr till Ystad i söder.



Unionen i nya lokaler i Näckrosen

I september 2024 flyttade fackförbundet Unionen SjuHall in i Näckrosen på Katrinedal i Borås. Regionchef Camilla Lundgren är nöjd med de helt nyrenoverade lokalerna som anpassats efter Unionens verksamhet och behov.

Fackförbundet Unionen samlar drygt 16 000 medlemmar i Sjuhärad och delar av Halland. Från mitten av september 2024 sitter de i nya lokaler i Cerneras fastighet Näckrosen på Katrinedal i Borås.

- Vi hade kommit till en punkt då vi behövde nya lokaler. Bland annat skulle vi gå från fasta platser till en mer aktivitetsbaserad lösning. Det gjorde att vi aktivt började leta efter nya lokaler, säger Camilla Lundgren, regionchef på Unionen SjuHall.

Som fackförbund präglas Unionens verksamhet av mycket möten och förhandlingar. En stor del av arbetet sker ute på medlemmarnas arbetsplatser, men det finns också behov av att kunna hålla möten i de egna lokalerna. De 14 medarbetarna på Unionen SjuHall behöver också kunna arbeta enskilt, delta i onlinemöten och träffa varandra.

- Vi har fått till riktigt fina lokaler. Det känns fräscht när allt är nytt, berättar Camilla Lundgren.

Fastigheten Näckrosen har genomgått en totalrenovering under senare år och Unionen har kunnat påverka utformningen av de nya lokalerna i princip som de vill.

- Eftersom vi varit kunder hos Cernera sedan tidigare och kände flera hos dem, så bidrog det till trygghet i valet av ny lokal. Samarbetet funkade bra såväl innan och under som efter processen var klar. Det kändes tryggt och det gick både enkelt och fort, avslutar Camilla Lundgren.

Projektutveckling

Under 2024 slutförde Cernera projekten Linnea Garden i Uppsala och Hugin i Borås. Totalt kunde 101 bostadsrättsägare tillträda sina nya lägenheter. Samtidigt fortsatte arbetet med att utveckla projekt i tidiga skeden för att snabbt kunna komma igång när marknaden nu ser ut att vända uppåt.

Från att till en början ha fokuserat på Västsverige bedriver Cernera idag projektutveckling på flera av Sveriges mest expansiva orter. För närvarande har Cernera aktiva projekt i Borås, Göteborg, Kungälv, Linköping, Nykvarn, Vadstena och Östersund. De senaste årens låga aktivitet på bostadsmarknaden har dock inneburit att antalet nystartade projekt minskat.

Under 2024 avslutade vi två projekt och bostadsrättsinnehavarna kunde tillträda sina nya bostäder. I attraktiva Rosendal i Uppsala stod Linnea Garden färdigt i mars. Där har vi skapat 49 moderna lägenheter i olika storlekar i Uppsalas grönaste kvarter.

I maj stod även projektet Hugin i Borås klart med 52 nya lägenheter. Hugin ligger mitt i Borås city med närhet till stadens utbud och möjligheter. Genom projektet sluts ett kvarter och vi bidrar därmed till stadens utveckling.

I väntan på att marknaden åter tar fart har vi annars fortsatt utveckla projekt i tidiga skeden för att snabbt kunna komma igång när förutsättningarna är de rätta. Som läget ser ut nu kan det finnas möjligheter att starta upp något eller ett par projekt under innevarande år.

Totalt omfattar vår projektportfölj 22 projekt med en tyngdpunkt på bostadsutveckling. Den totala volymen uppgår till 1 427 byggrätter för bostäder. De flesta av våra förvärv sker före färdig detaljplan och via markanvisning. Fram till påbörjad byggnation förvaltas projektfastigheterna av Cerneras förvaltarorganisation med syfte att maximera de löpande kassaflödena.

Vår projektprocess
När vi utvecklar och producerar nya bostäder och lokaler använder vi en process baserad på vår samlade erfarenhet. Därmed säkerställer vi både bra slutresultat och en god projektekonomi.

Förvärv →
Cernera söker och hittar en fastighet med möjlighet till bostadsutveckling.

→ **Planprocess**
Vid behov ansöker Cernera om planbesked och deltar aktivt i planprocessen fram till godkänd detaljplan. Finns det byggnader på fastigheten ingår dessa i Cerneras förvaltning samt bidrar med intäkter och kassaflöde fram till projektstart.

Försäljning →
Efter färdig detaljplan bestäms projektets upplåtelseform. Vid bostadsrättsprojekt inleds försäljning till privatpersoner. Ska hela eller delar av projektet byggas som hyresrätter utvärderas om fastigheten ska ägas av Cernera eller säljas efter uppförandet.

→ **Produktion** →
Produktion inleds beroende på upplåtelseform. Bostadsrättsprojekt startas när tillräcklig försäljningsgrad uppnåtts och det finns bygglov. Hyresrättsprojekt startas efter färdigt bygglov.

→ **Inflyttning**
Vid bostadsrättsprojekt tillträds fastigheten av bostadsrättsföreningen samt dess medlemmar. Hyresrättsprojekt tillträds av Cerneras förvaltningsorganisation eller extern part om projektet avyttrats.

Projektportfölj 2024-12-31

Nr	Projektnamn	Typ	Anskaffning	Cerneras andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal bygg-rätter	Bygg-start
Projekt under utveckling									
1	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	Q4 2025
2	Björkparken [1)]	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	Q4 2025
3	Ängslyckan [2)]	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	Q4 2025
4	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	2026
5	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	2026
6	Pallas Tower [3)]	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	2026
7	Royal Oak	HR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Jönköping	Öst	85	2026
8	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2026
9	Ströpsta	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Nykvarn	Öst	15	2026
10	Klosterängen [1)]	BR	Förvärv	50,0	Pågående plan	Vadstena	Öst	21	2026
11	Röd 80:2	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Göteborg	Väst	70	2027
12	Röd 81:1	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Göteborg	Väst	74	2027
13	Byttorpslund	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	50	2027
14	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	28	2027
15	Sandviken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Östersund	Norr	300	2027
16	Guldbaggen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	150	2028
17	Saga Höjd Marsken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2028
18	Saga Höjd Blåvalen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2028
19	Resedan	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	40	2028
20	Amhult 107:2	BR/HR	Förvärv	100,0	Planbesked	Göteborg	Väst	130	2028
21	Sandared, Västra Strand	BR	Förvärv	100,0	Ingen plan	Borås	Väst	12	2028
22	Forsen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	125	2029
Totalt								**1427**	
Totalt samtliga								**1427**	

[1)] Joint Venture med Brother G & T, [2)] Joint venture med Mjöbäcks Entreprenad, [3)] Joint Venture med Järngrinden

Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas kan planen för respektive projekt komma att förändras.

Status i utvalda projekt

Efter flera år med stor aktivitet i projektverksamheten har de senaste åren inneburit en tydlig avmattning beroende på förändrade marknadsförutsättningar. Under 2024 slutfördes två projekt. I övrigt fokuserade vi på att arbeta fram projekt i tidiga skeden för att vara startklara när marknaden vänder uppåt igen.

Pågående planarbeten

1 Torslanda, Göteborg

I slutet av 2023 slöts planavtal med Göteborgs Stad avseende utvecklingen av de två fastigheterna Röd 80:2 och 81:1. Därefter stannade arbetet av på grund av en kommunal omorganisation innan det åter tog fart under hösten 2024. I början av året beviljades även vår planansökan för fastigheten Amhult 107:2. De båda planerna avser 130 till 150 bostäder vardera.

2 Klosterängen, Vadstena

I juni 2024 fick vi klartecken att starta planarbete för vårt projekt Klosterängen i Vadstena. Här planerar vi för ett nytt bostadsområde med cirka 20 moderna radhus som tar inspiration av Vadstenas trähustradition.

3 Sandviken, Östersund

I Östersund har vi positivt planbesked för projekt Sandviken med utsikt över Storsjön. I augusti 2024 fattade Östersunds kommun beslut om att förutsättningslöst fortsätta översiktsplaneprocessen för att ta ett samlat grepp om området. Här planerar vi för ett nytt bostadsområde med 200-300 bostäder i stads- och naturnära läge.

4 Villastaden, Borås

Under hösten 2024 inleddes detaljplanearbete för våra fastigheter Svanen och Sparven i Villastaden som är ett av Borås mest attraktiva lägen. I Svanen planerar vi för 30 nya lägenheter medan Sparven ska utvecklas för delvis nya användningsområden.

5 Byttorpslund, Borås

Vi har sedan tidigare positivt planbesked för projekt Byttorpslund vid Borås nordöstra entré. Här planerar vi för omkring 50 lägenheter i varierande storlekar, präglat av omgivningens karaktär av trädgårdsstad.

Byggklara projekt

6 Pallas Tower, Borås

Under 2023 fick Järngrinden och vi bygglov för vårt gemensamma projekt Pallas Tower – ett 28 våningar högt bostadshus i centrala Borås. Beskedet ger oss möjlighet att fortsätta planeringsarbetet för att inleda marknadsföring och försäljning så snart marknaden tillåter.

7 Björkparken, Nykvarn

I projektet Björkparken planeras för 38 nyproducerade lägenheter. Efter inbromsningen på marknaden avbröts försäljningen under 2023. Marknaden i Nykvarn har dock återhämtat sig relativt bra och projektet bedöms ha möjlighet att kunna starta inom 24 månader.

8 Söderport, Linköping

Våra 55 bostäder är en del i ett större område i centrala Linköping där samtliga bostadsrättsprojekt varit pausade sedan 2023 i väntan på mer gynnsamma marknadsförutsättningar. Under slutet av 2024 och inledningen av 2025 inleddes dock försäljning i ett par andra projekt i området. Söderport planeras att byggas enligt miljöklassificeringen Svanen.

9 Ängslyckan, Borås

Projektet omfattar 16 nyproducerade lägenheter i ett attraktivt bostadsområde i Borås med närhet till både centrum och natur. Lummigt placerat kombinerar Ängslyckan småskalighet med goda kommunikationer. Projektet utvecklas tillsammans med Mjöbäcks Entreprenad AB.

Under produktion

Vid utgången av året hade vi inga projekt som var under produktion.

Inflyttningar och frånträden

10 Linnea Garden, Uppsala

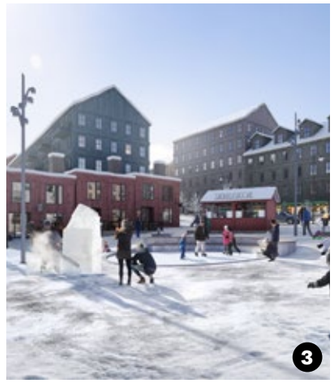
I projektet Linnea Garden i centrala Uppsala färdigställde vi under året 49 lägenheter i olika storlekar. och med tydlig hållbarhetsprofil. Linnea Garden är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver.

11 Hugin, Borås

Projekt Hugin med 52 lägenheter i centrala Borås stod klart i maj 2024. Därmed slöts det tidigare öppna kvarteret för att bilda en helhet.

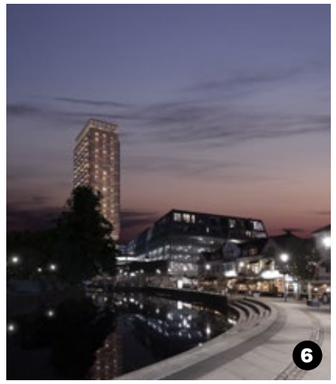
1

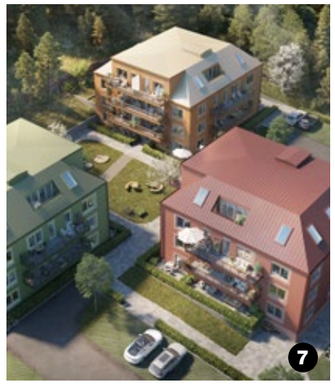
2


3

4

5


6


7

8

9

10

11

Transaktioner

I juni förvärvade Cernera Knallerian – en av de mest centrala fastigheterna i Knalleland. Dessutom hade vi under 2023 års sista dagar förvärvat Navet i Jönköping. Innan året var slut sålde vi även fastigheten Persues 3 i centrala Borås.

Fastighetstransaktioner är en viktig del i Cerneras strategi – oavsett om det gäller förvaltnings- eller projektfastigheter. I samband med försäljningar realiseras värden som genererats genom vår fastighetsutveckling. Därmed skapas även möjligheter till nya förvärv och investeringar.

Vi utvärderar löpande intressanta förvärv och markanvisningar. Under senare år har det dock rått relativ stiltje på transaktionsmarknaden då säljarnas och köparnas prisförväntningar i många fall legat långt ifrån varandra.

Under 2024 började dock aktiviteten i marknaden att öka. Framför allt mot slutet av året skedde ett antal fastighetsaffärer. Den ökade aktiviteten gällde både bostadsfastigheter och fastigheter med kommersiella lokaler. Vi kommer fortsatt vara aktiva och följer utvecklingen noga.

Två förvärv präglade året

Mycket av Cerneras verksamhet under 2024 präglades av förvärven av Navet i Jönköping i december 2023 och Knallerian i Borås i juni 2024. Förvärvet i Jönköping är det största i Cerneras historia. Det gav oss både kunskap och nyttiga erfarenheter utifrån vilka vi kunnat utveckla vår strukturerade arbetsmetodik ytterligare. Genom att snabbt lära känna den nya fastigheten och dess förutsättningar upprättar vi en plan för ett genomgående och strategiskt utvecklingsarbete.

Liksom många av de fastigheter vi förvärvat tidigare fanns det stor potential i Navet i form av både byggrätter och vakanser. Det är en typ av fastighet som vi ofta söker och som vi gillar att ta oss an.

Knallerian i Borås var ytterligare ett sådant exempel. Fastigheten hade haft ganska många ägare på kort tid och det fanns planer på att utveckla den till bostäder. Under tiden hade underhållet och relationen med befintliga hyresgäster blivit eftersatt, vilket i sin tur lett till ökande vakanser och ett sjunkande fastighetsvärde.

Så snart vi tillträdde Knallerian tog vi fram en plan för att åter göra det till Knallelands naturliga mittpunkt med ett tydligt fokus på handel, men en handel som svarade mot dagens krav och förväntningar. Det innebär bland annat att det även krävs kompletterande verksamheter som bidrar till flöden. Därför är vi väldigt nöjda med vårt avtal med Academedia om en ny gymnasieskola i Knallerian, vilket tecknades i slutet av 2024.

En försäljning i Borås

I november sålde vi fastigheten Perseus 3, vid Sandwalls Plats i centrala Borås. Fastigheten är på 1 353 kvm och ligger intill Viskan och stadsparken.

Cernera hade förvaltat och utvecklat fastigheten i nästan 20 år och har aktivt deltagit till utvecklingen av området runt Sandwalls Plats. Det gjorde att vi ansåg att det fanns större möjligheter till avkastning om vi frigjorde kapital för att kunna investera i mindre utvecklade fastigheter.

Knallerian, Borås

Navet, Jönköping

Förvärvade förvaltningsfastigheter 2024

Kvartal						
Förvärvade	**Tillträde**	**Fastighet**	**Ort**	**Säljare**	**Yta, kvm**	**Hyresintäkter /år, tkr**
Q2	Q2	Bromsen 3 & 4	Borås	PEAB	22 592	24 000
Totalt					**22 592**	**24 000**

Sålda projektfastigheter 2024

Kvartal								
Såld	**Frånträde**	**Projektnamn**	**Typ**	**Cerneras andel, %**	**Köpare**	**Ort**	**Region**	**Antal bostäder**
Q2	Q2	Hugin*	Brf	75,2	Brf Hugin i Borås	Borås	Väst	52
Q1	Q2	Linnea Garden	Brf	100	Brf Linnea Garden	Uppsala	Öst	49
Totalt								**101**

* Redovisas som JV. Cerneras andel 75,2 %

HÅLLBARHET

Hållbarhet för Cernera

Vi vill bidra till en hållbar framtid. Vi strävar efter att minska vår miljö- och klimatpåverkan, främja biologisk mångfald, ett hållbart samhälle samt att vara en trygg och hälsosam arbetsplats för våra medarbetare. Varje dag arbetar vi för att skapa hållbara bostäder och arbetsplatser som inte bara möter dagens behov utan också säkrar en bättre framtid för kommande generationer.

Vårt mål är att vara klimatneutrala i vår förvaltning och att kraftigt minska klimatavtrycket vid lokalinvesteringar eller nyproduktion. Vägen dit går bland annat genom ett långsiktigt och målmedvetet arbete för ökad energieffektivitet, men också genom kloka val vid inköp av varor, energi och tjänster. Därutöver har vi ett ansvar för att minimera utsläpp och föroreningar i luft och vatten samt att värna marina resurser, biologisk mångfald och ekosystem.

Samtidigt tar vi ett tydligt samhällsansvar i de områden och på de orter där vi äger och utvecklar fastigheter. Ansvaret gäller självklart även våra medarbetare – att de ska trivas, må bra och utvecklas. Cernera ska kort sagt vara den bästa arbetsplatsen. Allt detta möjliggörs av en stabil ekonomi och långsiktiga ägare. Vilket leder till att vi kan vara uthålliga i våra ambitioner.

Vi är medvetna om att det är en stor utmaning. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget. Det är vår vision och långsiktiga ambition.

Vägen dit går genom ett metodiskt och långsiktigt arbete som genomsyrar allt vi gör och där resultaten följs upp kontinuerligt.

Nytt hållbarhetsprogram

Under 2024 antog vi ett nytt ambitiöst hållbarhetsprogram. Vi ser programmet som en investering i en mer hållbar framtid samt som ett sätt att vara en långsiktig och attraktiv samarbetspartner och arbetsgivare. Genom våra gemensamma ansträngningar kommer vi att skapa fastigheter som inte bara möter dagens krav, utan också bidrar till en positiv påverkan på vår miljö, samhälle och sociala välbefinnande.

Hållbarhetsprogrammet tar sin utgångspunkt i de europeiska principerna för hållbarhetsrapportering. Vi har inledningsvis valt att fokusera på ett antal konkreta punkter som skapar effekt direkt men också blickar framåt för att möjliggöra nästa steg. Nyttan av det vi gör ska alltid utvärderas gentemot hållbarhetsprogrammets mål. Programmet sträcker sig över tre år och revideras årligen.

Visionsbild Linnea Garden, Uppsala

Vision och mål

Ett bättre samhälle, en fastighet i taget.

Vi tror på ett bättre samhälle. En fastighet i taget. Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart.

Vi är medvetna om att det är en stor utmaning vi tar oss an. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget. Det är vår vision och långsiktiga ambition.

FOKUSOMRÅDEN

Miljö **Ekonomi** **Samhälle** **Medarbetare**

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL 2030

Miljö
Vår egen verksamhet ska leva upp till EUs krav på bostäder och lokaler. Klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska.

Ekonomi
Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välstånd i samhället.

Samhälle
Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.

Medarbetare
Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.

KPI:ER

Miljö
- Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet
- Antal miljöcertifierade fastigheter
- Andel återbruksinventerat

Ekonomi
- Avkastning på eget kapital
- Soliditet
- Antal gröna hyresavtal
- Andel grön finansiering i nyproduktion
- Antal rapporterade fall om misstänkta mutor och korruption

Samhälle
- Antal byggstartade lägenheter
- Antal inflyttade lägenheter
- NKI-resultat
- Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik

Medarbetare
- Andel kvinnor och män bland medarbetare, i ledning samt styrelse
- Sjukfrånvaro
- Antal arbetsplatsolyckor
- Personalomsättning
- Andel som skulle rekommendera Cernera

Borås

Miljö

Mål 2030

Vår egen verksamhet ska leva upp till EUs krav på bostäder och lokaler. Klimatavtrycket från hyresgäster, leverantörer och partners ska minska.

Fastighetssektorn svarar för omkring en femtedel av de samlade svenska utsläppen av växthusgaser. Vi arbetar därför för att minska våra utsläpp – både inom förvaltning och produktion.

I vårt nya hållbarhetsprogram har vi därför lagt tyngdpunkten på klimatfrågorna, men det behandlar även frågor om bland annat avfall, föroreningar, vattenförbrukning och biologisk mångfald.

Effektivare energianvändning och grön el

Den enskilt viktigaste insatsen vi kan göra är att systematiskt arbeta för att minska vår energiförbrukning genom att installera modern och energieffektiv teknik. Det gäller både när vi bygger nytt och inom förvaltningen. Under 2024 upphandlade vi bland annat och ny teknik för att följa upp och styra energianvändningen i Pallashuset, Merkurius, Forsen och Knallerian.

Målet är att samtliga förvaltningsfastigheter ska uppfylla EUs kommande energikrav senast 2027 och alla nyproduktionsprojekt senast 2030. Idag uppfyller majoriteten av våra fastigheter lägst energiklass E. Individuella åtgärdsplaner upprättas för de fastigheter som har E eller lägre.

Under 2024 fortsatte vi investeringarna i egen elproduktion genom att installera solceller i Armbåga. Samtidigt utvärderade vi möjligheten till ytterligare egenproduktion i bland annat Knallerian och Navet. Den el vi köper in är naturligtvis miljömärkt och värmen kommer i huvudsak från fjärrvärme.

En utmaning med vår strategi att förvärva fastigheter med relativt stora vakanser är att hitta relevanta sätt att mäta energianvändningen då denna av naturliga skäl ökar i takt med att fler hyresgäster flyttar in, trots att vi förbättrar fastighetens generella miljö- och energiprestanda.

Kunderna höjer kraven

En av de främsta drivkrafterna för att minska energianvändningen i fastigheterna är kundernas ökade krav. Det har bland annat lett till att alla nya hyresavtal idag har grön bilaga samt att befintliga avtal förses med sådana bilagor i takt med att de omförhandlas.

Andra kundkrav innefattar laddinfrastruktur och närhet till kollektivtrafik. Under 2024 fattade vi beslut om att installera laddstolpar i våra fastigheter i Amhult, Ströpsta och Sandared.

Två miljöcertifieringar

Allt fler kunder ställer också krav på att fastigheterna ska vara miljöcertifierade. Från och med 2024 ska all tillkommande nyproduktion av bostäder miljöcertifieras. Linnea Garden som färdigställdes under året certifierades enligt Miljöbyggnad Silver.

Även förvaltningsfastigheterna kommer att successivt certifieras enligt minst Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande standarder. Först ut var Merkurius i Borås, vilken kommer följas av Pallashuset under första halvåret av 2025. Därefter är planen att påbörja certifieringarna av Armbåga och Näckrosen.

Som ett led i certifieringsarbetet tog vi under 2024 även fram ett materialprogram för lokalanpassningar som följer kraven i Miljöbyggnad iDrift. Ambitionen att miljöcertifiera våra fastigheter får därmed även konsekvenser för leverantörer och samarbetspartners. Utöver materialprogrammet upprättade vi även under året en första kravställning gällande inköp inom förvaltningsverksamheten, vilken efter hand kan komma att specificeras och vidgas till fler områden.

Avfall och återbruk

Avfall innebär en betydande miljöpåverkan. Vi kommer därför implementera ett system för avfallssortering och återvinning i alla våra förvaltningsfastigheter under innevarande år. Som en förberedelse för detta upprättade vi under 2024 nya avfallsmål som bland annat innebär att vi ska erbjuda 13 fraktioner i fastigheter där det finns möjlighet.

Vi fortsatte också våra ansträngningar för att öka andelen återanvändning och återvinning av byggmaterial och möbler i samband med renoveringar och nybyggnation. Bland annat initierade vi ett samarbete för att kunna ta tillvara på material som inte kan återbrukas i egna produktioner.

Ekonomi

Mål 2030

Vi ska ha en långsiktig och sund tillväxt som bidrar till ökat välstånd i samhället.

Vi kunde under 2024 konstatera att vår flexibla affärsmodell med både förvaltning av kommersiella fastigheter och utveckling av bostäder står sig väl i en föränderlig omvärld. Det bidrar till robusthet och finansiell uthållighet över tid.

Förvaltningsverksamheten drivs utifrån ett fokus på fastighetsutveckling med syfte att skapa ökade driftsnetton och värdeutveckling i fastigheterna. Vi utvärderar löpande möjligheten till förvärv eller avyttringar för att långsiktigt ha en god balans mellan tillväxt och stabila kassaflöden. Det skapar en uthållig ekonomisk hållbarhet som gör att vi inte bara kan gå igenom tuffare tider, utan även dra nytta av de möjligheter som de medför.

Starka finanser

Det mycket goda ekonomiska utfallet under 2024 är resultatet av tidigare fastighetsutveckling och att vi skapat förutsättningar för framtida kassaflöden. Stora uthyrningsvolymer i vårt förvaltningsbestånd bidrog till både ökade hyresintäkter och stigande fastighetsvärden.

Affärsetik – en hygienfaktor

Vår affärsetik grundar sig i ärlighet, öppenhet och etisk korrekthet. Arbetet styrs bland annat av vår uppförandekod, anti korruptionspolicy och leverantörspolicy. Syftet är att hjälpa alla parter att förhålla sig etiskt i det dagliga arbetet och i relationer med andra. Vi är tydliga när det gäller mutor och korruption. Som utomstående ska man vara säker på att vi alltid uppträder och agerar etiskt korrekt. Som medarbetare ska man känna sig trygg i var gränserna går.

Uppförandekoden reglerar bland annat representation och gåvor, intressekonflikter, företagets egendom och konfidentiell information samt tydliggör vår nolltolerans vad gäller mutor och korruption. Alla våra policydokument presenteras för samtliga nyanställda och finns lättillgängliga på vårt intranät.

Vi har även en visselblåsarfunktion som är tillgänglig för både interna och externa parter. Att möjliggöra anonym rapportering av allvarliga oegentligheter både för kollegor och andra intressenter är viktigt för att vi ska kunna leva upp till höga etiska krav på verksamheten. Under 2024 kom inga ärenden in till visselblåsarfunktionen.

Grön finansiering

Under senare år har andelen grön finansiering ökat kraftigt inom fastighetssektorn. Detta har delvis drivits av en stor volym nyproduktion. Denna andel förväntas minska i takt med att antalet färdiga projekt minskar och bankernas krav för grön finansiering samtidigt har skärpts. Idag är det nästan uteslutande nyproducerade byggnader som kan finansieras via gröna lån.

Vår verksamhet fokuserar till stor del på att utveckla och modernisera befintliga byggnader, vilket har en påtaglig positiv effekt på klimatavtrycket. En moderniserad byggnad ger minskad energianvändning då den används samtidigt som det minskar behovet av resurskrävande nyproduktion. Även om vi har med kraven för nyproduktion som en parameter när vi moderniserar befintliga fastigheter, så är det sällan möjligt att ta en gammal fastighet hela vägen till dessa krav.

Under året lämnades nybyggda Linnea Garden i Uppsala över till bostadsrättsinnehavarna med en grön finansiering.

Samhälle

Mål 2030

Vi ska utveckla hållbara fastigheter och områden där människor trivs och företag utvecklas.

Vi vill bidra till trygga, attraktiva och levande områden och städer. Vårt ansvar sträcker sig bortom våra egna hus – oavsett om det är ett bostadsprojekt eller en kommersiell fastighet. Genom att engagera oss i stadsmiljön och livet mellan husen bidrar vi dessutom till att värdet på våra fastigheter ökar.

Den ekonomiska konjunkturen har gjort att vi valt att inte starta några nya projekt under de två senaste åren. Istället har vi fokuserat på att arbeta vidare med de planer som ligger i tidiga skeden för att snabbt kunna komma igång med bostadsproduktionen när marknaden åter vänder upp.

Två perspektiv på engagemang

Inom bostadsutveckling är vårt fokus att bygga hållbart och att bidra med fler bostäder. Genom att bygga nytänkande och med hög kvalitet lägger vi grunden för en positiv samhällsutveckling. Det handlar om både hur vi bygger och utformar miljön runt bostäderna. Att blanda upplåtelseformer samt att bygga bostäder och samhällsfastigheter i samma kvarter är också viktigt för att skapa levande bostadsområden. Därmed skapar vi bra förutsättningar för de boende och de bostadsrättsföreningar som tillträder fastigheterna.

Även kommersiella lokaler finns i ett sammanhang som måste uppfattas som tryggt och attraktivt för våra kunder, deras medarbetare, besökare och kundernas kunder. Här har vi en större möjlighet att kontinuerligt påverka utvecklingen genom vår närvaro.

Trygghet en nyckelfråga

Under 2024 intensifierade vi vårt trygghetsarbete genom att ingå ett samarbete med EST (effektiv samordning för trygghet) genom vilket Borås stad samordnar det trygghetsskapande arbetet tillsammans med bland andra polisen, fastighetsbolag och Västtrafik. EST möjliggör uppföljning av otrygga händelser samt ger polis och trygghetsförebyggande avdelningar hos kommunen större möjlighet att prioritera sin närvaro i centrala staden. Ett exempel på där vi kunnat se positiva resultat är Pallashuset där tryggheten förbättrats genom ökad närvaro av patrullerande poliser och trygghetsvärdar. Under 2025 planerar vi utöka samarbetet till att även omfatta Knalleland.

Sponsring och samhällsengagemang

Sponsring är en viktig del i vårt samhällsansvar och bygger på långsiktiga överenskommelser, vilka därmed över tid kan ha positiv inverkan på samhället, branschen och staden.

Vi stödjer samarbeten som ligger i linje med våra värderingar; långsiktighet, trygghet, engagemang, kvalitet och närhet samt organisationer som främjar jämställdhet. Sponsorprogrammen ska därtill vara relevanta för våra anställda, kunder och ägare. På så sätt ökar möjligheten till gemensamt utbyte, ett långsiktigt åtagande och en positiv samhällsutveckling. Exempel på sådan sponsring är när vi stöttar föreningar som vänder sig till barn och ungdomar.

Vi arbetar aktivt för att bidra till ett levande samhälle i nära samarbete med näringsliv, kommun och högskola.

Cernera samarbetar med och ger ekonomiskt stöd till bland annat följande verksamheter:

- IF Elfsborg
- Borås Basket
- Borås Djurpark
- Borås Fältrittklubb
- Bergdalens idrottsklubb
- Simklubben Elfsborg
- Tomte mot barncancer
- Giving People

Medarbetare

Mål 2030

Vi ska vara en jämställd arbetsplats där medarbetarna har lika förutsättningar och inspireras till en hållbar vardag.

Under 2024 anställde Cernera tre nya medarbetare. Därmed gick vi emot strömmen – både i vår bransch och på svensk arbetsmarknad i stort. I januari 2025 började ytterligare en medarbetare hos oss.

De kommer till en organisation som präglas av professionalism och en stark kultur genomsyrad av entreprenörsanda. Våra kärnvärden är kvalitet, ansvar och nytänkande. Kärnvärdena, vår vision, mission och grundläggande värderingar finns samlade i vår personalhandbok. Där finns också regler för hur vi ser på jämlikhet och mångfald samt hur vi gör när vi upptäcker fel och oegentligheter.

Kulturen är viktig då vår framgång bygger på medarbetarnas engagemang och kompetens. Det förutsätter att alla medarbetare har möjlighet att utvecklas och trivs på jobbet. Vår ambition är att varje medarbetare upplever sin bästa tid i arbetslivet när hen arbetar hos oss.

I kulturen ligger också ett åtagande om att alltid sträva efter hållbar utveckling. Alla medarbetare involveras i hållbarhetsarbetet där deras medvetenhet och engagemang är nyckeln för att nå resultat.

Anställningar och expansion

Vid årsskiftet hade vi 21 medarbetare (18). Efter att 2023 tvingats anpassa vår organisation till de tuffare marknadsförutsättningarna, kunde vi under 2024 åter rekrytera och nyanställa. Totalt anställdes fyra personer, av vilka den fjärde började i januari 2025. Vi anställde en projektledare med byggerfarenhet, en fastighetstekniker, en koncernredovisningsansvarig samt en hyres- och projektadministratör. Det innebär viktiga förstärkningar inom både projekt och förvaltning.

Arbetsmiljö och jämställdhet

Sjukskrivningarna var fortsatt låga. Samtidigt fortsatte vi vårt systematiska arbetsmiljöarbete med rutiner för att löpande undersöka, åtgärda och följa upp den fysiska, psykosociala och organisatoriska arbetsmiljön. Under 2025 kommer vi bland annat ta fram en arbetsmiljöhandbok för att samla och strukturera vårt arbete inom området.

En trygg arbetsmiljö där alla respekteras och trivs, skapar vi tillsammans och genom att alla tar ansvar för hur vi bemöter varandra på arbetsplatsen. Att ta avstånd från kränkande särbehandling och diskriminering är därför en självklarhet, men vi ska även på bästa sätt förebygga att den typen av händelser äger rum.

Vi ska också vara en jämställd arbetsplats där samtliga medarbetare alltid ska erbjudas och uppleva samma förutsättningar. Vi bedriver därför ett aktivt arbete för att främja både etnisk mångfald och jämställdhet.

Så följer vi upp vårt arbete

Vi följer regelbundet upp vårt arbete genom två medarbetarundersökningar och därtill så kallade pulsmätningar. Under 2024 lade vi extra fokus på att följa upp resultaten av medarbetarundersökningarna för att kunna sätta in rätt åtgärder där det behövs.

Vi mäter även Employee Net Promoter Score (eNPS) för att se hur villiga våra medarbetare är att rekommendera oss som arbetsgivare till vänner och bekanta. Resultaten under året har legat stadigt runt 40 och högre på en skala som går från 0 till 100 och där allt över 20 anses vara ett mycket gott resultat. I början av 2025 var resultatet 67, vilket är högst hittills.

Medarbetarsamtal genomförs minst en gång per år och hälsokontroller vart tredje år. Vi genomför även årliga lönekartläggningar. Årets kartläggning visade att lönerna inte behövde justeras utifrån krav på rättvisa och jämställdhet.

Uppföljning och utvärdering av arbetsmiljömålen sker årligen i ledningsgruppen. Även arbetsmiljöpolicyn ses över en gång per år och revideras vid behov.

Fastighetsvärdering

Vi redovisar våra förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Externa värderingar görs halvårsvis och kompletteras med interna värderingar som uppdateras varje kvartal.

Med verkligt värde avses fastighetens marknadsvärde, vilket definieras som det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av förvaltningsfastigheten på en fri och transparent fastighetsmarknad.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna värderas utifrån avkastningsmetoden i kombination med ortsprismetoden. Det innebär att fastighetens värde beräknas utifrån det framtida driftsnettot i kombination med marknadens avkastningskrav och inflationsantagande.

Driftsnettot utgörs av de förväntade nettona av fastighetens betalningsströmmar med beaktande av hyresintäkter, vakansrisker, drift och underhållskostnader, fastighetsskatt och bedömda investeringsbehov.

Värdet beräknas sedan utifrån driftsnettot i relation till respektive fastighets avkastningskrav och inflationsantaganden. Avkastningskravet bedöms utifrån varje fastighet och beaktar marknadens förväntan på real avkastning samt risktillägg för respektive fastighet. Avkastningskravet utgår från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter.

Vid årsskiftet var vårt genomsnittliga avkastningskrav 6,55 procent (6,80) för lokaler och 3,88 procent (3,99) för bostäder. En förändring av avkastningskravet med +/- 0,5 procent skulle påverka värderingarna med i genomsnitt 59,5 mkr. Under året minskade avkastningskraven, vilket hade en positiv påverkan på fastighetsvärdena. Minskningen beror på en annan mix av lokaltyper och kontraktslängder samt förväntningar om sänkta marknadsräntor.

Den förändrade fastighetsmixen med ökat inslag av handel samt allmänna kostnadsökningar för främst värme och VA resulterade under 2024 i höjda antaganden om framtida drift- och underhållskostnader.

För de kommersiella delarna tas dessa till stor del ut av hyresgästerna genom avtalade tillägg på hyran. För den mindre del av beståndet som utgörs av bostäder bedöms det vara svårare att få full kompensation för kostnadsökningarna.

Osäkerheten i värderingarna av de enskilda fastigheterna bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent.

Projektfastigheter

De fastigheter som ägs med syfte att avyttras efter genomförd projektutveckling klassificeras som projektfastigheter. Dessa redovisas som omsättningstillgångar och värderas till fastighetens anskaffningsvärde under projektperioden fram till avyttring. Det sker löpande bedömningar av anskaffningsvärdet i förhållande till projektets bedömda lönsamhet och dess bokförda värde.

Känslighetsanalys – värdeförändring %	-10	-5	0	+5	+10
Motsvarar förändring avkastningskrav %-enhet	1,28	0,58	0	-0,49	-0,91
Motsvarar förändring hyresnivå	-6,3	-3,2	0	3,2	6,3
Soliditet	46,2	47,5	48,7	49,9	50,9
Belåningsgrad	52,9	50,1	47,6	45,3	43,3

Visionsbild Forsen, Borås

Finansiering

Starka finanser är en förutsättning för förverkligandet av vår strategi. Dessutom skapar det handlingsfrihet och möjligheter i ekonomiskt osäkra tider. Vi har en stark finansiell ställning som uppnåtts genom värdeskapande förvaltning och utveckling av lokaler och bostäder.

Finansverksamheten styrs av finanspolicyn som beslutas av styrelsen. Policyn ger vägledning kring ränte- och kapitalbindning samt nyttjandet av räntederivat, liksom hur många och vilka finansieringskällor bolaget ska ha. Syftet är att hantera risker i finansieringen på ett strukturerat sätt och säkerställa koncernens betalningsförmåga på lång sikt.

Eget kapital

Vi strävar efter en attraktiv fördelning mellan eget kapital och lånefinansiering för att balansera risken. Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2024 till 746,8 mkr (592,7), vilket ger en soliditet på 48,9 procent (43,7). En stark soliditet innebär att det finns resurser för fortsatt tillväxt utan tillskott av ägarkapital.

Lånefinansiering

Vår externa finansiering utgörs uteslutande av lån från banker och uppgick den 31 december 2024 till 631 mkr (531,9), exklusive byggkrediter för projektfastigheter under produktion. Denna finansiering används huvudsakligen för att finansiera vårt förvaltningsbestånd. Under 2024 genomfördes ett förvärv av en förvaltningsfastighet. Dessutom gjordes större investeringar i form av lokalanpassningar och uppgraderingar av energisystem. Sammantaget innebar detta en ökning av förvaltningsfastigheternas andel av den totala investeringsvolymen.

Finansieringen avseende våra förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2024 till 555,7 mkr (510,2), vilket motsvarade en belåningsgrad om 47,6 procent (58,4) För projektfastigheter uppgick finansieringen till 65,3 mkr (66,7), vilket motsvarade en belåningsgrad om 43 procent. Belåningsgraden för både förvaltningsfastigheter och projektfastigheter ligger väl inom de uppsatta målen från finanspolicyn.

Ränterisk

För att begränsa risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen arbetar vi med en mix av räntebindningstider med utgångspunkt från finanspolicyn. Denna styr bland annat önskad genomsnittlig räntesäkring samt minsta räntetäckningsgrad.

För att minska ränterisken och nå önskad räntebindningsstruktur använder vi oss av en kombination av lån till fast ränta samt räntederivatinstrument, ränteswappar, vilket är ett effektivt sätt att förlänga räntebindningen utan att behöva ändra villkoren för underliggande lån.

Den 31 december 2024 var den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, 1,2 år (0,9), vilket är under det uppsatta målet om 2,5 år. Vi följer aktivt räntemarknaden för att utvärdera en utökad räntebindning. Vi har under året närmat oss vår målsättning och det är vår ambition att räntebindningen under 2025 ska fortsätta att öka.

Finansieringsrisk

Risken att sakna förmånlig finansiering är koncernens största finansiella risk. Även denna hanteras i finanspolicyn genom att den genomsnittliga löptiden bör vara minst 2,5 år, men inte understiga 1,5 år. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,8) och den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade räntederivat, var 3,72 procent (4,72), exklusive outnyttjade kreditlöften.

Rörelsekapital

Ett av syftena med finansverksamheten är, förutom att säkerställa finansiering av tillväxt, att försäkra sig om att bolaget har tillräckligt rörelsekapital och tillgång till likvida medel för att klara de löpande betalningarna.

Vid utgången av 2024 uppgick tillgänglig likviditet till 31,0 mkr (40,8), inkluderat checkräkningskrediter.

Säkerheter

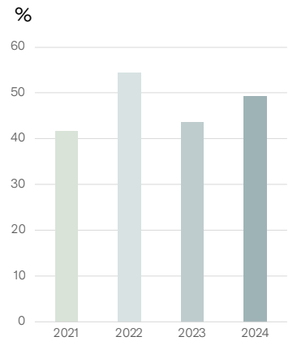
Av den externa finansieringen om 631 mkr (531,9) var vid årsskiftet 621 mkr (521,9) säkerställda, vilket motsvarar 98 procent (98) av all finansiering.

Säkerheten utgörs främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement till detta lämnar moderbolaget i vissa fall regelmässig pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen i samband med kortare förvärvskrediter. Likaså lämnar moderbolaget i undantagsfall borgensförbindelse för dotterbolags utfästelser i samband med garantiåtaganden eller upplåning.

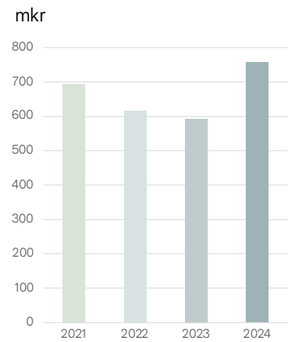
Älvringen, Jönköping

	Ränteförfall		Låneförfall	
År	**Lånebelopp, mkr**	**Andel, %**	**Lånebelopp**	**Andel, %**
< 1	424,7	67,3	121,6	19,3
1–2	54,6	8,7	100,4	15,9
2–3	35,9	5,5	126,8	20,1
3–4	56,9	9	129,1	20,5
4–5	59,9	9,5	137,5	21,8
> 5	0	0	15,6	2,5
Totalt	631,1	100	631,1	100

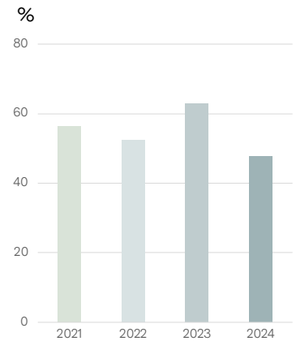
Soliditet



Eget kapital



Belåningsgrad



Riskanalys

Cernera är exponerat för ett antal risker, vilka vi bevakar löpande. Det finns också tydliga rutiner för hur Cernera ska förebygga dessa risker samt hur vi ska agera ifall en risk skulle utvecklas till en faktisk händelse eller en kris.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, vilket omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som vi ställs inför. Prioritet ligger på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för Cernera.

MARKNADSRELATERADE RISKER		
Risk	**Beskrivning**	**Hantering**
Makroekonomiska faktorer Sannolikhet: **Hög** Konsekvens: **Medel**	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur med mera.	Cernera följer den makroekonomiska utvecklingen nära och bedömer att bolaget genom sin affärsmodell samt en flexibel och snabbfotad organisation har goda möjligheter att anpassa sin verksamhet till eventuella förändringar i omvärlden och på marknaden. Med både kassaflödesgenererande fastighetsförvaltning och bostadsproduktion kan Cernera vid en svagare bostadsmarknad välja att avvakta med bostadsprojekt eller anpassa planerade projekt till förändrade förutsättningar såsom att bygga fastigheter med hyresrätter för långsiktigt ägande i stället för bostadsrätter.
Inflation och ökade kostnader Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Hög**	Inflation påverkar vår verksamhet på ett flertal sätt, främst genom ökade räntekostnader, vilket tillsammans med övriga kostnadsökningar påverkar både resultat och kassaflöde. På lång sikt påverkar även inflationen de underliggande avkastningskraven för fastigheterna och därmed deras värde.	Cerneras finanspolicy balanserar ränterisken över tid. Hyresavtalen för lokalkontrakten är till mycket stor del reglerade gentemot indexökningar. Därtill debiterar vi tillägg för hyresgästens förbrukning och andel av fastighetsgemensamma kostnader. Cerneras goda finansiella ställning ökar också bolagets förmåga att hantera effekterna av inflation och kostnadsökningar.
Geografiska faktorer Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Medel**	Cernera har en stor del av sin verksamhet i Borås och det finns en risk för att efterfrågan på lokaler kan komma att sjunka på denna specifika marknad mer än i riket som helhet.	Cernera arbetar aktivt med att upprätthålla ett brett kontaktnät. Tillsammans med en mycket god lokalkännedom i Borås gör det att bolaget snabbt kan uppmärksamma eventuella förändringar på marknaden och anpassa verksamheten därefter. Cernera har under de senaste åren utökat sin geografiska spridning och har nu aktiv förvaltning även i Göteborg och Jönköping samt bostadsprojekt på ett tiotal geografiska marknader.

MARKNADSRELATERADE RISKER		
Risk	**Beskrivning**	**Hantering**
Beroende av lagar, tillstånd och politiska beslut Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Medel**	Cerneras verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regler såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk. Verksamheten kan även påverkas av politiska beslut hos myndigheter och i kommuner. Besluten kan fattas mot bakgrund av externa faktorer såsom konjunktur, politisk sammansättning och allmän opinion. Konsekvenser av politiska beslut kan vara att planerade projekt inte blir av, att det krävs tids- och kostnadskrävande justeringar av detalj- och projektplaner samt minskade bidrag eller ökade kostnader.	Cernera följer noga utvecklingen inom relevanta områden för att i ett tidigt skede kunna anpassa verksamheten till eventuella förändringar i lagar och Regler. Cernera bevakar därtill löpande utvecklingen i de områden där bolaget har verksamhet genom dialog med tjänstemän och politiker i berörda kommuner. Cerneras diversifierade projektportfölj minskar vidare beroendet av enskilda projekt. Bolaget har även alternativa planer för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar. En stor del av Cerneras projektportfölj har också ett befintligt kassaflöde, vilket ökar vår förmåga att anpassa oss till förändringar och vår uthållighet.
Planering och resursallokering Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Låg**	Cerneras resursallokering behöver ständigt anpassas efter rådande marknad och företagets behov. Det finns annars en risk att vi är underdimensionerade i tider med hög efterfrågan och tillväxt samt överdimensionerade i sämre tider.	Cernera strävar efter att anpassa rekryteringar efter pågående projekt samt i förhållande till behov av arbetsuppgifter som föreligger vid en given tidpunkt. Detta vägs även mot våra bedömda långsiktiga behov och deras kostnadspåverkan.

VERKSAMHETSRELATERADE RISKER		
Risk	**Beskrivning**	**Hantering**
Hyresintäkter och uthyrningsgrad Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Låg**	Cerneras resultat påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Det finns en risk för att hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter eller ökade vakanser. Vi är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser.	Cernera arbetar ständigt med att utveckla befintligt fastighetsinnehav för att säkerställa att erbjudandet väl efterlever marknadens efterfrågan. En aktiv och lyhörd förvaltning samt en ständig dialog med hyresgästerna gör att vi snabbt identifierar eventuella förestående förändringar och kan genomföra förändringar eller sätta i gång nya förhandlingar. Vi arbetar aktivt med att bedöma hyresgästernas kreditvärdighet både vid kontraktsskrivning och under kontraktets löptid.
Fastighetskostnader Sannolikhet: **Hög** Konsekvens: **Låg**	Förändrade fastighetskostnader påverkar fastigheternas driftsnetto och därmed marknadsvärdet på fastigheten. En stor del av kostnaden är kopplad till energianvändning i form av uppvärmning, kylning och el. Kostnaderna har en säsongsvariation med högre kostnader under vinterhalvåret.	Omkring 95 procent av våra hyresintäkter kommer från kommersiella lokaler. I de hyreskontrakten vidaredebiteras stora delar av de löpande fastighetskostnaderna till hyresgästen, vilket minskar påverkan på Cernera. Oförutsedda skador och reparationer förebyggs genom ett strukturerat och långsiktigt underhållsarbete, vilket minskar kostnaderna.
Leverantörer Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Hög**	I Cerneras verksamhet finns en risk för att anlitade leverantörer inte efterlever gällande avtal avseende kostnad, tid och kvalitet. Risken utgörs främst av finansiellt instabila entreprenörer eller underleverantörer som inte utför sitt uppdrag korrekt.	Cernera arbetar med att minska riskerna för avtalsbrott genom ett nära samarbete med och ledning av våra entreprenörer och underentreprenörer. Dokumenterade kontroller av entreprenörer genomförs och möten hålls löpande under projektens gång. Budgetuppföljning sker månadsvis.

VERKSAMHETSRELATERADE RISKER		
Risk	**Beskrivning**	**Hantering**
Medarbetare Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Låg**	Cernera och dess verksamhet är beroende av att hitta och behålla attraktiv personal som efterlever företagets värderingar och principer. Därtill finns det ett antal nyckelpersoner som är viktiga för företagets utveckling.	Cernera arbetar utifrån en gemensam värdegrund och en sund företagskultur. Vi genomför löpande undersökningar för att följa upp hur medarbetarna trivs och mår på arbetet för att vid behov vidta de åtgärder som krävs. Genom att ständigt utveckla och dokumentera vårt arbetssätt samt att ha strukturerade processer minskar även personberoendet.
Informations- och IT-säkerhet Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Medel**	Risken för att IT-system blir attackerade och att information kommer i orätta händer ökar i alla verksamheter.	Cernera bedriver ett kontinuerligt arbete med säkerhetshöjande åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, virusskydd och system med mera.
Arbetsplatsolyckor Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Hög**	All byggnation innebär förhöjd risk för arbetsplatsolyckor. Som beställare och utförare av stor mängd entreprenader har Cernera således en förhöjd risk.	I samtliga projekt och lokalanpassningar upprättas tidigt en arbetsmiljöplan som följs upp under hela projektet. Tidplanerna anpassas för att undvika stress och misstag.

FINANSIELLA RISKER		
Risk	**Beskrivning**	**Hantering**
Ränterisk Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Medel**	Cernera har räntebärande skulder som är kopplade till marknadsräntor, vilket har en stor påverkan på vårt resultat och kassaflöde. Ett höjt allmänt ränteläge påverkar koncernens resultat och kassaflöde negativt.	Vi utgår från finanspolicyn som årligen ses över i styrelsen samt anger uppdrag och mandat för hur ränterisken ska hanteras. Långsiktigt ska vår räntebetalningsförmåga överstiga 2,0 ggr. Vi arbetar med krediter som har olika långa räntesäkringar, men även ränteswapar. Vårt mål är att arbeta med långa löptider och fastställda marginaler för att öka förutsägbarheten.
Likviditetsrisk Sannolikhet: **Låg** Konsekvens: **Hög**	Avser risken att Cernera saknar likvida medel för betalning av sina finansiella åtaganden.	Vi tar löpande fram en 24-månaders framåtriktad planering för att säkerställa koncernens framtida likviditet. Därtill har vi som mål att ha en likviditetsreserv om 5 procent av balansomslutningen som reserv samt för att möjliggöra snabba affärer om tillfälle uppstår.
Refinansieringsrisk Sannolikhet: **Låg** Konsekvens: **Hög**	En förutsättning för verksamheten är att upptagna krediter kan refinansieras på strukturerat sätt. Risk uppstår om refinansiering inte kan erhållas eller behöver tas på ofördelaktiga villkor.	Cernera arbetar med god framförhållning och i nära dialog med banker och finansinstitut. Den genomsnittliga kapitalbindningen styrs även av finanspolicyn och följs upp löpande.
Kreditrisk Sannolikhet: **Låg** Konsekvens: **Låg**	Cerneras kreditrisk ligger främst i de fall företagets kunder får betalningsproblem vilket skapar kundförluster.	Cernera följer löpande upp alla kunder genom en extern kreditbevakningsprocess samt interna rutiner för att identifiera och fånga upp tidiga signaler på betalningssvårigheter. Detta i kombination med nära relationer med kunderna ger goda möjligheter att undvika olika former av kreditförluster.

HÅLLBARHETSRISKER		
Risk	**Beskrivning**	**Hantering**
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter Sannolikhet: **Låg** Konsekvens: **Låg**	Risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter kan finnas såväl inom Cernera som hos bolagets partners och leverantörer. Cernera ställer därför samma krav på leverantörer som på den egna verksamheten. För Cernera kan en incident ha en negativ påverkan på människor och skada bolagets anseende och affär.	Cernera följer frågor rörande korruption och mänskliga rättigheter noga. Under 2023 antogs nya policyer på området. Cernera har även en visselblåsarfunktion för att medarbetare och andra ska kunna påtala eventuella fel.
Klimatförändringar, fysiska risker Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Medel**	Klimatförändringar ökar risken för bland annat översvämning och extremväder. På längre sikt kan dessa risker komma att öka Cerneras kostnader för skador och kräva investeringar för att motverka påverkan. Varmare temperaturer kan medföra ökad risk för skadedjur och påverka kostnaden för råvara. Ökad nederbörd eller havsvattenhöjningar kan påverka behov av dagvattenhantering och/eller investeringar i fukt och vattenhanteringsåtgärder.	Vid ny- och ombyggnation beaktar vi hur fastigheten kan påverkas av klimatförändringar. Bland annat tar vi hänsyn till nuvarande och eventuellt framtida översvämningsrisker. Det samma gäller vid förvärv och markanvisningar.
Klimatförändringar, omställning Sannolikhet: **Hög** Konsekvens: **Låg**	Hotet om klimatförändringar innebär krav på omställning. Det kan gälla politiska förändringar, nya lagkrav, förändringar av branschstandarder eller krav från kunder och hyresgäster. Det kan exempelvis gälla krav på grön el vid upphandlingar eller nya sätt att följa upp och redovisa vår klimatpåverkan.	Cernera genomför klimatberäkningar för att ta reda på var klimatpåverkan är som störst. Utifrån detta har vi en plan för att bli klimatneutrala till 2030. I detta ligger bland annat ett ökat fokus på miljöcertifieringar av fastigheter samt återbruk. Vi köper endast el från förnybara energikällor och vi installerar solceller där det är möjligt. Vi följer kontinuerligt utvecklingen av och förändringar i lagkrav, riktlinjer och policyer. Genom miljöcertifiering av fastigheter säkerställer vi också att vi lever upp till olika krav och standarder.
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster Sannolikhet: **Låg** Konsekvens: **Låg**	Nyproduktion kan medföra fysiska hinder för arter och växter att sprida sig i landskapet, vilket i sin tur kan ha negativ påverkan på övrig natur, människor, fastigheter och i längden Cernera som bolag.	Vid projektförvärv och fastighetsutveckling beaktas alltid grönområden och bevarande sker så lång det är möjligt. Där det är nödvändigt görs också återplantering.
Miljöpåverkan Sannolikhet: **Medel** Konsekvens: **Låg**	Cernera har identifierat ett flertal områden där verksamheten kan medföra en negativ miljöpåverkan. Utöver klimatpåverkan och biologisk mångfald gäller det bland annat användning av kemikalier, markanvändning vid nybyggnation, förbrukning av färskvatten samt generering av avfall.	Cernera efterlever lagar och regler för nybyggnation och avfall hanteras med så hög återbruks- och återvinningsgrad som möjligt. Vid behov marksaneras fastigheter i samband med förvärv. Allt sker inom ramen för täta dialoger med aktuella kommuner.
Trygghet och säkerhet i områdena Sannolikhet: **Låg** Konsekvens: **Låg**	Att boende kan uppleva otrygghet i sitt bostadsområde eller runt sin arbetsplats medför risker för både människor och Cernera som bolag. Ökad otrygghet begränsar de boendes och hyresgästernas frihet. För Cernera skulle en utbredd otrygghet riskera att leda till ökad omflyttning och vakanser, vilket påverkar både intäkter och kostnader negativt.	Vi genomför regelbundna ronderingar då vi ser över fysiska installationer såsom lås, larm och belysning samt säkerställer att parkeringar och entréer är trygga och rena. Utöver detta har vi god hjälp av kundenkäter och annan dialog.

Flerårsöversikt

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	79,0	42,8	40,6	68,5	77,7
Intäkter projektutveckling	175,1	9,3	365,4	275,3	9,4
Fastighetskostnader	-28,2	-16,8	-15,7	-19,0	-18,1
Projektutvecklingskostnader	-170,1	-4,9	-312,0	-230,4	-3,0
Summa rörelsens kostnader	-239,8	-60,9	-370,3	-288,8	-62,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	213,8	61,3	18,0	112,2	27,4
Rörelseresultat	241,8	50,7	62,3	165,4	62,8
Resultat efter finansiella poster	214,9	27,0	-14,1	225,1	48,0
Årets resultat	175,2	15,1	38,7	218,1	39,2
Förvaltningsfastigheter	1 090,2	750,9	508,0	889,4	1 288,6
Andelar i joint ventures	128,2	131,7	134,8	127,4	122,1
Anläggningstillgångar	1 290,1	953,1	722,8	1 096,5	1 416,5
Projektfastigheter	188,6	339,3	247,6	300,1	255,3
Omsättningstillgångar	255,7	403,5	412,1	557,2	305,6
Långfristiga skulder	701,4	562,9	411,8	670,8	882,5
Kortfristiga skulder	87,5	201,0	106,6	293,6	355,6
Balansomslutning	1 545,8	1 356,6	1 134,9	1 653,6	1 722,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139,0	-110,0	6,3	-31,8	-114,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129,5	-124,6	247,0	-12,1	-81,9
Kassaflöde från finansverksamheten	-15,1	199,4	-217,2	43,9	196,4
Årets kassaflöde	-5,6	-35,3	36,1	0	0
Tillgänglig likviditet	31,0	23,1	76,6	33,1	14,0
Förvaltningsfastigheter, antal	30	30	26	23	22
Bostadsprojekt, antal	22,0	25	24	24	14
Uthyrningsbar yta, kvm	110 777	89 567	73 811	73 347	115 392
Medelantal anställda	19	25	24	21	16

Kommentar till flerårsöversikt

2020 präglades framför allt av pandemin som påverkade alla delar av samhället. Efter en inledande osäkerhet ökade efterfrågan på bostäder kraftigt. För Cernera innebar året den största satsningen i vår historia då vi tog viktiga steg i vår strategi att bli en nationell fastighetsutvecklare. Det innebar att organisationen växte kraftigt och att produktionstakten av bostadsrättslägenheter var hög.

De starka marknadsförutsättningarna fortsatte in i 2021 då vi färdigställde 170 lägenheter och förvärvade sju projektfastigheter i Borås, Göteborg och Vadstena. Samtidigt sålde vi sex färdigutvecklade förvaltningsfastigheter, vilket innebar att vi skapade utrymme för nya affärer när prisbilden blir mer attraktiv.

Under 2022 redovisade Cernera rekordintäkter från projektutveckling när de tre projekten Lunden 2, Villa Nordäng och Port 17 tillträddes av bostadsrättsägarna. Samtidigt såldes tre förvaltningsfastigheter, vilket väsentligt bidrog till årets resultat. Under året ökade inflationen efter Rysslands invasion av Ukraina, vilket ledde till höjda räntor och en kraftig inbromsning på först bygg- och sedan även fastighetsmarknaden.

De tuffa marknadsförutsättningarna fortsatte under 2023. Cernera kunde dock styra om en del av sin projektverksamhet till ombyggnad och hyresgästanpassningar i bolagets förvaltningsfastigheter. Mot slutet av året genomförde Cernera sin dittills största affär då vi köpte Navet i Jönköping.

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital, %	23,2	2,6	6,1	31,6	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	-0,3	6,2	7,6	2,7
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	47,6	58,4	56,1	56,3	61,5
Soliditet, %	48,9	43,7	54,3	41,7	28,1

Pallas, Borås

Årsredovisning och koncernredovisning Cernera Fastigheter AB

Organisationsnummer 556671-8127
Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Visualisering av lokal i Armbåga, Borås

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cernera Fastigheter AB (556671-8127) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Borås. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Information om verksamheten

Cernera Fastigheter AB (Cernera) är moderbolag i en koncern som bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Koncernen

Cernera jobbar med något av det viktigaste i människors liv – platserna där vi bor och arbetar. Här spenderar vi nästan all vår tid. Cernera utvecklar fastigheter där människor och företag ges förutsättningar att nå sin fulla potential.

Cernera är en nationell fastighetsutvecklare. Vår affärsidé är att utveckla och förvalta lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det gör vi genom att skapa hållbara samt välanpassade ytor där våra kunder trivs och kan utvecklas.

Genom att verkligen bry oss om människor och verksamheter bidrar vi dessutom till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Vi gör det tillsammans med våra kunder, hyresgäster och andra aktörer, en fastighet i taget.

Cernera kombinerar stabila kassaflöden i förvaltningsverksamheten med intäkter från projektutvecklingen

Förvaltningen av kommersiella fastigheter är främst koncentrerad till Västsverige. Verksamheten drivs med ett tydligt utvecklingsfokus i syfte att skapa ökade driftsnetton och värdeutveckling i fastigheterna. Vi utvärderar löpande möjligheten till förvärv eller avyttringar för att långsiktigt ha en god balans mellan tillväxt och stabila kassaflöden. Det skapar ekonomisk hållbarhet i form av både motståndskraft och goda möjligheter till attraktiv avkastning. Per 31 december 2024 förvaltar Cernera 110 777 kvadratmeter.

Utvecklingen av bostäder sker över hela Sverige och primärt i tillväxtorter. Idag har Cernera aktiva projekt i Borås, Göteborg, Kungälv, Linköping, Nykvarn, Vadstena och Östersund. Under 2024 har 101 bostäder färdigställts. Till detta finns 1 427 byggrätter för nya bostäder.

Ägarförhållanden

Cernera är ett helägt dotterbolag till Uddetorp Invest AB, 556062-2176, med säte i Borås.

Väsentliga händelser under året

Cerneras verksamhet bygger på två ben: utveckling och förvaltning av kommersiella lokaler samt utveckling av bostadsrätter. Det ger en flexibilitet inför förändringar i omvärlden och på marknaden. Under året tog sig detta bland annat följande uttryck:

- Bästa rörelseresultatet hittills, trots utmanande omvärldsförutsättningar
- Uthyrningsrekord både avseende kvadratmeter och kontraktsvärde
- Omfattande utveckling av och stora uthyrningar i Navet, Jönköping
- Förvärv av och rivstart för att åter göra Knallerian till centrum i Knalleland
- Inflyttning i bostadsprojekten Linnea Garden, Uppsala, och Hugin, Borås
- Fortsatt förädling, uthyrning och flera tillträden i bland annat Armbåga och Näckrosen
- Antagande av nytt hållbarhetsprogram med fokus på konkreta åtgärder som gör verklig skillnad
- Avyttring av fastigheten Perseus 3, Borås, till Hökerum Fastigheter
- Stark finansiell ställning som bas för fortsatt utveckling och tillväxt

Händelser i omvärlden

Minskad inflation och fallande räntor bidrog till att stabilisera ekonomin under 2024. Däremot kom inte den vändning som många förutspått då hushållen var fortsatt försiktiga och valde att spara hellre än att konsumera. Detta satte också sin prägel på fastighets- och bostadsmarknaden. Bostadsbyggandet var kvar på historiskt låga nivåer och antalet fastighetstransaktioner var begränsat. Sammanfattningsvis kan marknaden betecknas som avvaktande.

Cernera kunde under året genomföra sitt andra stora fastighetsförvärv på kort tid då man köpte anrika anrika handelsfastigheten Knallerian i Knalleland, Borås. Samtidigt fortsatte utvecklingen av bolagets största förvärv, Navet i Jönköping, vilket genomfördes under 2023 års sista dagar. Med en verksamhet som genererar kassaflöden, stabila finanser och starka ägare ser Cernera fortsatta möjligheter att agera när attraktiva förvärvsmöjligheter dyker upp.

Framtida utveckling

Cernera lämnar inte någon prognos vad avser den framtida finansiella utvecklingen.

Bolaget kommer under 2025 fortsätta utvecklingen av befintliga förvaltningsfastigheter genom aktiv uthyrning samt fortsatt modernisering och arbete med energieffektivisering. Därmed stärks bolagets långsiktiga kassaflöde. En stark finansiell ställning skapar utrymme att agera när möjligheten till intressanta förvärv uppstår.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Cernera bedriver verksamhet inom två olika affärsområden - Fastighetsförvaltning och Projektutveckling. Nedan beskrivs koncernens totala risk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med styrelse- och ledningsmöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar. Den externa låneportföljen ska enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med olika banker och har ett väl fungerande samarbete.

Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med en kombination av rörliga och fasta räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntesäkringsåtgärder, främst i form av bindning av ränta. Per december månad 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 2,0 mkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i huvudsak i Sverige där avtal och transaktioner görs med SEK som valuta.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att kunder inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga kunders förmåga att betala avtalad kredit. Inom fastighetsförvaltningen är risken totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i olika branscher och ett medvetet urval baserat på betalningsförmåga gör att kreditrisken håller sig inom en hanterbar nivå. Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Miljöpåverkan

Cernera bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen. Uppgifter om Cerneras miljöpåverkan återfinns i årsredovisningen som publiceras på Cerneras hemsida för finansiell kommunikation: ir.cernera.se.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserad vinst	441 833 886
Årets resultat	21 258 498
	463 092 384
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas	
(3 350 kronor per aktie)	6 700 000
I ny räkning överföres	456 392 384
	463 092 384

Flerårsöversikt/Nyckeltal koncern

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	254 116	52 017	406 063	343 782	87 096
Resultat efter finansiella poster	214 913	26 970	-14 120	225 128	48 044
Årets resultat	175 181	15 117	38 797	218 073	39 199
Balansomslutning	1 545 750	1 374 335	1 134 899	1 653 622	1 722 170
Soliditet, %	48,9	43,1	54,3	41,7	28,1

Moderföretaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2 000	2 400	4 500	4 200	27 755
Resultat efter finansiella poster	36 048	-13 121	265 021	200 165	59 022
Årets resultat	21 258	10 229	238 361	197 845	56 417
Balansomslutning	772 216	631 796	646 777	805 405	707 448
Soliditet, %	92,9	92,0	90,9	76,0	63,6

Koncernens rapport över totalresultatet

	Not	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	3	79 000	42 754
Intäkter projektutveckling	4	175 116	9 263
Övriga rörelseintäkter	5	4 026	1 771
Summa rörelseintäkter		**258 142**	**53 788**
Fastighetskostnader	6	-28 180	-16 782
Projektutvecklingskostnader	7	-170 102	-4 872
Övriga externa kostnader	8	-16 581	-13 054
Personalkostnader	9	-22 958	-24 225
Avskrivningar	14,15,16	-1 959	-2 008
Summa rörelsens kostnader		**-239 780**	**-60 941**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	213 771	61 380
Resultat från andelar i joint ventures	17	9 630	-3 536
Rörelseresultat		**241 763**	**50 691**
Värdeförändring aktier och andelar	10	0	-3 829
Finansiella intäkter	10	3 658	2 371
Värdeförändringar finansiella derivat	11	-1 151	-3 268
Finansiella kostnader	11	-29 357	-18 995
Resultat efter finansiella poster		**214 913**	**26 970**
Skatt på årets resultat	12	-39 732	-11 853
Årets resultat		**175 181**	**15 117**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		0	0
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		**0**	**0**
Årets totalresultat		**175 181**	**15 117**
Årets resultat hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		165 548	15 170
Innehav utan bestämmande inflytande		9 633	-53
		175 181	**15 117**
Resultat per aktie			
Årets resultat		175 181	15 117
Resultat per aktier, kr		87 591	7 559

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Rörelseintäkter

Koncernens intäkter redovisas på två rader i resultaträkningen; hyresintäkter, vilka till huvuddelen kommer från förvaltningsbeståndet, samt intäkter från projektutvecklingsbeståndet. Intäkterna från projektutveckling kommer från pågående projekt som avser nyproduktion av fastighet för egen förvaltning och fastigheter till försäljning. Fastigheter till försäljning har för koncernen hittills inneburit bostadsrätter. Vid ett bostadrättsprojekt redovisas intäkten i samband med att bostadsköparna får tillträde till bostaden vid projektets färdigställande. Därmed blir bostadsköparens tillträdesdag avgörande för när intäkten realiseras, vilket också innebär att intäkterna och resultaten kan fluktuera mellan åren.

Hyresintäkter

Cerneras hyresintäkter uppgick under året till 79,0 mkr (42,8). I jämförbart bestånd var ökningen 17,1 procent. Den uthyrningsbara ytan ökade i jämförelse med samma period föregående år med 21 210 kvm till 87 981 kvm, motsvarande 31,8 procent. I jämförelse med 31 december 2023 tillkom en förvaltningsfastighet. Projektfastigheter kan under projektets utveckling ha hyresintäkter men det är inte fastighetens primära avsikt att bidra med hyresintäkter.

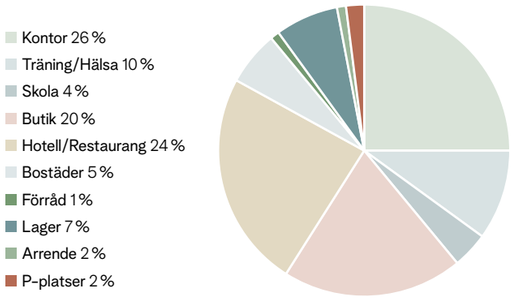
Vid utgången av december 2024 uppgick den totalt förvaltade ytan till 110 777 kvm, varav under hyresintäkter redovisat intäkter som är kopplade till 87 981 kvm. Mellanskillnaden avsåg ytor som klassificeras som rörelsefastighet eller redovisas under joint ventures.

Vi har genom förvärven av Knallerian och Älvringen ökat våra vakanta ytor, men utan att det har belastat koncernen ekonomiskt. Kopplat till vårt utvecklingsfokus så är det en betydande reserv för framtida kassaflöden allteftersom ytorna utvecklas och hyrs ut. De genomförda uthyrningarna under 2024 kommer stärka de årliga hyresintäkterna med ca 20 mkr. Hyresintäkterna kommer att öka allteftersom inflyttning sker, vilket är under 2025 och 2026. Investeringen för genomförda uthyrningar bedöms uppå till ca 155 mkr.

Utveckling hyresintäkter

	2024	2023	Förändring, %
Jämförbart bestånd	44 818	38 269	17,1%
Förvärvade fastigheter	30 798	1 026	2901,8%
Sålda fastigheter	3 384	3 459	-2,2%
	79 000	**42 754**	**84,8%**

Hyresintäkter per fastighetskategori



Intäkter från projektutveckling

Intäkter från projektutveckling uppgick till 175,1 mkr (9,0) och bestod framför allt av intäkter från projektet Linnea Garden. Cerneras projektutveckling är fokuserad på bostadsfastigheter. I jämförbar period föregående år kom intäkterna från projekt som är i planeringsstadiet samt från intäkter hörande till joint ventures.

Rörelsens kostnader

I likhet med rörelseintäkterna redovisas rörelsens kostnader på två rader; dels som fastighetskostnader, vilka till huvuddelen kommer från förvaltningsbeståndet, dels som projektutvecklingskostnader som kommer från pågående projekt som avser nyproduktion av fastigheter för egen förvaltning och fastigheter till försäljning. Projektutvecklingskostnader redovisas i huvudsak i samma period som intäkterna i samband med bostadsköparens tillträde till bostaden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade till -28,2 mkr (-16,8), vilket motsvarade en ökning på 67,9 procent. För jämförbart bestånd minskade kostnaderna till -13,7 mkr (-15,2). Minskningen berodde främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Stor del av de taxebundna kostnaderna debiteras ut på hyresgästerna. En förändring i taxebundna kostnader kommer därför också att påverka intäkterna i motsvarande omfattning.

Utveckling fastighetskostnader

	2024	2023	Förändring, %
Jämförbart bestånd	13 700	15 154	-9,6%
Förvärvade fastigheter	13 567	544	2 393,9%
Sålda fastigheter	913	1 084	-15,8%
	28 180	**16 782**	**67,9%**

Projektutvecklingskostnader

Projektutvecklingskostnaderna uppgick till –170,1 mkr (-4,9) och bestod främst av kostnaden hänförlig till projektet Linnea Garden. Under jämförbar period föregående år var kostnaden hänförlig till ej genomförda projekt samt nedskrivning i pågående projekt.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader består främst av externa hyreskontrakt för lokaler, inventarier, dataprogram, marknadsföring, externa konsulter samt vissa tjänster som köps från moderbolaget, Uddetorp Invest. Under året uppgick dessa kostnader till -16,6 mkr (-13,1). De ökade kostnaderna består bland annat av implementering av nytt affärssystem.

Personalkostnader

Minskningen till -23,0 mkr (-24,2) berodde främst på de åtgärder som vidtogs under främst andra och tredje kvartalet 2023 för att anpassa verksamheten till nuvarande marknad.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick till -2,0 mkr (-2,0) och avser avskrivning på en rörelsefastighet och inventarier.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen i våra förvaltningsfastigheter var under året 213,8 mkr (61,4). Under slutet av året genomfördes en försäljning av en fastighet till Hökerum Fastigheter. Försäljningspriset var 8 procent högre än bokfört värde per 30 september 2024.

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Cerneras fastigheter och projekt som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 9,6 mkr (-3,5) och avsåg resultat från den löpande driften, värdeförändringar och resultat i projektet Hugin. I resultatet ingick en negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheten Pallas 1 med -1,3 mkr (-3,6). Värdeförändringar i finansiella derivat hade en negativ inverkan på resultatet med -1,3 mkr (-1,2).

Finansiella poster och finansnetto

Finansnettot uppgick till -26,9 mkr (-23,7). I beloppet under föregående år ingick en värdeförändring på aktier och andelar med -3,8 mkr. Denna post utgjorde i sin helhet värdeförändringar hänförliga till Cerneras dåvarande innehav i Stenhus Fastigheter. Aktierna erhölls i samband med försäljningen av fyra förvaltningsfastigheter under det andra kvartalet 2021. Aktierna avyttrades under mitten av 2023. Under året fanns en negativ värdeförändring i finansiellt derivat med -1,1 mkr (-3,3).

De finansiella kostnaderna var räntekostnader för upptagna lån och de finansiella intäkterna utgjordes i huvudsak av ränteintäkter.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 3,72 procent (4,72). Räntetäckningsgraden för rullande 12 månader förbättrades kraftigt till 1,5 ggr, vilket dock fortfarande är under vår målsättning om minst 2,0 ggr. Kombinationen av nya hyresgäster i befintliga fastigheter samt tillkommande produktion av nya lokaler förväntas ytterligare förbättra räntetäckningsmarginalen under 2025 och 2026 till över 2,0 ggr.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -39,7 mkr (-11,9). Skatten är hänförbar till effekter från uppskjuten skatt på fastigheter med -43,6 mkr (-6,8) varav försäljning av en fastighet påverkade positivt med 2,1 mkr (0,0). Värdeförändring i finansiella derivat och likviditetsplaceringar med 0,2 mkr (0,7) och förändring i underskottsavdrag har påverkat med 3,8 mkr (-5,4).

Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 175,2 mkr (15,1). Resultatförändringen mellan 2024 och 2023 beror på att arbetet med att utveckla förvaltningsbeståndet börjar visa resultat och färdigställande av bostadsprojekt. Resultatet syns både i den löpande driften samt med en positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheterna. Åtgärder vidtogs under 2023 för att anpassa verksamheten till nuvarande marknadsläge vilket givit effekt.

Det negativa finansnettot ökade, trots en väsentligt sänkt genomsnittlig ränta, till följd av ökade krediter. De ökade krediterna beror på genomförda förvärv samt gjorda investeringar i befintligt fastighetsbestånd. 2023 påverkades resultatet negativt av realisationsresultat av noterade aktierna.

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 090 214	750 948
Rörelsefastigheter	14	61 480	62 742
Nyttjanderättstillgångar	15	1 847	1 557
Materiella anläggningstillgångar	16	382	541
Andelar i joint ventures	17	128 167	131 740
Andra långfristiga fordringar		300	0
Uppskjutna skattefordringar	12	4 830	1 600
Finansiella derivatinstrument	18,24	2 876	4 026
Summa anläggningstillgångar		**1 290 096**	**953 154**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	19	188 551	339 264
Andelar i bostadsrättsföreningar		3 995	0
Kundfordringar	18,24	364	1 183
Fordringar hos koncernföretag	18	6 776	20 756
Fordringar hos joint ventures	18	32 863	28 001
Övriga kortfristiga fordringar		5 792	9 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 423	4 041
Likvida medel	18	12 890	18 537
Summa omsättningstillgångar		**255 654**	**421 181**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 545 750**	**1 374 335**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		200	200
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		746 564	592 517
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**746 764**	**592 717**
Innehav utan bestämmande inflytande		9 657	-56
Summa eget kapital		**756 421**	**592 661**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,24	604 649	508 384
Leasingskuld	18,24	1 491	580
Uppskjuten skatteskuld	12	91 175	49 862
Övriga långfristiga skulder	18,24	4 489	4 101
Summa långfristiga skulder		**701 804**	**562 927**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,24	26 393	23 557
Leasingskuld	18,24	238	1 211
Checkräkningskredit	18,24,25	21 903	17 707
Byggnadskreditiv	18,24	0	133 954
Förskott från kunder		8 284	7 452
Leverantörsskulder	18,24	5 788	10 982
Skulder till koncernföretag	18,24	328	16
Skulder hos joint ventures		6	0
Aktuella skatteskulder		3 454	3 014
Övriga kortfristiga skulder	18,24	13 610	1 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7 521	19 207
Summa kortfristiga skulder		**87 525**	**218 747**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 545 750**	**1 374 335**

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Anläggningstillgångar

De väsentliga delarna av koncernens anläggningstillgångar består av förvaltningsfastigheter, en rörelsefastighet samt andelar i joint ventures.

Förvaltningsfastigheter

Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta.

Cernera hade 16 helägda förvaltningsfastigheter 31 december 2024 med ett redovisat värde om 1 090,2 mkr (750,9). Det var är en ökning med 339,3 mkr sedan den 31 december 2023. Ökningen berodde i huvudsak på ett förvärv av en förvaltningsfastighet med 105,8 mkr (149,7), investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 80,3 mkr (31,7) samt värdeförändringar på 205,8 mkr (61,6).

Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående redovisat värde	**750 948**	**508 021**
Förvärv	105 755	149 680
Investeringar	80 333	31 656
Försäljningar	-52 589	0
Orealiserade värdeförändringar	205 767	61 591
Utgående redovisat värde	**1 090 214**	**750 948**

Mer information om värderingarna återfinns i not 13 Förvaltningsfastigheter.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheten avser Cerneras huvudkontor på Stora Torget 1 i Borås. Fastigheten används sedan 1 januari 2021 till största delen för egen verksamhet.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar utgjordes av leasinginventarier i form av fordon och uppgick vid årets utgång till 1,8 mkr (1,6).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgjordes av fordon samt kontorsutrustning och uppgick vid årets utgång till 0,4 mkr (0,5).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures uppgick den 31 december 2024 till 128,2 mkr (131,7). Andelar och redovisat värde framgår av tabellerna nedan.

Finansiell information i väsentliga joint ventures

Nedanstående tabell visar finansiell information för de väsentliga joint ventures per den 31 december 2024. Pallas 1 Fastighets AB äger en kommersiell fastighet med hyresintäkter från både kontor, handel och parkeringar samt via dotterbolaget Pallastornet Fastighets AB en projektfastighet för utveckling av 102 bostäder.

Koncernen Pallas 1 Fastighets AB

Balansräkning i sammandrag	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	446 934	450 000
Övriga anläggningstillgångar	3 892	5 112
Projektfastighet	67 030	67 032
Övriga omsättningstillgångar	16 084	16 607
Långfristiga skulder	240 105	246 794
Kortfristiga skulder	48 651	49 244
Nettotillgångar	**245 184**	**242 713**

Totalresultat i sammandrag	2024	2023
Intäkter	31 102	31 496
Resultat	2 470	-4 997
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**2 470**	**-4 997**

Koncernen Hugin Holding AB

	2024-12-31	2023-12-31
Projektfastighet	0	170 748
Andelar i bostadsrättsföreningar	6 945	0
Övriga omsättningstillgångar	22 776	8 783
Byggnadskreditiv	0	155 000
Kortfristiga skulder	9 291	16 790
Nettotillgångar	**20 430**	**7 741**

	2024	2023
Intäkter	221 853	0
Resultat	12 738	-597
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**12 738**	**-597**

Omsättningstillgångar

Värdet på omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2024 till 255,7 mkr (421,2).

Den största posten utgörs av projektfastigheter, vilken uppgick till 188,6 mkr (339,3) den 31 december 2024.

Projektfastigheter

	2024	2023
Ingående redovisat värde	**339 264**	**247 614**
Förvärv	0	3 000
Investeringar i pågående projekt	16 446	88 650
Försäljning av färdiga projekt	-167 159	0
Utgående redovisat värde	**188 551**	**339 264**

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 12,9 mkr (18,5). Förändring mot jämförbar period berodde främst på förvärv av en förvaltningsfastighet och investeringar i befintligt bestånd. Inklusive outnyttjad checkkredit uppgick tillgänglig likviditet till 31,0 mkr (40,8). För vidare analys hänvisas till koncernens kassaflödesanalys.

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 31 december 2024 till 756,4 mkr (592,7), varav minoritetens andel uppgår till 9,7 mkr (-0,1).

Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 48,9 procent (43,1).

Räntebärande skulder

Cernera hade den 31 december 2024 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till fastigheter på totalt 631,0 mkr (531,9). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 47,6 procent (58,4) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 3,72 procent (4,72).

Pallas, Borås

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare				
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**200**	**616 296**	**616 496**	**-23**	**616 473**
Årets resultat		15 170	15 170	-53	15 117
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		**15 170**	**15 170**	**-53**	**15 117**
Transaktioner med minoriteter		**0**	**0**	**20**	**20**
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning		-60 000	-60 000	0	-60 000
Erhållet aktieägartillskott		30 000	30 000	0	30 000
Lämnat koncernbidrag		-8 949	-8 949	0	-8 949
Summa		**-38 949**	**-38 949**	**0**	**-38 949**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**200**	**592 517**	**592 717**	**-56**	**592 661**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**200**	**592 516**	**592 716**	**-56**	**592 660**
Årets resultat		165 548	165 548	9 633	175 181
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		**165 548**	**165 548**	**9 633**	**175 181**
Transaktioner med minoriteter		**0**	**0**	**80**	**80**
Transaktioner med koncernens ägare					
Lämnat koncernbidrag		-11 500	-11 500	0	-11 500
Summa		**-11 500**	**-11 500**	**0**	**-11 500**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**200**	**746 564**	**746 764**	**9 657**	**756 421**

Koncernens rapport över kassaflöde

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		241 763	50 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-218 421	-47 170
Erhållen ränta		3 658	2 371
Erlagd ränta		-29 391	-18 995
Betald inkomstskatt		-566	2 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2 957**	**-10 468**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar projektfastigheter		146 718	-91 650
Förändringar av rörelsefordringar		17 801	166
Förändringar av rörelseskulder		1 575	-8 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**163 137**	**-110 042**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-186 579	-182 302
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		18 836	-210
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-711
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar		0	273
Investeringar i joint ventures		-503	-441
Avyttringar av joint ventures		13 705	0
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		845	58 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-153 696**	**-124 617**
Finansieringsverksamheten	27		
Upptagna lån		143 510	189 583
Amortering av lån		-15 021	-40 931
Amortering av leasingskulder		-1 897	-737
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		6 845	113 420
Amortering av kortfristiga räntebärande skulder		-137 103	-5 348
Utdelning/tillskott till/från minoritet		78	20
Utdelning		0	-60 000
Erhållet aktieägartillskott		0	30 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-11 500	-8 949
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-15 088**	**217 058**
Årets kassaflöde		**-5 647**	**-17 601**
Likvida medel vid årets början		18 537	36 138
Årets kassaflöde		-5 647	-17 601
Likvida medel vid årets slut		**12 890**	**18 537**
Outnyttjad checkräkningskredit		18 097	22 293
Tillgänglig likviditet		**30 987**	**40 830**

Kommentarer till koncernens rapport över kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 139,0 mkr (-110,0). Förändringarna i projektfastigheter är främst kopplat till att projektet Linnea Garden har färdigställts i perioden.

Investeringar i befintliga och förvärvade förvaltningsfastigheter uppgick till 162,4 mkr (182,3). De likvida medlen uppgick den 31 december 2024 till 12,9 mkr (18,5).

I december 2024 avyttrades fastigheten Perseus 3 vilket bidragit med 27,4 mkr till kassaflödet, inkluderat reglering av koncernmellanhavande.

Inkluderat outnyttjad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 31,0 mkr (40,8). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder.

Visualisering Praktiska Gymnasiet, Knallerian, Borås

Koncernens noter

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 68
Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 72
Not 3. Hyresintäkter 73
Not 4. Intäkter från projektutveckling 73
Not 5. Övriga rörelseintäkter 73
Not 6. Fastighetskostnader 73
Not 7. Projektutvecklingskostnader 73
Not 8. Arvode till revisor 73
Not 9. Anställda och personalkostnader 74
Not 10. Finansiella intäkter 74
Not 11. Finansiella kostnader 74
Not 12. Skatt 75
Not 13. Förvaltningsfastigheter 76
Not 14. Rörelsefastigheter 77
Not 15. Nyttjanderättstillgångar 77
Not 16. Materiella anläggningstillgångar 77
Not 17. Andelar i joint ventures 78
Not 18. Finansiella instrument 79
Not 19. Projektfastigheter 79
Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 79
Not 21. Likviditetsplaceringar 79
Not 22. Koncernföretag 80
Not 23. Eget kapital 81
Not 24. Finansiella risker 81
Not 25. Checkräkningskredit 82
Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 82
Not 27. Kassaflödesinformation 83
Not 28. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 83
Not 29. Transaktioner med närstående 83

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Cernera Fastigheter AB med organisationsnummer 556671-8127 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet består av utveckling, förädling och förvaltning av kommersiella fastigheter samt projektutveckling av bostäder. Verksamheten är strukturerad i två affärsområden – Fastighetsförvaltning och Projektutveckling – där enskilda projekt och fastigheter under en process kan drivas under mer än ett affärsområde.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Borås, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Stora Torget 1, 503 30 Borås. Uddetorp Invest AB är det yttersta moderföretaget för koncernen.

Styrelsen och den verkställande direktören har den 4 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 4 april 2025.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för koncernens förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 i utformning av finansiella rapporter för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Utvärdering sker för närvarande av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden på Cerneras finansiella rapporter. I övrigt förväntas inga nya eller ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka Cernera Fastigheter AB har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Cernera konsoliderar bostadsrättsföreningar med hänsyn till att koncernen anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen eftersom Cernera som bostadsutvecklare har möjlighet att styra den relevanta verksamheten även om koncernen inte innehar några röster eller kapitalandelar i bostadsrättsföreningen. Cernera har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed redovisas fastigheten innan tillträdet sker som en omsättningstillgång, och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras och interna transaktioner och balansposter mellan bostadsrättsföreningen och Cernera elimineras. Intäkten redovisas då bostadsrättsköparna tillträder bostaden, vid samma tidpunkt avkonsolideras bostadsrättsföreningen.

Gemensamt styrda företag

Koncernen är samägare i arrangemang över vilket två eller fler parter har gemensamt bestämmande inflytande. Cernera bedömer att dessa samarbetsarrangemang utgör joint ventures då parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures egna kapital samt koncernmässiga över- och undervärden. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör respektive det gemensamt ägda företaget upphör att vara gemensamt ägt.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i svensk valuta om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar Cernera det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar.

Cerneras samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser förvaltningsfastigheter som innehas i syfte att förvalta alternativt vidareförsälja. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Cernera baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter 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. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Intäkter från avtal med kunder

Koncernen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden:

Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.
Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna.
Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.
Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernens väsentliga intäkter från avtal med kunder härrör från försäljning av bostadsrättsprojekt. Cernera anser att bostadsköparen är kunden i avtalet och har identifierat ett distinkt prestationsåtagande: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten. Cernera har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid en tidpunkt, när bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden, vilket vanligtvis sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Cerneras pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper, forts

Statliga bidrag
Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidragen redovisas i den post de har sitt ursprung:
– Lönerelaterade bidrag minskar personalkostnaderna. Beloppet per bidrag anges under Not 9 Anställda och personalkostnader.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden.

Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information om värdering av Cerneras förvaltningsfastigheter, se Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Försäljning av förvaltningsfastigheter sker ofta genom bolagsförsäljning. Vid en sådan transaktion redovisas resultatet i i resultaträkningen på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Om det uppstår en skillnad i avsatt skatt och faktiskt avdragen skatt vid transaktionen redovisas denna på raden "Skatt på årets resultat". Ytterligare upplysningar om eventuella transaktioner lämnas i not.

Rörelsefastigheter
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. Koncernen besitter en (1) fastighet klassificerad som rörelsefastighet där den egna verksamheten bedrivs.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

– Inventarier, verktyg och installationer	5 år
– Nyttjanderättstillgångar	5 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Leasingavtal
Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare
Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter - hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare
När Cernera ingår ett avtal fastställs om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Cernera tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Rättigheter och skyldigheter enligt övriga leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärde av minimileasingavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer. Leasinginventarier redovisas i separat not under leasingavtalets livslängd därefter omklassificeras de till aktuell anläggningstillgång.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar
Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Detta gäller även nyttjanderättstillgångar hänförliga till leasingavtal.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultatet.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; Kundfordringar, Fordringar hos joint ventures, Likviditetsplaceringar. Bland skulderna ingår; Räntebärande finansiella skulder, skulder till joint ventures, Checkräkningskredit, Leverantörsskulder, Derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:
– Upplupet anskaffningsvärde,
– Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
– Verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av Not 18 Finansiella instrument.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 18 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper, forts

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder, se koncernens Not 24 Finansiella risker. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Projektfastigheter
Varulager i Cernera utgörs främst av projektfastigheter, vilket avser fastigheter som innehas med avsikt att avyttras. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärde beräknas enligt den så kallade först-in-först-ut principen och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningspris reducerat för försäljningskostnader.

Projektfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år.

Förvärv av Projektfastigheter bokas i sin helhet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Eget kapital
Företagets aktier består av 2 000 stamaktier, vilka redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Låneutgifter
Cernera aktiverar låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en kvalificerad tillgång som en del av den tillgångens anskaffningsvärde. Detta avser låneutgifter, dvs ränta och andra utgifter som koncernen ådrar sig i samband med att medel lånas, för förvaltningsfastigheter och produktion av bostadsrättsfastigheter för en bostadsrättsförening under den tid som koncernen bedöms ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen. Övriga låneutgifter kostnadsförs.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar
Cernera bedömer att koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Koncernen har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Därmed konsoliderar Cernera bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

För mer information om bedömningar vid konsolidering av bostadsrättsföreningar, se Not 1 Väsentliga Redovisningsprinciper.

Not 3. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i huvudsak månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 79 000 tkr (42 754).

Hyresintäkter per fastighetskategori	2024	2023
Kontorslokaler	20 106	16 996
Butik	15 893	4 180
Hotell och restaurang	19 340	8 978
Träning/Hälsa	7 850	1 861
Skola	2 860	1 265
Bostäder	3 900	2 672
Förråd	750	98
Garage och p-plats	1 527	1 420
Lager/industri/verkstad	5 714	3 960
Arrende/övrigt	1 060	1 324
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	**79 000**	**42 754**

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	88 488	65 037
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	83 711	59 214
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	72 343	45 473
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	62 625	35 866
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	57 380	30 457
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	274 153	122 118
Summa	**638 700**	**358 165**

Not 4. Intäkter från projektutveckling

Geografisk region	2024	2023
Sverige		
Väst	8 517	8 015
Öst	166 599	1 199
Norr	0	51
Söder	0	-2
Summa intäkter från avtal med kunder	**175 116**	**9 263**

Cernera tillämpar undantaget att inte upplysa om intäkter som är en del av ett avtal som väntas slutföras inom ett år eller för intäkter som redovisas till det belopp som koncernen har rätt att fakturera, när koncernen har rätt till ersättning från en kund till ett belopp som direkt motsvarar värdet för kunden av koncernens prestation som uppnåtts till dato.

Not 5. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning från hyresgäst	2 134	631
Administrativa intäkter	1 074	1 095
Vinst avyttring anläggningstillgångar	818	45
Summa övriga rörelseintäkter	**4 026**	**1 771**

Not 6. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	12 732	8 426
Fastighetsskatt	3 519	1 117
Taxebundna kostnader	11 929	7 239
Redovisad fastighetskostnad	**28 180**	**16 782**

Not 7. Projektutvecklingskostnader

	2024	2023
Tillverkningskostnader	165 401	0
Indirekta fastighetsutvecklingskostnader	1 104	59
Nedskrivningar i projektportföljen	0	4 725
Inköpskostnad sålda lägenheter	2 595	0
Ej genomförda projekt	1 002	88
Redovisad produktionskostnad	**170 102**	**4 872**

Not 8. Arvode till revisor

BDO Göteborg	2024	2023
Revisionsuppdraget	654	726
Övriga tjänster	40	39
Summa	**694**	**765**

Not 9. Anställda och personalkostnader

	2024			2023		
Medelantalet anställda	**Medelantal anställda**	**varav kvinnor, %**	**varav män, %**	**Medelantal anställda**	**varav kvinnor, %**	**varav män, %**
Moderföretaget	0	0	0	0	0	0
Dotterföretag i Sverige	19	28	72	25	28	72
Totalt i koncernen	**19**	**28**	**72**	**25**	**28**	**72**

	2024			2023		
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	**På balansdagen**	**varav kvinnor, %**	**varav män, %**	**På balansdagen**	**varav kvinnor, %**	**varav män, %**
Styrelseledamöter	4	0	100	4	0	100
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	0	100	3	0	100
Totalt i koncernen	**7**	**0**	**100**	**7**	**0**	**100**

Personalkostnader	**2024**	**2023**
Moderföretaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	401	333
Sociala kostnader	126	83
varav Pensionskostnader	*0*	*0*
Övriga personalkostnader	10	79
Summa	**537**	**495**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
varav Pensionskostnader	*0*	*0*
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	**0**	**0**
Summa personalkostnader i moderföretaget	**537**	**495**

Personalkostnader	**2024**	**2023**
Dotterföretag		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	4 083	5 303
varav Tantiem	*315*	*365*
Sociala kostnader	2 301	2 669
varav Pensionskostnader	*1 018*	*1 002*
Övriga personalkostnader	208	145
Summa	**6 592**	**8 117**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	10 422	10 424
Sociala kostnader	4 535	4 828
varav Pensionskostnader	*1 000*	*1 278*
Övriga personalkostnader	889	407
Summa	**15 846**	**15 659**
Bidrag och tillfälliga stöd		
Övriga lönebidrag	-17	-46
Summa	**-17**	**-46**
Summa personalkostnader i dotterföretag	**22 421**	**23 730**
Totala personalkostnader i koncernen	**22 958**	**24 225**

Not 10. Finansiella intäkter

	2024	2023
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från kundfordringar	11	12
Ränteintäkter från koncernbolag	1 496	793
Ränteintäker från joint ventures	2 096	998
Ränteintäkter från övriga omsättningstillgångar	23	568
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	32	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**3 658**	**2 371**
Tillgångar värderade till verkligt värde:		
Realiserade värdeförändringar aktier och andelar	0	-3 829
Summa	**0**	**-3 829**
Summa finansiella intäkter	**3 658**	**-1 458**

Not 11. Finansiella kostnader

	2024	2023
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	28 883	18 584
Räntekostnader till leasingbolag	89	134
Räntekostnader skulder till koncernföretag	0	229
Räntekostnader övriga finansiella skulder	385	48
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**29 357**	**18 995**
Övriga finansiella kostnader:		
[Nettoförlust från tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde]	0	0
[Nettoförlust från skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde]	0	0
Valutakursdifferenser - kostnader, finansiella poster	0	0
Summa	**0**	**0**
Skulder värderade till verkligt värde		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	1 151	3 268
Summa	**1 151**	**3 268**
Summa finansiella kostnader	**30 508**	**22 263**

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som aktiverats är den faktiska räntan som gäller för de aktuella lånen som är kopplade till den aktivitet som aktiveringen avser.

Not 12. Skatt

Aktuell skatt	**2024**	**2023**
Aktuell skatt på årets resultat	-218	-3
Justeringar avseende tidigare år	-12	0
	-230	-3
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-43 642	-6 803
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat	237	673
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på obeskattade reserver	76	-309
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	3 827	-5 411
	-39 502	-11 850
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-39 732**	**-11 853**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	**214 913**	**26 970**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6)	-44 272	-5 556
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	0	-43
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	2 085	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	-1 511	-5 826
Resultat från joint ventures	1 984	-728
Resultat projektuveckling	-387	-1 544
Lämnat koncernbidrag	2 369	1 844
Redovisad skatt	**-39 732**	**-11 853**
Effektiv skattesats, %	-18%	-44%

Belopp redovisade direkt mot eget kapital	**2024**	**2023**
Uppskjuten skatt: Skatt hänförlig till tidigare års underskottsavdrag	0	0
Summa	**0**	**0**

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Aktuell skatt redovisad i balansräkningen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjuten skattefordan		
Fastigheter	222	820
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	4 608	780
Uppskjuten skattefordan redovisad i balansräkningen	4 830	1 600

Uppskjuten skatteskuld	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastigheter	-90 274	-48 490
Derivat	-592	-829
Obeskattade reserver	-309	-543
Uppskjuten skatteskuld redovisad i balansräkningen	**-91 175**	**-49 862**

Uppskjuten skattefordan	**2024-01-01**	**Redovisat i resultaträkningen**	**Förvärv och avyttring av dotterbolag**	**2024-12-31**
Fastigheter	820	-598	0	222
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	781	3 827	0	4 608
	1 601	**3 229**	**0**	**4 830**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-48 491	-43 044	1 261	-90 274
Derivat	-829	237	0	-592
Obeskattade reserver	-543	76	158	-309
	-49 863	**-42 731**	**1 419**	**-91 175**
Netto fordran (+)/skuld (-)	**-48 262**	**-39 502**	**1 419**	**-86 345**

Uppskjuten skattefordan	**2023-01-01**	**Redovisat i resultaträkningen**	**Förvärv och avyttring av dotterbolag**	**2023-12-31**
Fastigheter	0	820	0	820
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	6 191	-5 411	0	780
	6 191	**-4 591**	**0**	**1 600**
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-40 867	-7 623	0	-48 490
Derivat	-1 502	673	0	-829
Obeskattade reserver	0	-309	-234	-543
	-42 369	**-7 259**	**-234**	**-49 862**
Netto fordran (+)/skuld (-)	**-36 178**	**-11 850**	**-234**	**-48 262**

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 21 tkr (0) och de har ingen tidsbegränsning. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Cerneras fastighetsbestånd består av 16 st (16) helägda förvaltningsfastigheter samt 1 st (1) delägda. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av kommersiella fastigheter och främst kontors- och handelslokaler. De delägda fastigheterna klassificeras såsom joint ventures och återfinns i posten joint ventures.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Värderingarna sker löpande under året och har utförts av Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advisory Sweden. Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal där samtliga fastigheter externvärderas vartannat kvartal. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att viss indata som används i värderingen inte är observerbar.

En beräkning som använder sig av diskonterade kassaflöden baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de framtida betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Denna beräkning innefattar också icke observerbar indata, främst bedömda avkastningskrav samt framtida hyror och vakansnivåer. Bedömningen av dessa utgår ifrån de nivåer marknaden förväntar sig på liknande fastigheter och då främst genom analys av genomförda transaktioner med liknande objekt på liknande marknader. Det innebär att det finns ett osäkerhetsintervall och det verkliga värdet kan endast verifieras vid en faktisk försäljning. Osäkerhetsintervallet bedöms till +/- 5-10 % på de externa värderingarna.

Förvaltningsfastigheter	2024	2023
Ingående redovisat värde	**750 948**	**508 021**
Förvärv	105 755	149 680
Investeringar	80 333	31 656
Försäljningar	-52 589	0
Orealiserade värdeförändringar	205 767	61 591
Utgående redovisat värde	**1 090 214**	**750 948**

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2024 till 205 767 tkr (61 591) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsfastigheter	42 410	36 800
Kommersiella fastigheter	1 028 338	648 448
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	19 466	65 700
Summa	**1 090 214**	**750 948**

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, d v s de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i Cerneras statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Cerneras informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod, antal år	10,00	10,00
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Hyresutveckling, % per år	2,00	2,00
Kalkylränta		
Bostäder, %	5,88	5,99
Kommersiellt, %	8,55	8,80
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,88	3,99
Kommersiellt, %	6,55	6,80
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,28	0,41
Kommersiellt, %	6,29	7,87
Hyresvärde, kr/kvm	1 493	1 428
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	356	307
Investeringar år 1, kr/kvm	1 498	1 224

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påver kar värderingen och bedömda resultateffekter av förändringar av dessa.

	Förändring		Påverkan	
Verkligt värde per 2024-12-31	Antal	Enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	187,4	15,9
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-187,4	-15,9
Marknadshyra (hyresvärde)	5	%	93,1	7,9
Marknadshyra (hyresvärde)	-5	%	-93,1	-7,9
Vakansgrad	5	%-enhet	-99,0	-8,4
Vakansgrad	-5	%-enhet	95,5	8,1
Vakansgrad	2	%-enhet	-40,1	-3,4
Vakansgrad	-2	%-enhet	37,7	3,2
Drift- och underhållskostnader	15	%	-70,7	-6,0
Direktavkastning	1	%-enhet	-95,5	-8,1
Direktavkastning	-1	%-enhet	129,7	11,0
Inflation	1	%-enhet	104,9	8,9
Inflation	-1	%-enhet	-97,8	-8,3

Övrigt

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Cernera har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 14. Rörelsefastigheter

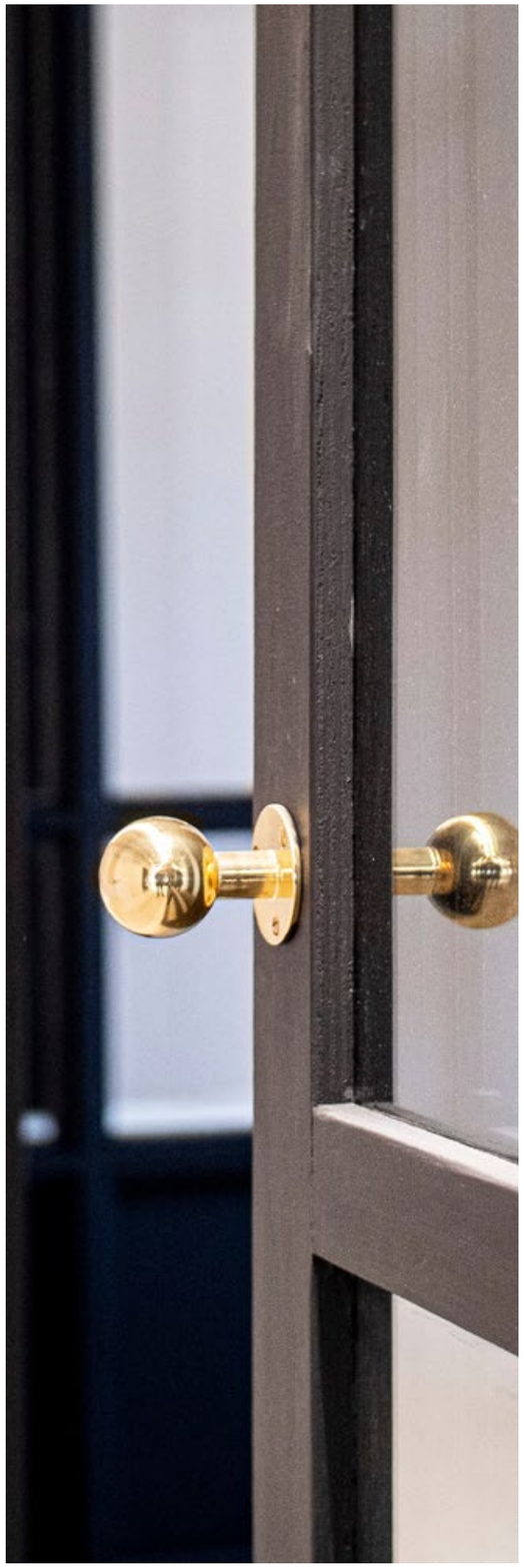
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**66 441**	**66 441**
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 441**	**66 441**
Ingående avskrivningar	**-3 699**	**-2 434**
Årets avskrivningar	-1 262	-1 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 961**	**-3 699**
Utgående redovisat värde	**61 480**	**62 742**

Not 15. Nyttjanderättstillgångar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**2 763**	**2 838**
Årets anskaffningar	2 048	339
Försäljningar och utrangeringar	-2 763	-414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 048**	**2 763**
Ingående avskrivningar	**-1 206**	**-760**
Årets avskrivningar	-538	-588
Försäljningar och utrangeringar	1 543	142
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-201**	**-1 206**
Utgående redovisat värde	**1 847**	**1 557**

Not 16. Materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**1 086**	**714**
Årets anskaffningar	0	372
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 086**	**1 086**
Ingående avskrivningar	**-545**	**-390**
Årets avskrivningar	-159	-155
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-704**	**-545**
Utgående redovisat värde	**382**	**541**



Not 17. Andelar i joint ventures

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2024-12-31. Företag angivna nedan har aktiekapital som består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Samtliga joint ventures har samma verksamhet som koncernen i övrigt och riskerna som föreligger anses vara likartade. Mer om bedömda risker finns i förvaltningsberättelsen och i Not 24 Finansiella risker.

		Kapitalandel, %		
Företagsnamn	**Säte**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**Karaktär av företagets förbindelse**
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture
CBME Projekt AB	Borås	50	50	Joint venture
CFJ Kontraktsbolag AB	Borås	0	50	Joint venture
CBFC Klosterängen AB	Borås	50	50	Joint venture
CEB SF AB	Södertälje	41	41	Joint venture
Hugin Holding AB	Borås	75	75	Joint venture

Kapitalandelsmetoden har tillämpats på samtliga innehav.

	Redovisat värde	
Företagsnamn	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Pallas 1 Fastighets AB	122 592	121 357
CBME Projekt AB	-170	-130
CFJ Kontraktsbolag AB	0	272
CBFC Klosterängen AB	18	28
CEB SF AB	3 893	3 893
Hugin Holding AB	1 834	6 320
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	**128 167**	**131 740**

Åtaganden och eventualförpliktelser avseende joint ventures

Eventualförpliktelser – joint ventures	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	16 575	16 575
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	90
Summa	**16 665**	**16 665**

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående tabeller visar finansiell information i sammandrag för de joint ventures som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som har redovisats i de finansiella rapporterna för respektive joint venture. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Pallas 1 Fastighets AB äger en kommersiell fastighet med hyresintäkter från både kontor, handel och parkeringar samt via dotterbolaget Pallastornet Fastighets AB en projektfastighet för utveckling av bostäder.

	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
Balansräkning i sammandrag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förvaltningsfastigheter	446 934	450 000
Övriga anläggningstillgångar	3 892	5 112
Projektfastighet	67 030	67 032
Omsättningstillgångar	16 084	16 607
Långfristiga skulder	240 105	246 794
Kortfristiga skulder	48 651	49 244
Nettotillgångar	**245 184**	**242 713**

	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
Totalresultat i sammandrag	**2024**	**2023**
Intäkt	31 102	31 496
Resultat	2 470	-4 997
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**2 470**	**-4 997**

Avstämning mot redovisade värden	**2024**	**2023**
Ingående nettotillgångar 1 januari	**242 714**	**247 710**
Resultat för perioden	2 470	-4 997
Övrigt totalresultat	0	0
Utgående nettotillgångar 31 december	**245 184**	**242 713**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel i tkr	122 592	121 357
Goodwill	0	0
Redovisat värde	**122 592**	**121 357**

	Koncernen Hugin Holding AB	
Balansräkning i sammandrag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Projektfastighet	0	168 757
Andelar i bostadsrättsförening	6 945	0
Omsättningstillgångar	4 776	8 783
Byggnadskreditiv	0	155 000
Kortfristiga skulder	9 282	16 790
Nettotillgångar	**2 439**	**5 750**

Totalresultat i sammandrag	**2024**	**2023**
Intäkt	221 853	0
Resultat	12 738	-597
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**12 738**	**-597**

Avstämning mot redovisade värden	**2024**	**2023**
Ingående nettotillgångar 1 januari	**5 750**	**6 347**
Resultat för perioden	12 738	-597
Utdelning	-18 000	0
Övrigt totalresultat	0	0
Utgående nettotillgångar 31 december	**488**	**5 750**

	2024-12-31	**2023-12-31**
Koncernens andel i %	75,2	75,2
Koncernens andel i tkr	1 834	4 324
Goodwill/Projektfastighet	0	1 996
Redovisat värde	**1 834**	**6 320**

Utöver innehaven i joint ventures som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal joint ventures som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	3 742	4 062
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-691	-588
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**-691**	**-588**

Not 18. Finansiella instrument

		2024-12-31			2023-12-31		
		Finansiella tillgångar/skulder värderade till			Finansiella tillgångar/skulder värderade till		
Finansiella tillgångar	**Nivå**	**verkligt värde via resultatet**	**upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**	**verkligt värde via resultatet**	**upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde**
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	2 876	0	2 876	4 026	0	4 026
Kundfordringar		0	364	364	0	1 183	1 183
Fordringar hos koncernföretag		0	6 776	6 776	0	20 756	20 756
Fordringar hos joint ventures		0	32 863	32 863	0	28 001	28 001
Likvida medel		0	12 890	12 890	0	18 537	18 537
Summa		**2 876**	**52 893**	**55 769**	**4 026**	**68 477**	**72 503**
Finansiella skulder							
Räntebärande finansiella skulder		0	631 042	631 042	0	665 895	665 895
Leasingskuld		0	1 729	1 729	0	1 791	1 791
Checkräkningskredit		0	21 903	21 903	0	17 707	17 707
Övriga räntebärande skulder		0	4 489	4 489	0	4 601	4 601
Skulder till koncernföretag		0	328	328	0	16	16
Skulder till joint ventures		0	6	6			
Leverantörsskulder		0	5 788	5 788	0	10 982	10 982
Summa		**0**	**665 285**	**665 285**	**0**	**700 992**	**700 992**

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Not 19. Projektfastigheter

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**339 264**	**247 614**
Pågående projekt	16 446	88 650
Förvärv	0	3 000
Försäljning	-167 159	0
Utgående redovisat värde	**188 551**	**339 264**

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	**2023-12-31**
Upplupna hyresintäkter	51	1 127
Upplupna ränteintäkter	169	248
Förskottsbetalda kostnader	4 204	2 666
Redovisat värde	**4 424**	**4 041**

Not 21. Likviditetsplaceringar

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**0**	**65 871**
Årets anskaffningar	0	245
Försäljningar	0	-66 116
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 22. Koncernföretag

Moderföretagets, Cernera Fastigheter ABs, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

			Kapitalandel/Rösträttsandel, %	
Företag	**Organisationsnummer**	**Säte**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
CEB Amhult 107:2 i Göteborg AB	559088-6049	Borås	100	100
CEB Blåvalen 10 i Borås AB	559334-9128	Borås	100	100
CEB Byttorpslund 23 i Borås AB	559315-9683	Borås	100	100
CEB Gaffelkremlan AB	556667-2365	Borås	100	100
CEB Holding I AB	556953-4588	Borås	100	100
CEB Holding VI AB	559257-3041	Borås	100	100
CEB Holding VII AB	559302-3848	Borås	100	100
CEB Holding 8 AB	559309-4583	Borås	100	100
CEB Holding 9 AB	559334-9144	Borås	100	100
CEB Holding 10 AB	559373-1382	Borås	100	100
CEB Holding 11 AB	559377-3681	Borås	100	100
CEB Holding 12 AB	559399-1580	Borås	100	100
CEB Hopptornet 3 i Linköping AB	559276-8369	Borås	100	100
CEB Markbolag 7:3 AB	559315-9691	Borås	0	100
CEB Markbolag 7:5 AB	559315-9675	Borås	100	100
CEB Markbolag 12-3 AB	559450-0943	Borås	100	100
CEB Marsken 11 i Borås AB	559315-9709	Borås	100	100
CEB Mjälle 1:49 AB	559054-6957	Borås	100	100
CEB Nykvarn AB	559257-3058	Borås	82	82
CEB Räveskalla 1:414 i Borås AB	559350-1637	Borås	100	100
CEB Röd 80:2 Göteborg AB	559309-8212	Borås	100	100
CEB Röd 81:1 i Göteborg AB	559313-7507	Borås	100	100
CEB Sandared 1-559 i Borås AB	559378-6493	Borås	100	100
CEB Ströpsta 3:379 i Nykvarn AB	559289-1625	Borås	100	100
CEB Tärnan AB	559334-9151	Borås	100	100
Cernera Armbåga 1 i Borås AB	559433-8518	Borås	100	100
Cernera Bostads AB	556955-6128	Borås	100	100
Cernera Bostadsförsäljning AB	559058-9767	Borås	100	100
Cernera BuyCo 3-2 AB	559481-2116	Borås	100	0
Cernera Forsen AB	556646-9879	Borås	100	100
Cernera Guldbaggen 28 AB	559039-8003	Borås	100	100
Cernera Guldbaggen AB	559064-7185	Borås	100	100
Cernera Hasseln 10 i Borås AB	559459-1843	Borås	100	100
Cernera Heimdal AB	556756-1047	Borås	100	100
Cernera Holding 1 AB	559005-9357	Borås	100	100
Cernera Holding 2 AB	559315-6945	Borås	100	100
Cernera Holding 3 AB	559473-7255	Borås	100	0
Cernera Knallerian AB	559013-6916	Borås	100	0
Cernera Knallerian Holding AB	559450-0950	Borås	100	100
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Borås	100	100
Cernera Merkurius 1 AB	556819-5084	Borås	100	100
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Borås	100	100
Cernera Perseus 3 AB	556825-9484	Borås	0	100
Cernera Produktion AB	559378-6485	Borås	100	100
Cernera Projekt AB	559075-5038	Borås	100	100
Cernera Raklinjen 2 i Borås AB	559306-6151	Borås	100	100
Cernera Rapphönan 8 AB	559302-3863	Borås	100	100
Cernera Resedan AB	559185-1562	Borås	100	100
Cernera Sparven 5 i Borås AB	559459-1835	Borås	100	100
Cernera Svanen 6 AB	559132-5047	Borås	100	100
Cernera Älvringen 6 i Jönköping AB	556819-2966	Borås	100	100
Cernera Östermalm AB	556738-3533	Borås	100	100

Not 23. Eget kapital

Aktiekapital
Det registrerade aktiekapitalet på 200 000 kr (200 000) består av 2 000 aktier (2 000). Cernera Fastigheter AB har endast ett aktieslag där alla aktier har lika röstvärde. Aktiernas kvotvärde är 100 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Cerneras kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

	2024	**2023**
Antal utestående aktier vid årets början	2 000	2 000
Nyemission	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	**2 000**	**2 000**

Not 24. Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Givet de icke bundna räntebärande skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 0,5 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på +/- 2 032 tkr (1 981).

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Cernera följer kontinuerligt upp sin likvida ställning och följer upp framtidsprognoser gentemot internt uppsatta mål. Vid ogynnsam utveckling vidtas likviditetsförstärkande åtgärder.

Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via banklån. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 40 000 tkr (40 000). Den totala likviditetsreserven består av aktuellt kassasaldo om 12 890 tkr (18 537) samt av outnyttjade checkkrediter om 18 097 tkr (22 293). Per balansdagen var checkkrediten utnyttjad med 21 903 tkr (17 707).

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Koncernens genomsnittliga löptid på lånen uppgår till 3,3 år (3,8).

2024-12-31	**Verkligt värde**						**Redovisat**
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6-12 mån**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**	**värde**
Skulder till kreditinstitut	67 592	82 958	259 867	277 008	22 746	**710 171**	**631 042**
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-761	-692	-1 447	-105	0	**-3 005**	**-2 876**
Skulder till koncernföretag	328	0	0	0	0	**328**	**328**
Skulder till joint ventures	6	0	0	0	0	**6**	**6**
Checkräkningskredit	0	21 903	0	0	0	**21 903**	**21 903**
Övriga skulder	0	0	0	4 489	0	**4 489**	**4 489**
Leasingskulder	119	119	1 491	0	0	**1 729**	**1 729**
Leverantörsskulder	5 788	0	0	0	0	**5 788**	**5 788**
Summa	**73 072**	**104 288**	**259 911**	**281 392**	**22 746**	**741 409**	**662 409**

2023-12-31	**Verkligt värde**						**Redovisat**
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6-12 mån**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**	**värde**
Skulder till kreditinstitut	56 839	85 411	156 006	317 046	11 126	**626 428**	**531 941**
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-1 271	-1 271	-4 221	-416	0	**-7 179**	**-4 026**
Skulder till koncernföretag	16	0	0	0	0	**16**	**16**
Byggnadskreditiv	133 954	0	0	0	0	**133 954**	**133 954**
Checkräkningskredit	0	17 707	0	0	0	**17 707**	**17 707**
Övriga skulder	500	0	0	4 101	0	**4 601**	**4 601**
Leasingskulder	605	605	580	0	0	**1 790**	**1 791**
Leverantörsskulder	10 982	0	0	0	0	**10 982**	**10 982**
Summa	**201 625**	**102 452**	**152 365**	**320 731**	**11 126**	**788 299**	**696 966**

Not 24. Finansiella risker, forts

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Cernera ingått

	2024-12-31		2023-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkkredit	40 000	21 903	40 000	17 707
Byggnadskredit	0	0	168 835	133 954
Summa	**40 000**	**21 903**	**208 835**	**151 661**

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditrisk uppstår i första hand genom kundfordringar, fordringar hos joint ventures.

Koncernen bevakar reserveringsbehovet även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk i kundfordringar, inklusive leasingfordringar (förenklad metod för kreditriskreserv)

För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, inklusive leasingfordringar, och Cerneras målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas genom förskottsbetalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 0-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,1 % (0,7).

Koncernens tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga kundfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur. Koncernen har, på grund av historiskt få kreditförluster, valt att värdera förväntade kreditförluster för kundfordringar kollektivt.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 120 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

	2024-12-31		
Åldersanalys kundfordringar	**Brutto**	**Ned-skrivningar**	**Förlust-andel**
Ej förfallna kundfordringar	252	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:			
0-30 dagar	-16	0	0,0%
31-60 dagar	96	0	0,0%
61-180 dagar	227	-31	-13,7%
>180 dagar	506	-670	-132,4%
Summa	**1 065**	**-701**	**-65,8%**

	2023-12-31		
Åldersanalys kundfordringar	**Brutto**	**Ned-skrivningar**	**Förlust-andel**
Ej förfallna kundfordringar	523	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:			
0-30 dagar	28	0	0,0%
31-60 dagar	326	-27	-8,3%
61-180 dagar	238	-72	-30,3%
>180 dagar	511	-344	-67,3%
Summa	**1 626**	**-443**	**-27,2%**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 120 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 701 tkr (443).

Avsättningskonto	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**-443**	**-125**
Nedskrivningar övertagna vid förvärv	-190	0
Återföring, avyttrade dotterbolag	0	0
Nedskrivningar	-519	-405
Konstaterade kreditförluster	358	0
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	93	87
Utgående redovisat värde	**-701**	**-443**

Kapitalhantering

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan eget kapital och övriga skulder.

För att upprätthålle eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelning till aktieägarna. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	756 421	592 661
Balansomslutning	1 545 750	1 374 335
Soliditet	**48,9%**	**43,1%**

Not 25. Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad checkräkningskredit	40 000	40 000
Outnyttjad checkräkningskredit	18 097	22 293
Utnyttjad checkräkningskredit	**21 903**	**17 707**

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	683	2 320
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 878	2 629
Övrigt	2 960	14 258
Redovisat värde	**7 521**	**19 207**

Not 27. Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2024**	**2023**
Ej kassaflödespåverkande poster	1 968	-340
Avskrivningar	-1 959	-2 008
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	205 767	56 532
Realisationsresultat sålda dotterbolag	1 865	-210
Resultatandelar från joint ventures	9 630	-3 536
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	1 151	-3 268
Redovisat värde	**218 422**	**47 170**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Icke kassaflödespåverkande		
	2024-01-01	**Kassaflöden från finansiering**	**Försäljning koncernföretag**	**Övrigt**	**2024-12-31**
Skulder till kreditinstitut	665 895	-5 974	-29 001	122	631 042
Checkräkningskredit	17 707	4 196	0	0	21 903
Leasingskulder	1 791	-1 897	0	1 835	1 729
Övriga räntebärande skulder	4 601	10	0	-122	4 489
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**689 994**	**-3 665**	**-29 001**	**1 835**	**659 163**

			Icke kassaflödespåverkande		
	2023-01-01	**Kassaflöden från finansiering**	**Försäljning koncernföretag**	**Övrigt**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	426 169	239 726	0	0	665 895
Checkräkningskredit	0	17 707	0	0	17 707
Leasingskulder	2 189	-737	0	339	1 791
Övriga räntebärande skulder	5 309	-708	0	0	4 601
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**433 667**	**255 988**	**0**	**339**	**689 994**

Not 28. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	694 069	638 875
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	1 847	1 557
Summa	**695 916**	**640 432**

Eventualförpliktelser	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	16 665	16 665
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	0	77 826
Summa	**16 665**	**94 491**

Not 29. Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 22. Alla transaktioner mellan Cernera Fastigheter AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets Not 21 Transaktioner med närstående.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se Not 9 Anställda och personalkostnader .

Ägare och ägares närstående	**2024**	**2023**
Försäljning av varor/ tjänster	1 018	418
Inköp av varor/ tjänster	1 366	2 317
Ränteintäkter	1 496	793
Räntekostnader	0	229
Fordran på balansdagen	6 711	20 711
Skuld på balansdagen	328	16
Övriga koncernbolag		
Försäljning av varor/ tjänster	298	171
Inköp av varor/ tjänster	0	1 014
Fordran på balansdagen	51	45
Skuld på balansdagen	0	0
Joint ventures		
Försäljning av varor/ tjänster	598	988
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Ränteintäkter	2 096	998
Fordran på balansdagen	32 863	28 001
Skuld på balansdagen	0	0

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	2 000	2 400
Summa rörelseintäkter		**2 000**	**2 400**
Övriga externa kostnader	4	-1 437	-1 416
Personalkostnader	5	-537	-495
Rörelseresultat		**26**	**489**
Resultat från andelar i koncernföretag	6	18 057	-28 525
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	27 679	25 334
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-9 714	-10 419
Resultat efter finansiella poster		**36 048**	**-13 121**
Bokslutsdispositioner	9	-18 617	29 543
Skatt	10	3 827	-6 193
Årets resultat		**21 258**	**10 229**
Årets totalresultat		**21 258**	**10 229**

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	12	284 965	158 659
Andelar i gemensamt styrda företag	13	115 283	115 008
Uppskjutna skattefordringar	10	3 827	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**404 075**	**273 667**
Summa anläggningstillgångar		**404 075**	**273 667**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	348 586	337 751
Fordringar hos intresseföretag	14	18 967	19 775
Övriga kortfristiga fordringar		391	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	190	592
Likvida medel	14,17	7	8
Summa omsättningstillgångar		**368 141**	**358 129**
SUMMA TILLGÅNGAR		**772 216**	**631 796**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond		254 279	139 005
Fritt eget kapital			
Balanserat vinst eller förlust		441 834	431 605
Årets resultat		21 258	10 229
Summa eget kapital		**717 571**	**581 039**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,17	10 000	10 000
Leverantörsskulder	14,17	150	0
Checkräkningskredit	14,17	21 903	17 707
Skulder till koncernföretag	14,17	20 726	22 602
Aktuella skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder	14,17	1 485	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	380	360
Summa kortfristiga skulder		**54 645**	**50 757**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**772 216**	**631 796**

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	**Aktiekapital**	**Uppskriv-ningsfond**	**Balanserad vinst eller förlust**	**Årets resultat**	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 2023-01-01	**200**	**125 840**	**223 244**	**238 361**	**587 645**
Omföring resultat från föregående år			238 361	-238 361	0
Årets resultat				10 229	10 229
Årets övrigt totalresultat			0	0	0
Årets totalresultat	**0**	**0**	**0**	**10 229**	**10 229**
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-60 000		-60 000
Erhållna aktieägartillskott			30 000	0	30 000
Summa	**0**	**0**	**-30 000**	**0**	**-30 000**
Övrigt					
Förändring uppskrivningsfond		13 165			13 165
Summa	**0**	**13 165**	**0**	**0**	**13 165**
Utgående balans per 2023-12-31	**200**	**139 005**	**431 605**	**10 229**	**581 039**
Ingående balans per 2024-01-01	**200**	**139 005**	**431 605**	**10 229**	**581 039**
Omföring resultat från föregående år			10 229	-10 229	0
Årets resultat				21 258	21 258
Årets övrigt totalresultat				0	0
Årets totalresultat	**0**	**0**	**0**	**21 258**	**21 258**
Övrigt					
Förändring uppskrivningsfond		115 274			115 274
Summa	**0**	**115 274**	**0**	**0**	**115 274**
Utgående balans per 2024-12-31	**200**	**254 279**	**441 834**	**21 258**	**717 571**

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		27	488
Erhållen ränta		27 758	25 334
Erhållna utdelningar		0	8 800
Erlagd ränta		-9 714	-10 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**18 071**	**24 203**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-10 093	12 416
Förändringar av rörelseskulder		-307	-26 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 671**	**10 537**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-13 355	-44 035
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		20 105	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**6 750**	**-44 035**
Finansieringsverksamheten	19		
Förändring av checkkredit		4 196	17 707
Utdelning		0	-60 000
Erhållet aktieägartillskott		0	30 000
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-18 618	29 543
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-14 422**	**17 250**
Årets kassaflöde		**-1**	**-16 248**
Likvida medel vid årets början		8	16 256
Likvida medel vid årets slut		**7**	**8**
Outnyttjad checkräkningskredit		18 097	22 293
Tillgänglig likviditet		**18 104**	**22 301**

Moderföretagets noter

Noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 88
Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 88
Not 3. Nettoomsättning 89
Not 4. Arvode till revisor 89
Not 5. Anställda och personalkostnader 89
Not 6. Resultat från andelar i koncernföretag 89
Not 7. Ränteintäkter och liknande intäkter 89
Not 8. Räntekostnader och liknande kostnader 89
Not 9. Bokslutsdispositioner 89
Not 10. Skatt 89
Not 11. Materiella anläggningstillgångar 89
Not 12. Andelar i dotterföretag 90
Not 13. Andelar i gemensamt styrda företag 90
Not 14. Finansiella instrument 91
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 91
Not 16. Eget kapital 91
Not 17. Löptidsanalys för finansiella skulder 91
Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 91
Not 19. Kassaflödesinformation 92
Not 20. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 92
Not 21. Transaktioner med närstående 92
Not 22. Disposition av vinst eller förlust 92

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i koncernföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Som ett tillägg till anskaffningsvärdemetoden görs upp- och nedskrivningar av anskaffningsvärdet baserat på koncernföretagets egna kapital. Om koncernföretaget har dotterbolag baseras upp- och nedskrivningen på underliggande koncerns eget kapital. Upp- och nedskrivningar sker per koncernföretag mot en uppskrivningsfond som redovisas under Bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.
Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom den generella modellen i vilken koncernföretagens kreditvärdighet uppskattas.

Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Not 3. Nettoomsättning

	2024	2023
Fakturering till koncernföretag	2 000	2 400
Fakturering till gemensamt styrda företag	0	0
Redovisat värde	**2 000**	**2 400**

Not 4. Arvode till revisor

BDO Göteborg	2024	2023
Revisionsuppdraget	175	263
Övriga tjänster	40	6
Summa	**215**	**269**

Not 5. Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 9 Anställda och personalkostnader.

Not 6. Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	8 800
Reavinst/reaförlust försäljning	18 065	0
Nedskrivning	-8	-37 325
Summa	**18 057**	**-28 525**

Not 7. Ränteintäkter och liknande intäkter

	2024	2023
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från fordringar hos koncernföretag	26 461	23 877
Ränteintäkter från gemensamt styrda företag	1 218	902
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0	555
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**27 679**	**25 334**
Summa finansiella intäkter	**27 679**	**25 334**

Not 8. Räntekostnader och liknande kostnader

	2024	2023
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	40	-547
Räntekostnader skulder till koncernföretag	9 674	10 964
Räntekostnader övriga kortfristiga skulder	0	2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**9 714**	**10 419**
Summa finansiella kostnader	**9 714**	**10 419**

Not 9. Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	5 867	55 759
Lämnat koncernbidrag	-24 484	-26 216
Summa	**-18 617**	**29 543**

Not 10. Skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	0	-2
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	3 827	-6 191
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	**3 827**	**-6 193**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	**17 431**	**16 422**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6)	-3 591	-3 383
Skatteeffekt av:		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	3 721	0
Nedskrivning av andelar i dotter- och intresseföretag	-2	-7 689
Utdelningar	0	1 813
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	3 699	3 066
Redovisad skatt	**3 827**	**-6 193**
Effektiv skattesats, %	22%	-38%

Uppskjutna skattefordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående skattefordran	**0**	**0**
Tillkommande fordran på underskottsavdrag	3 827	0
Utgående skattefordran	**3 827**	**0**

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**93**	**93**
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**93**	**93**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-93**	**-93**
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-93**	**-93**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12. Andelar i dotterföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**68 528**	**24 693**
Förvärv/aktieägartillskott	13 080	43 835
Försäljningar	-2 040	0
Utgående anskaffningsvärde	**79 568**	**68 528**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	**139 006**	**125 841**
Årets uppskrivningar	132 482	45 164
Återföring av tidigare uppskrivet belopp	-6 203	-31 999
Försäljningar	-11 005	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**254 280**	**139 006**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**-48 875**	**-11 550**
Årets nedskrivningar	-8	-37 325
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-48 883**	**-48 875**
Utgående redovisat värde	**284 965**	**158 659**

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 22 Koncernföretag.

				Redovisat värde	
Företag	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Ägd andel, %**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Cernera Bostads AB	556955-6128	Borås	100	100	100
Cernera Heimdal AB	556756-1047	Borås	100	19 065	21 208
Cernera Holding 1 AB	559005-9357	Borås	100	30 052	17 198
Cernera Holding 2 AB	559315-6945	Borås	100	67 992	41 745
Cernera Holding 3 AB	559473-7255	Borås	100	90 041	0
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Borås	100	59	57
Cernera Merkurius 1 AB	556819-5084	Borås	100	16 089	16 860
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Borås	100	40 171	35 657
Cernera Perseus 3 AB	556825-9484	Borås	0	0	13 045
Cernera Produktion AB	559378-6485	Borås	100	6 620	30
Cernera Projekt AB	559075-5038	Borås	100	2 453	1 033
Cernera Resedan AB	559185-1562	Borås	100	1 058	252
Cernera Östermalm AB	556738-3533	Borås	100	11 265	11 474
				284 965	**158 659**

Not 13. Andelar i gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**122 128**	**121 928**
Förvärv/aktieägartillskott	275	200
Utgående anskaffningsvärde	**122 403**	**122 128**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	**-7 120**	**-7 120**
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-7 120**	**-7 120**
Utgående redovisat värde	**115 283**	**115 008**

Not 14. Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	348 586	337 751
Fordringar hos gemensamt styrda företag	18 967	19 775
Likvida medel	7	8
Summa	**367 560**	**357 534**
Finansiella skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 000	10 000
Skulder till koncernföretag	20 726	22 602
Leverantörsskulder	150	0
Checkräkningskredit	21 903	17 707
Summa	**52 779**	**50 309**

För finansiella instrument som finns i moderföretaget anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade värdena. Moderföretaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella tillgångarna.

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	169	248
Förutbetalda kostnader	21	344
Redovisat värde	**190**	**592**

Not 16. Eget kapital

Per den 2024-12-31 består aktiekapitalet av 2 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr. Aktierna fördelas på 2 000 st stamaktier med 1 röst per aktie. Se även upplysningar i Koncernens Not 23 Eget kapital.

Not 17. Löptidsanalys för finansiella skulder

	Verkligt värde						Redovisat
2024-12-31	**<6 mån**	**6–12 mån**	**1–3 år**	**3–5 år**	**>5 år**	**Totalt**	**värde**
Skulder till kreditinstitut	271	10 266	0	0	0	**10 537**	**10 000**
Skulder till koncernföretag	0	20 726	0	0	0	**20 726**	**20 726**
Checkräkningskredit	0	21 903	0	0	0	**21 903**	**21 903**
Leverantörsskulder	150	0	0	0	0	**150**	**150**
Summa	**421**	**52 895**	**0**	**0**	**0**	**53 316**	**52 779**

	Verkligt värde						Redovisat
2023-12-31	**<6 mån**	**6–12 mån**	**1–3 år**	**3–5 år**	**>5 år**	**Totalt**	**värde**
Skulder till kreditinstitut	325	10 325	0	0	0	**10 650**	**10 000**
Skulder till koncernföretag	0	22 602	0	0	0	**22 602**	**22 602**
Checkräkningskredit	0	17 707	0	0	0	**17 707**	**17 707**
Leverantörsskulder	0	0	0	0	0	**0**	**0**
Summa	**325**	**50 634**	**0**	**0**	**0**	**50 959**	**50 309**

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Cernera Fastigheter AB ingått

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad checkräkningskredit	40 000	40 000
Outnyttjad checkräkningskredit	18 097	22 293
Utnyttjad checkräkningskredit	**21 903**	**17 707**

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna sent fakturerade kostnader	380	360
Redovisat värde	**380**	**360**

Not 19. Kassaflödesinformation

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 000	0	0	10 000
Checkräkningskredit	17 707	4 196	0	21 903
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**27 707**	**4 196**	**0**	**31 903**

	2023-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödes-påverkande förändringar	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 000	0	0	10 000
Checkräkningskredit	0	17 707	0	17 707
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**10 000**	**17 707**	**0**	**27 707**

Not 20. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Aktier i intresseföretag	115 283	115 008
Summa	**115 283**	**115 008**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar i pågående projekt	0	191 661
Borgensförbindelser till förmån för övriga koncernföretag	388 067	274 288
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	16 665	16 665
Summa	**404 732**	**482 614**

Not 21. Transaktioner med närstående

Ägare	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Försäljning av varor/ tjänster	0	0
Inköp av varor/ tjänster	0	0
Ränteintäkter	1 496	793
Räntekostnader	0	-229
Lämnat koncernbidrag	-11 500	-8 949
Fordran på balansdagen	6 671	20 711
Skuld på balansdagen	0	-16
Övriga koncernföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	2 000	2 400
Inköp av varor/ tjänster	-240	-240
Ränteintäkter	24 965	23 084
Räntekostnader	-9 674	-10 735
Erhållna koncernbidrag	5 867	55 759
Lämnade koncernbidrag	-12 984	-17 267
Erhållna utdelningar	0	8 800
Fordran på balansdagen	341 915	317 040
Skuld på balansdagen	-20 726	-22 586

Not 22. Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition, kr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserad vinst	441 833 886	431 604 867
Årets resultat	21 258 498	10 229 019
	463 092 384	**441 833 886**
Disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas 3 350 kronor per aktie (0)	6 700 000	0
I ny räkning överföres	456 392 385	441 833 886
	463 092 385	**441 833 886**

Styrelsens undertecknande

Borås den 4 april 2025

Lars Angwald
Styrelseordförande

Oskar Malmén
Verkställande direktör

Robert Smith
Styrelseledamot

Martin Smith
Styrelseledamot

Tobias Edenman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2025

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cernera Fastigheter AB
Org. nr. 556671-8127

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cernera Fastigheter AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cernera Fastigheter AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Visualisering av kontor i Knallerian, Borås

Bolagsstyrning

Cernera Fastigheter AB (Cernera), 556671-8127, är ett svenskt aktiebolag med säte i Borås. Bolaget ägs till 100 procent av Uddetorp Invest AB, men har ändå ambitionen att rapportera på ett börsmässigt sätt.

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) omfattar bolag som finns på en reglerad marknad i Sverige, vilket Cernera inte gör och därmed inte omfattas av Koden. Det är dock styrelsens ambition att gradvis utveckla såväl strukturen för bolagsstyrningen som redovisning av densamma för att uppnå börsstandard. Denna bolagsstyrningsrapport är ett steg på vägen.

Styrningsstruktur

Cerneras styrelse och ledning eftersträvar en tydlig och effektiv styrning av bolaget. Därmed skapas också transparens gentemot bolagets intressenter.

Aktieägarna utövar sitt inflytande genom bolagets stämmor. Ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören (vd) enligt svensk lagstiftning (främst Aktiebolagslagen) samt interna instruktioner och policydokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd och finanspolicy. Andra centrala regelverk för styrningen av Cernera är bland andra årsredovisningslagen och IFRS-regelverket.

Aktieägare

Cernera hade vid årets utgång ett aktiekapital om 200 000 kr och antalet registrerade aktier uppgick till 2 000 med lika rösträtt och del i bolagets vinst. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämman rösta för de av aktieägaren ägda och företrädda aktierna, förutsatt att anmälan om deltagande har gjorts i föreskriven ordning.

Cernera har idag en aktieägare, Uddetorp Invest AB (Uddetorp), 556062-2176. Ägarstrukturen har sett likadan ut sedan bolaget grundades.

Uddetorp har tagit fram ett aktieägardirektiv som omfattar Cerneras verksamhet. Årlig översyn av direktivet görs och omarbetas vid behov. Direktivet uppdaterades senast den 26 september 2023.

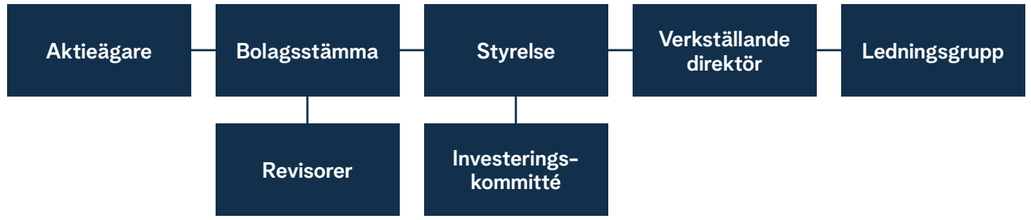
Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman och vid extra bolagsstämma som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter såsom val av styrelseledamöter och revisor. Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns skäl till det, eller på annat vis som är reglerat i Aktiebolagslagen.

Årsstämman beslutar om bland annat:

- Fastställande av antal styrelseledamöter och revisorer
- Val av styrelsens ledamöter
- Val av revisor
- Fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och vd
- Dispositioner beträffande bolagets resultat

Årsstämman ska hållas under första halvåret efter räkenskapsårets slut och äger vanligen rum i samband med att påskrift av bolaget finansiella rapport färdigställs. Årsstämman hålls i Borås.



Kallelse till årsstämma ska ske genom brev med post till aktieägarna tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Om aktieägare vill få en särskild fråga behandlad vid bolagsstämma kan detta begäras i god tid hos bolagets styrelse. Styrelsen kontaktas genom brev med posten. Beslut vid bolagstämma fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga med stöd av mer än hälften av de avgivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att beslut fattas med stöd av en större andel av de avgivna rösterna.

Årsstämma 2024

Cerneras senaste årsstämma ägde rum den 16 april 2024. På stämman deltog Robert Smith och Martin Smith som företrädare för ägarna, Uddetorp, samt Lars Angwald som extern ordförande på årsstämman.

Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- att fastställa års- och koncernredovisningen för 2023.
- att bevilja styrelsens ledamöter och vd ansvarsfrihet för förvaltningen under det gångna året.
- att arvode till styrelsen ska utgå med tre inkomstbasbelopp till ordföranden och två inkomstbasbelopp till externa ledamöter. Utöver det utgår ett mötesarvode om 3 400 kr per möte. Arvode till ledamöter som är indirekta aktieägare utgår inte.
- omval av Lars Angwald som styrelseledamot och omval av Tobias Edenman, Robert Smith och Martin Smith.
- omval av BDO Göteborg AB till valt revisionsbolag för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Auktoriserade revisorn Katarina Eklund utsågs av BDO till huvudansvarig revisor. Auktoriserade revisorn Per Anders Carlsson lämnar bolaget som personvald revisor då han lämnar yrket och går i pension.

Valberedning

Cernera har inte någon valberedning. Valfrågorna hanteras av aktieägarna. Målet är att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden. Sammansättningen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Cerneras ägare har dock uttalat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Styrelse

Styrelsen i ett aktiebolag ska kontinuerligt bedöma bolagets ekonomiska situation och se till att vd ger styrelsens ledamöter underlag, att de kan följa upp planer och prognoser och samt att de blir informerade om bolagets organisation, affärsmässiga situation, finansiering, likviditet och andra för bolaget väsentliga angelägenheter.

Cerneras styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av en till fem ledamöter samt högst fem suppleanter. Styrelseledamöterna utses för högst ett år i taget. Styrelsen, som valdes på årsstämman 16 april 2024 består av fyra ledamöter. Bolagets vd, Oskar Malmén, och vice vd, Martin Svärd, är inte ledamöter i styrelsen men är adjungerade på mötena. Bolagets ekonomichef, Mikael Pirs, fungerat som adjungerad sekreterare för styrelsen.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antas av styrelsen och årligen ses över. Styrelsen har det yttersta ansvaret för förvaltningen av bolaget och ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt vilken ekonomisk rapportering som ska ske till styrelsen.

Styrelsen ska se till att vd fullgör sina åtaganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, vilka återfinns i den av styrelsen upprättade vd-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter utan finner det mot bakgrund av styrelsens storlek mer ändamålsenligt att hela styrelsen är delaktig i samtliga av styrelsens ansvarsområden. Styrelsen har utsett en investeringskommitté (IK) att fatta beslut om lokalinvesteringar i befintligt bestånd uppgående till 10 mkr, upp till 5 mkr vid köp eller försäljning av fast egendom samt investeringar i projekt upp till 3 mkr.

IK bereder och fattar beslut avseende fastighetsförvärv, lokalinvesteringar och projektinvesteringar. Underlaget som IK fattar beslut på tas fram av koncernens förvaltnings- eller projektorganisation. Lokalinvesteringar som överstiger kommitténs befogenheter bereds av IK och därefter tar styrelsen det slutliga beslutet.

Vice vd och finanschef, Martin Svärd, är sammankallande och ordförande i kommittén. Övriga i kommittén är vd, Oskar Malmén, samt styrelseledamöterna Robert Smith och Martin Smith.

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget
- bereda affärsbeslut och utgöra ett aktivt stöd till bolagsledningen
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation, utse, utvärdera och entlediga vd
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem
- tillse att det finns erforderliga system för kontroll och uppföljning av bolagets risker inkluderande hållbarhetsrisker
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten
- godkänna ekonomisk rapportering i form av kvartalsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning årligen fastställa bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan
- säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger särskilt ordföranden att bland annat:

- genom kontakter med vd följa bolagets (och den koncern i vilket bolaget är moderbolag) utveckling
- tillse att styrelsens ledamöter genom vd:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets och koncernens ställning, ekonomiska planering och utveckling
- samråda med vd i strategiska frågor
- svara för kallelse till och dagordning för styrelsemöten samt vara ordförande på dessa
- tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen och av styrelsen fastställda instruktioner.

Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande möte, hålla 7-9 möten per år. Under 2024 hölls 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande och per capsulam möten. Vid ordinarie styrelsemöte behandlas beslutsärenden som förvärv och försäljningar av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare rapporterar personer från ledningsgruppen status vad avser uthyrning, projektportföljen, investeringar och finansiell situation. Dessutom föredras, när är aktuellt, kvartalsbokslut, årsbokslut, budget, affärs- och verksamhetsplan.

På konstituerande styrelsemöte 16 april 2024 beslutade styrelsen att utse Lars Angwald till styrelseordförande. Mötet fattade även beslut om firmateckning i Cernera Fastigheter AB och fastställde årsarbetsplanen. Därtill konstaterades att ägardirektiven från 26 september 2023 gäller.

Vd och ledningsgrupp

Vd är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av bolaget. Inom ramen för den vd-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska vd driva rörelsens utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vd ska vidare löpande och minst en gång per kvartal informera styrelsen om verksamhetens utveckling, bolagets ställning, resultat, finansiering och viktiga affärshändelser. Informationen ska vara utformad så att styrelsen erhåller underlag för en välgrundad bedömning av bolagets situation. Styrelsen utvärderar årligen vds prestationer jämfört med fastställda lång- och kortsiktiga mål. Ledningsgruppen utses av vd och utgörs av Oskar Malmén, vd, Martin Svärd, vice vd tillika finanschef samt Mikael Pirs, ekonomichef. Ledningsgruppen sammanträder vid behov.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens samt vd:s förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisorer. Granskningen utmynnar dels i en rapportering inför styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

På årsstämman 16 april 2024 valdes BDO Göteborg AB som revisionsbolag, med Katarina Eklund som huvudansvarig revisor, för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2025. Årsstämman beslutade även att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 8 på sidan 73.

Merkurius, Borås

Styrelse

1. Lars Angwald
Född 1960
Ordförande sedan 2023
Vice vd och operativ chef för Uddetorp Invest
Ledamot i Finebrands
Erfarenhet: Var vd för Cernera mellan 2013–2023. Har tidigare arbetat som vd på internationellt bolag i en större koncern. Innan dess befattningar som vice vd och ekonomichef.
Utbildning: Ekonomi vid Göteborgs Universitet samt Juridik vid Lunds Universitet.
Aktieinnehav i Cernera: 0 aktier.

2. Robert Smith
Född 1964
Styrelseledamot sedan 2008
Vd för Uddetorp Invest
Styrelseledamot i Uddetorp Invest AB
Erfarenhet: Har varit vd för Cernera Fastigheter
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås.
Aktieinnehav i Cernera: 500 aktier indirekt genom bolag.

3. Martin Smith
Född 1970
Styrelseledamot sedan 2008
Vice vd för Uddetorp Invest
Styrelseledamot i Uddetorp Invest AB
Erfarenhet: Har varit vice vd för Cernera Fastigheter.
Utbildning: Ekonomi- och juridikstudier vid Högskolan i Borås.
Aktieinnehav i Cernera: 500 aktier indirekt genom bolag.

4. Tobias Edenman
Född 1970
Styrelseledamot sedan 2021
Advokat och partner på Magnusson Advokatbyrå
Erfarenhet: Cirka 25 år som advokat, varav sju år på Baker McKenzie som Partner och Head of Real Estate samt Co-Head of TMT.
Utbildning: Juridiska studier vid Uppsala universitet, London School of Economics and Political Science, Universität Trier och University of Minnesota Law School.
Aktieinnehav i Cernera: 0 aktier.

Ledning

Oskar Malmén
Född 1986
Vd sedan 2023
Erfarenhet: Tidigare Investment Manager i Cerneras moderbolag Uddetorp Invest. Erfarenhet som styrelsesuppleant i noterade Randviken Fastigheter samt styrelseordförande i Nõberu Stockholm. Oskar har även tio års erfarenhet från bank med investeringar och chefsroll som huvudfokus. Treårig erfarenhet från marinen.
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Borås
Aktieinnehav i Cernera: 0 aktier.

Martin Svärd
Född 1977
Vice vd och finanschef sedan 2019
Erfarenhet: 18 års bankerfarenhet både som rådgivare och ansvarig för företagsmarknaden i Borås. Fokus på finansiering olika faser och fastighetsvärdering.
Utbildning: Civilekonom, Handels vid Göteborgs Universitet
Aktieinnehav i Cernera: 0 aktier.

Mikael Pirs
Född 1982
Ekonomichef sedan 2021
Erfarenhet: Tidigare redovisningschef i Uddetorp Investkoncernen, Cerneras moderbolag. Innan dess var Mikael auktoriserad revisor och partner på revisionsbyrån BDO med fokus på revision och rådgivning till ägarledda bolag och koncerner.
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Borås
Aktieinnehav i Cernera: 0 aktier.

Formell hållbarhets-information

Vi har stora ambitioner både med vårt hållbarhetsarbete och med hur vi rapporterar. Därför producerar vi en hållbarhetsredovisning, även om vi ännu inte har några formella krav på oss att göra det.

Genom att redovisa vårt hållbarhetsarbete identifierar vi vår viktigaste påverkan på människor, samhälle och miljö. Det bidrar till att strukturera vårt arbete och att vi får tillfälle att utvärdera våra insatser.

I det korta perspektivet gör det att vi har lättare att svara på frågor från kunder, hyresgäster, myndigheter och andra aktörer. Samtidigt innebär det att vi förbereder oss och får viktiga kunskaper inför den dag då även vi har krav på oss att redovisa.

Forsen, Borås

Intressenter och intressentdialoger

Genom samarbete, lyhördhet och öppen dialog med intressenter kan vi utveckla vårt hållbarhetsarbete och bidra till ett mer hållbart samhälle. En kontinuerlig dialog förs därför med samtliga intressentgrupper i olika forum.

Våra prioriterade intressenter är de grupper som i störst utsträckning påverkas av och påverkar vår verksamhet:

Hyresgäster i de förvaltningsfastigheter som vi förvaltar. Hyresgästerna finns till allra största delen i Borås och övriga Västsverige. Relationen är i de flesta fall långvarig.

Bostadsköpare som köper de bostadsrätter som vi utvecklar. Presumtiva köpare finns på samtliga orter där vi utvecklar bostäder och relationen är i de flesta fall kortvarig.

Medarbetare som varje dag skapar värde för sig själva och alla andra intressenter. Att behålla och utveckla medarbetare är därför avgörande för Cernera.

Styrelse som ansvarar för Cerneras strategi och långsiktiga utveckling, vilket skapar förutsättningar för hållbart värdeskapande även i framtiden.

Leverantörer och samarbetspartners som bidrar till vårt värdeskapande såväl inom förvaltningsverksamheten som inom projektutveckling.

Finansiärer som säkerställer att vi har tillgång till kapital och likvida medel för att finansiera vår verksamhet och fortsatta expansion.

Samhällsaktörer i form av bland annat kommuner och lokalsamhället, vilka är viktiga för oss i plan- och byggprocessen samt i skapandet av hållbara och trygga bostadsområden.

Värdeskapande

Använda resurser	Värdeskapande	Skapat värde	Utfall 2024
Kompetens hos medarbetare och samarbetspartners. **Relationer** med bostadsköpare, hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners, investerare, finansiärer och samhällsaktörer **Kapital** i form av investeringar, sysselsatt kapital och lån.	**Förvaltning** Vi höjer driftnettot i förvaltningsfastigheter genom en aktiv förvaltning. **Projektutveckling** Vi utvecklar nya, moderna bostäder och lokaler i befintliga byggnader eller genom nybyggnation. **Transaktioner** Vi förvärvar fastigheter med potentiell värdetillväxt, vilka utvecklas genom antingen projektutveckling eller förvaltning. Dessa kan sedan avyttras och generera kapital till nya förvärv.	**Hyresgäster** Moderna och yteffektiva lokaler där verksamheter kan utvecklas. **Bostadsköpare** Trygga och hållbara bostäder där människor kan växa **Medarbetare** En arbetsplats där du kan utvecklas, både som människa och professionellt. **Leverantörer och samarbetspartners** En nära och långsiktig partner att växa tillsammans med. **Finansiärer och ägare** Långsiktig värdetillväxt, stabil avkastning med god risksprid ning. **Samhällsaktörer** Hållbara bostadsområden och lokaler för både människor och företag samt sponsring av föreningar och stöd till civilsamhället.	**Hyresgäster** 110 777 kvadratmeter moderna och yteffektiva lokaler. **Bostadsköpare** 101 nya bostäder om totalt 6 913 kvm färdigställda under 2024. **Medarbetare** 22,4 mkr i löner och andra ersättningar. **Leverantörer och samarbetspartners** 190 mkr i intäkter. **Finansiärer och ägare** 23,2 % i avkastning på eget kapital. **Samhällsaktörer** 4,2 mkr i skatt samt 0,4 mkr i bidrag till lokal-samhället

Väsentlighetsanalys

Vi för en ständig dialog med våra intressenter genom alltifrån formaliserade enkäter till löpande samtal inom ramen för ett nära samarbete. Dialogen kan också ske i form av workshops och möten eller andra riktade insatser i samband med större händelser såsom nybyggnation eller försäljning av planerade lägenheter.

I samtliga dialoger strävar vi efter att vara en öppen och lyhörd aktör som tillsammans med våra intressenter bygger långsiktiga värden för alla inblandade parter. Nedanstående väsentlighetsanalys är en sammanvägning av samtliga dessa dialoger och samtal samt generella iakttagelser från fastighetsbranschen.

Intressenter	Viktiga hållbarhetsfrågor
Hyresgäster	• Gröna hyresavtal • Energisnåla produkter och tillval • Smidig ärendehantering
Bostadsköpare	• Trygghet • Energisnåla produkter och tillval • Mobilitet (laddinfrastruktur, avstånd till kollektivtrafik)
Medarbetare	• Engagerat ledarskap • Arbetsmiljö • Utvecklingsmöjligheter
Styrelse	• Aktivt och resultatinriktat hållbarhetsarbete • Ekonomisk balans och uthållighet • Nöjda och lojala medarbetare
Leverantörer och samarbetspartners	• Arbetsmiljö • Miljöcertifiering • Stabil ekonomi
Finansiärer	• Aktivt och resultatinriktat hållbarhetsarbete • Ekonomisk balans och uthållighet • Grön finansiering
Samhällsaktörer	• Cirkularitet • Social hållbarhet • Klimatpåverkan

Miljö

KPI	2024	2023	2022	Kommentar
Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, kg CO_2e				
- Scope 1	6822	7348	3684	Minskningen beror til stor del på att vi är ett mindre antal årsarbetare 2024 samt att större delen av vår verksamhet är i närområdet.
- Scope 2	464 645	475 202	325439	Summan inkluderar el, fjärrvärme och fjärrkyla för egna och förvaltade fastigheter. Trots en stor tillväxt av antalet förvaltade kvm minskar utsläppen då vi köper fossilfri el. Tidigare år har beräkningen inte beaktat den fossilfria elens postiva påverkan på utsläppen.
- Scope 3	18 156	4 989	956	Utgörs endast av tjänsteresor med hyrbil, buss, tåg, flyg samt hotellvistelser. Under 2024 genomfördes en längre resa med företaget, vilket kraftigt påverkade utsläppen.
- Totalt Scope 1+2+3	**489 623**	**487 539**	**330 079**	
- Utsläppsintensitet, kg CO_2e/ kvm förvaltad yta	4,4	5,4	4,7	Eftersom de stora posterna (Scope 2) främst kommer från förvaltad yta och vi ännu saknar data i Scope 3, vilket i större utsträckning berör projektverksamheten, har vi valt att mäta utsläppsintensiteten utifrån den förvaltade ytan.
Antal miljöcertifierade projektfastigheter	1 av 2	0 av 0	0 av 3	Under året färdigställdes två bostadsprojekt, varav det ena var miljöcertifierat. Från 2024 ska alla våra nya projekt som startas miljöcertifieras samt även , där det är försvarbart, de som påbörjats.
Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	1	0	0	Under 2024 genomfördes den förta certifieringen av befintliga förvaltningsfastigheter. Målet är att genomföra två certifieringar per år.
Andel projekt med återbruk, %	65	us	us	Återbruk inom och mellan våra fastigheter har blivit ett naturligt moment i våra lokalanpassningar. Redovisning saknas bakåt i tiden men under 2024 genomfördes återbruk i olika omfattning i 65 % av våra projekt inom vår Förvaltning.

Ekonomi

KPI	2024	2023	2022	Kommentar
Avkastning på eget kapital, %	23,2	2,6	6,1	Ägarnas avkastningskrav är satt över tid. Avkastningen varierar över tid och relativt mer i jämfört med ett rent fastighetsförvaltande bolag.
Soliditet, %	48,9	43,7	54,3	Soliditetmålet baseras på en ambition att balansera god avkastning till aktieägarna med långsiktig finansiell stabilitet. Året goda resultat som till stor de balanserades i balnaräkningen har trots en kraft ökad balansomslutning gett en förbättrad soliditetsnivå.
Antal gröna hyresavtal	12	1	0	Gröna hyresavtal är idag vår utgångspunkt i dialog med våra hyresgäster.
Antal gröna finansieringsavtal	1	0	0	Under 2024 slutplacerade Brf Linnea Garden med grön finansiering.
Antal rapporterade fall av misstänkta mutor och korruption	0	0	0	Cernera har nolltolerans mot mutor och korruption, vilket följs upp genom en visselblåsarfunktion för interna och externa parter.

Samhälle

KPI	2024	2023	2022	Kommentar
Antal byggstartade lägenheter	0	0	101	De förändrade marknadsförutsättningarna gör att Cernera fortsatt har pusat planerade produktionsstarter och koncentrerar sin bostadsprojektutveckling till att slutföra befintlig produktion samt tidiga skeden med syfte att vara beredda när marknaden åter tar fart.
Antal inflyttade nyproducerade bostäder	101	0	93	Totalt färdigställdes 101 lägenheter i Linnea Garden och Hugin under 2024.
NKI, förvaltningsfastigheter	6,6	6,4	6,2	Kundnöjdheten ligger på en bra nivå med en positivt trend. Vi arbetar löpande med att förbättra våra kunders upplevelse av oss som hyresvärd.
Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik, %	100	100	100	Cernera bygger i attraktiva lägen med närhet till kollektivtrafik, vilket förenklar vardagen för de boende och uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Visionsskiss över fastigheten Forsen, Borås

Medarbetare

KPI	2024	2023	2022	Kommentar
Antal medarbetare	19	25	24	De neddragningar som genomfördes under 2023 fick fullt genomslag under 2024. Under2024 anställdes tre personer.
Andel kvinnor bland medarbetarna	5 av 21	7 av 24	8 av 25	Vi efterfrågar en jämn könsfördelning på alla nivåer i företaget. På en förhållandevis liten arbetsplats och med hård konkurrens om kompetens kan dock påverka utfallet.
Andel kvinnor i ledningsgruppen	0 av 3	0 av 3	1 av 5	Den exekutiva ledningen är relativt liten och har haft samma sammansättning 2024 som 2023.
Andel kvinnor i styrelsen	0 av 4	0 av 4	0 av 4	Cerneras ägare strävar efter att öka andelen kvinnor i styrelsen.
Sjukfrånvaro, %	0,11	1,31	1,22	Sjukfrånvaron är generellt låg, men kan variera något mellan enskilda år.
Antal arbetsplatsolyckor	1	0	0	Vi bedriver ett målmedvetet arbetsmiljöarbete i syfte att minimera antalet olyckor
Personalomsättning, %	21	16	14	Personalomsättningen är låg och den omsättning som finns har naturliga förklaringar. För 2024 har har omflyttningen av två personer mellan Cernera och Uddetorp exkluderats i beräkningen då den är att betrakta som intern.
Andel som skulle rekommendera Cernera	47	>40*	44	eNPS mäts regelbundet under året och ligger stabilt på höga nivåer. Siffran ugörs av snitt av de genomförda undersökningarna

* Under 2023 genomfördes fler undersökningar men inget snitt finns redovisat. Ingen undersökning var dock under 40.

Hållbarhetsstyrning

Vi har höga ambitioner vad gäller att integrera hållbarhet i vår affärsmodell och verksamhet. Även om vi ännu inte omfattas av lagkravet om obligatorisk hållbarhetsredovisning är det tredje gången som vi upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

Vår ambition är att hållbarhet ska vara en del i alla beslut – från styrelse till medarbetare. Ansvaret tydliggörs i de policyer som styr hållbarhetsarbetet. Ansvaret för hållbarhetsarbetet har delegerats till företagets vd och det är företagsledningen som beslutar om mål, nyckeltal och årliga handlingsplaner.

Hållbart ramverk

Ramverket för vårt hållbarhetsarbete utgörs av flera centrala delar: visionen för vårt hållbarhetsarbete, vårt hållbarhetsprogram, våra fyra fokusområden samt de långsiktiga hållbarhetsmålen, med koppling till de globala målen. För att nå vår långsiktiga ambition, att integrera hållbarhet i verksamheten, tar vi fram årliga hållbarhetsmål och aktiviteter för respektive avdelning, vilket ingår som en del i vår verksamhetsplan. Vi har också ett antal policydokument och rutiner som styr det dagliga arbetet. Under året uppdaterades flera av dessa dokument och ett antal nya tillkom. Styrdokument revideras årligen av företagsledningen.

	Miljö	Ekonomi	Samhälle	Medarbetare
Väsentliga hållbarhetsfrågor	• Utsläpp av växthusgaser • Energi • Miljöcertifierade fastigheter • Återbruk • Hållbara inköp	• Ekonomiskt resultat • Finansiell ställning • Grön finansiering • Gröna hyresavtal • Antikorruption	• Byggstartade lägenheter • Kundnöjdhet • Trygghet • Mobilitet • Sponsring	• Arbetsmiljö • Utvecklingsmöjligheter • Jämställdhet • Nöjda medarbetare
Påverkan i värdekedjan	Fastighetsportfölj, leverantörer samt hyresgäster/kunder	Cernera, leverantörer och partners	Lokalsamhället	Cernera som arbetsgivare
Viktiga policyer, styrdokument och principer	• Hållbarhetspolicy • Miljöpolicy • Krisledningspolicy	• Hållbarhetspolicy • Finanspolicy • Kommunikationspolicy • Antikorruptionspolicy • Leverantörspolicy • Uppförandekod • Krishanteringspolicy	• Hållbarhetspolicy • Antikorruptionspolicy • Krishanteringspolicy	• Hållbarhetspolicy • Arbetsmiljöpolicy • Likabehandlingspolicy • Integritetspolicy • Alkohol- och drogpolicy • Rehabiliteringspolicy • Uppförandekod • Krishanteringspolicy
Utvärdering	Mätning av miljöpåverkan i projekt och förvaltning samt beräkning av Scope.	Uppföljning av strategiska mål samt intern och extern revision.	Årlig uppföljning av budget samt uppföljning av hållbarhetstal.	Ärliga och löpande uppföljningar av arbetsmiljön och medarbetarnas trivsel.
Ansvar	Vd	Finanschef	Ledningsgrupp	HR-chef

GRI-index

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2023		Sida	Kommentar/Avsteg
1. Organisationen och dess redovisningsprinciper			
2-1	Information om organisationen		Cernera Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Uddetorp Invest AB med huvudkontor i Borås. Verksamheten bedrivs inom Sverige.
2-2	Enheter som är ingår i organisationens hållbarhetsrapport	57	Hållbarhetsrapporten omfattar moderföretaget Cernera Fastigheter AB samt dess dotterföretag.
2-3	Rapporteringsperiod och kontaktperson.		Hållbarhetsrapporten avser räkenskapsåret 1 januari–31 december 2024. Rapporten ges ut årligen. För frågor om rapporten och dess innehåll: Oskar Malmén, vd, oskar.malmen@cernera.se
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		Inga avgörande förändringar har gjorts i tidigare rapporterade upplysningar.
2-5	Extern granskning		Hållbarhetsrapporten är inte externt granskad.
2. Verksamhet och medarbetare			
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer.	8, 10, 24, 30, 38, 104	Avsteg från beskrivning av värdekedjan då denna ännu ej är fullständigt kartlagd.
2-7	Anställda	109	21 tillsvidareanställda (5 kvinnor, 16 män). Inga betydande säsongsvariationer förekommer. De neddragningar som genomfördes under 2023 fick fullt genomslag under 2024. Under 2024 anställdes tre personer, samt två personer gjorde sin praktik på Cernera.
2-8	Arbetare som inte är anställda		Stödfunktioner (inköpta tjänster), som till exempel IT-konsult, lönekonsult, lokalvårdare, advokater och fastighetsskötare. Under året har Cernera även haft en praktikant.
3. Styrning			
2-9	Styrelsen och dess sammansättning	97-100, 109	Styrelsen består av fyra personer, samtliga män. Av ledamöterna representerar två ägarfamiljen och arbetar som senior advisors i bolaget. Ordförande (Lars Angwald) är anställd i organisationen och är därmed inte att beteckna som oberoende. En ledamot är oberoende.
2-10	Nominering och val av styrelse	97–100	Årsstämman utser syrelsens ledamöter. Hänsyn tas till kompetens och oberoende.
2-11	Styrelseordförande	97–100, 110	Ordförande (Lars Angwald) är anställd i organisationen och är därmed inte att beteckna som oberoende.
2-12	Styrelsens roll i att övervaka hanteringen av påverkan på hållbar utveckling	110	Styrelsen fattar beslut om inriktning och strategi för bolagets hållbarhetsarbete samt följer upp och utvärderar hållbarhetsarbetet regelbundet.
2-13	Delegering av ansvar för hållbarhetsarbetet	110	Ansvaret för hållbarhetsarbetet har delegerats till bolagets vd.
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering	110	Styrelsens ansvar att upprätta och ge ut hållbarhetsrapporten.
2-15	Intressekonflikter		Avsteg då bolaget ännu ej upprättat policy och rutiner för detta.
2-16	Kommunikation av kritiska problem		Cernera omfattas av Uddetorp Invests krisledningspolicy för koncernen. Vd har ett ansvar att tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet.
2-17	Styrelsens samlade kunskap	100	
2-18	Styrelseutvärdering		Enligt styrelsens arbetsordning görs en årlig utvärdering av styrelsens arbetsformer och beslutsrutiner samt en utvärdering av vd:s prestationer jämfört med fastställda mål. Utvärdering i förhållande till hållbarhetsarbetet görs inte i dagsläget.
2-19	Ersättningspolicy		Cernera har en ersättningsrutin som omfattar styrelsens arvoden. Arvoden beslutas av årsstämman. Beslut om ersättning till ledande befattningshavare fattas av styrelsen. Ersättningen är i dagsläget inte kopplat till prestation gentemot bolagets hållbarhetsmål.
2-20	Process för att fastslå ersättning		Avsteg då bolaget ännu ej upprättat rutiner för detta.
2-21	Årlig total ersättningsandel		Avsteg då informationen ej är tillgänglig.
4. Strategi, policyer och praxis			
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6–7	Vd-ord.
2-23	Policyåtaganden	110	Cernera uppdaterade flera av sina policyer under 2023.
2-24	Implementering av policyer	110	
2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	110	Cerneras hållbarhetsrapport syftar till att ge en bild av nuläget för att kunna utveckla strukturer för att hantera negativ påverkan.
2-26	Mekanismer för att söka råd och väcka oro	42, 53, 107	Cernera har sedan 2023 en visselblåsarfunktion.
2-27	Lagefterlevnad		Inga fall av bristande lagefterlevnad under rapporteringsperioden.
2-28	Medlemskap i organisationer		Borås Näringsliv, Borås Industri- och Handelsklubb, Cradlenet, Creative C Innovaion Hub Väst, E-handelsstaden Borås, Svenskt Näringsliv, CSR Västsverige, Centrumfastigheter i Borås, Fastighetsägarna, Västsvenska Handelskammaren.

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2023		Sida	Kommentar/Avsteg
5. Intressentengagemang			
2-29	Förhållningssätt till intressentengagemang	103–105	
2-30	Kollektivavtal		Alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Upplysningar om väsentliga frågor			
3-1	Process för att fastslå väsentliga frågor	38–39, 103, 105	
3-2	Lista över väsentliga frågor	38–39, 103, 105	På grund av svårigheter att få fram uppgifter har den tidigare KPI:n "Andel inköp från bolag anslutna till Färdplan 2045" utgått.
3-2	Styrning av väsentliga frågor	105, 110	
ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: EKONOMI			
GRI 205: Anti-korruption (2016)			
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och rutiner	42, 107	
205-3	Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder.		Inga fall av korruption.
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: FASTIGHETER			
GRI 305: Utsläpp (2016)			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	106	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	106	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	106	Utgörs endast av tjänsteresor med hyrbil, buss, tåg, flyg samt hotellvistelser.
305-4	Utsläppsintensitet	106	
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: MEDARBETARE			
GRI 403: Hälsa och säkerhet (2018)			
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	45, 109	
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	45, 52–53, 109	
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	45, 109	
403-4	Arbetstagarnas deltagande, samråd och kommunikation om arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	45, 109	
403-5	Utbildning för arbetstagarna om hälsa och säkerhet	45, 52–53, 109	
403-6	Främjande av arbetstagares hälsa	45, 52–53, 109	
403-7	Förebyggande och lindring av påverkan på hälsa och säkerhet hos affärspartners	45, 52–53, 109	
403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet		Alla anställda på Cernera omfattas.
403-9	Arbetsrelaterade skador och olyckor	109	Avsteg har gjorts vad gäller arbetare som inte är anställda då rutiner för inrapportering saknas.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter (2016)			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	109	Avsteg har gjorts vad gäller fördelning efter ålder.
GRI 406: Icke-diskriminering (2016)			
406-1	Antal fall av diskriminering		Inga fall av diskriminering inrapporterade.
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: SAMHÄLLE			
	Egna upplysningar	108	NKI, antal byggstarter, antal inflyttade lägenheter och andel fastigheter nära kollektivtrafik.

Definitioner

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt, baserat på rullande 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Cerneras förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter vid rapportperiodens slut. Belåningsgraden används för att belysa Cerneras finansiella risk.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i innebär en låg ekonomisk vakans.

Förvaltningsfastigheter
Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter.

Förvaltad yta
Total yta i kvm som Cernera förvaltar i helägda och delägda fastigheter. Förvaltad yta används för att ge en uppfattning om Cerneras totala förvaltning med egen organisation.

Hyresvärde
Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Kontraktsvärde
Hyresvärdet av kontraktet över dess hela löptid.

Projektfastigheter
Avser fastigheter som är tänkta att säljas.

Räntenetto
Skillnaden mellan Finansiella intäkter och Finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat exkluderat orealiserade värdeförändringar i förhållande till räntenettot.

Soliditet
Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att belysa Cerneras finansiella stabilitet.

Substansvärdet (EPRA NRV)
Eget kapital och minoritetsintresse med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.

Uthyrningsbar yta
Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning i helägda fastigheter.

Text: Speak & Spell • Grafisk form/originalproduktion: Viktoriahugo och Cernera
Foto: Cernera, Tomas Eriksson, Jens Eliasson, Peter Andersson samt Antoni Shkraba
Tryck: Etcetera Offset AB
Svanenmärkt trycksak, 3041 1016

Cernera Fastigheter AB
Stora Torget 1
503 30 Borås

033-290 190
info@cernera.se
cernera.se

Org. nr. 556671-8127

Cernera®