

Årsredovisning
2025

Innehåll

Om Cernera	4
Vd har ordet	8
Strategisk inriktning	10
Omvärd och marknad	12
Verksamhet	20
Identifiering och förvärv	22
Utveckling	24
Förädling och byggnation	29
Aktiv förvaltning	32
Långsiktig plan	34
Fastigheter	37
Finansiell översikt	40
Fastighetsvärdering	42
Finansiering	44
Riskanalys	46
Flerårsöversikt	50
Nyckeltal	50
Hållbarhet	52
Miljö	54
Ekonomi	56
Samhälle	57
Medarbetare	58
Förvaltningsberättelse	61
Finansiella rapporter	63
Revisionsberättelse	102
Bolagsstyrning	105
Formell hållbarhet	110
Intressenter och intressentdialoger	111
Värdeskapande	112
Väsentlighetsanalys	113
KPI:er	114
Hållbarhetsstyrning	116
GRI-index	120
Definitioner	122

Certera i korthet

Certera utvecklar och förvaltar lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Genom att skapa hållbara och välanpassade ytor ger vi våra kunder plats att trivas och utvecklas.

Vi 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 plats att nå sin fulla potential. Platser där idéer, visioner och drömmar får liv.

Vi är ett lokalt fastighetsbolag. Vi bryr oss om människor och verksamheter. Och vi bidrar till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Tillsammans med kunder, hyresgäster och andra aktörer, en fastighet i taget.

Två affärsområden

Vår verksamhet är organiserad i två affärsområden: fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Fastighetsförvaltning

Vi erbjuder lokaler för företag, offentliga verksamheter och andra organisationer. Totalt förvaltar vi 121 122 kvadratmeter som utvecklas och anpassas efter kundens behov samt önskemål.

Projektutveckling

Vi är en etablerad aktör inom projektutveckling och produktion av bostäder och kommersiella lokaler. Bostadspportföljen innehåller 1 300 byggrätter för bostäder, varav 300 är startklara när marknaden medger.

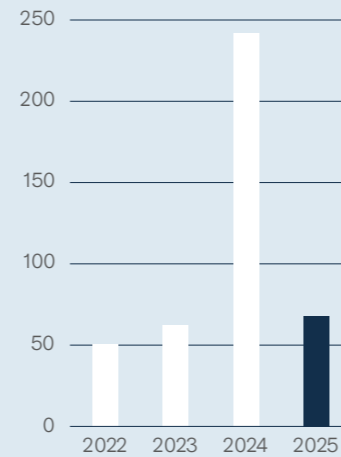
En lokal aktör med muskler

Vi är ett 20-tal medarbetare som utgår från vårt huvudkontor i Borås. Vi har en stark kultur där vi trivs tillsammans. Vi sticker ut gentemot många andra fastighetsbolag genom att vi har en egen avdelning för produktion med en egen arkitekt. Därmed skapas förutsättningar för effektiva entreprenader i samband med både nybyggnation och kund Anpassningar.

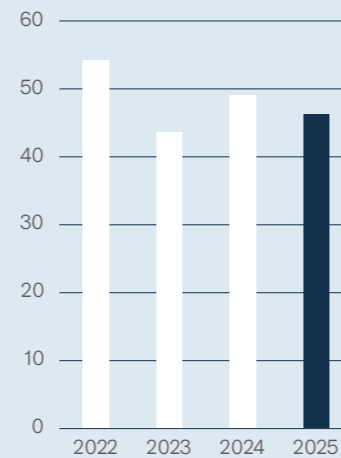
Hållbarhet

Hållbarhet är en självklarhet i allt vi gör. Vi bygger och förvaltar med omsorg om miljön, sociala sammanhang och människors välbefinnande. Hos Certera börjar allt med en idé – om en plats, en byggnad, ett kvarter. Vi utvecklar idéerna tillsammans med människor och verksamheter och förvandlar dem till hållbara miljöer där livet får ta plats.

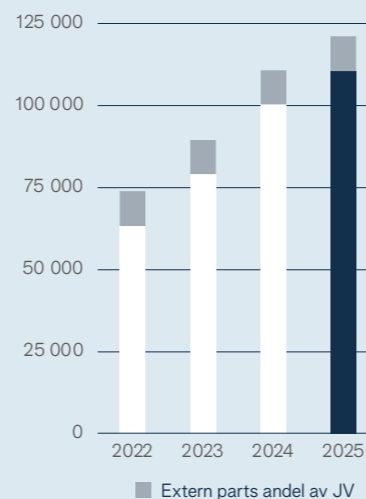
Rörelseresultat, mkr



Soliditet, %



Uthyrningsbar yta, kvm



1 300

Antal bostadsbyggrätter



94,4

Hyresintäkter, mkr

+40,4

Värdetförändring förvaltningsfastigheter, mkr



121 122

Förvalttad yta, kvm

Certera 2025

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	
<ul style="list-style-type: none"> • Avtal med Brandtown och Instattech om nya lokaler i Forsen respektive Raklinjen, Borås. 	<ul style="list-style-type: none"> • Presentation av vision för omvandlingen av Knallerian, Borås. • Miljöcertifiering av Cernerans huvudkontor (Merkurius 1) enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. 	<ul style="list-style-type: none"> • Avtal med Ikea om att öppna konceptet Planera och beställ i Pallas Shopping, Borås. 	<ul style="list-style-type: none"> • Guldsporsavtal med Borås Djurpark. • Färdigställande av Blomsterlandets nyrenoverade butik på Navet, Jönköping. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nytt avtal om Bra Miljöval Fjärrvärme för Cernerans fastigheter i Borås. • Byggstart för Eko Stormarknads lokaler på Navet, Jönköping. 	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöcertifiering av Pallas enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. 			<ul style="list-style-type: none"> • Terminsstart i det ombyggda och upprustade Bergslagenagymnasiet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Färdigställande av drygt 2 000 kvadratmeter lokaler i Forsen, Armbåga och Raklinjen, Borås. 	<ul style="list-style-type: none"> • Förlängt avtal med Nordic Wellness, inklusive upprustning av stor träningsanläggning i Knallerian, Borås. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inflytt för Securitas Sverige AB i nya kontorslokaler på Navet, Jönköping. 	<ul style="list-style-type: none"> • Avtal med Ponus och Macca om nya lokaler i Knallerian, Borås.

Viktiga milstolpar

- Kraftig ökning av hyresintäkterna efter föregående års uthyrningar och förvärv.
- Miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift Silver för Mercurius och Pallas, Borås.
- Tydligt förbättrad konjunktur mot slutet av året och inledningen av 2026
- Omfattande ny- och ombyggnationer samt uthyrningar och inflyttningar på Navet, Jönköping
- Uthyrningar, betydande lokalanpassningar och nytt kommunikationskoncept för Knallerian, Borås

	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	94,4	79,0
Intäkter projektutveckling, mkr	5,6	175,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	40,4	213,8
Rörelseresultat, mkr	67,7	241,8
Periodens resultat, mkr	40,6	175,2
Färdigställda bostäder under perioden, antal	0	101
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	48,7	47,6
Soliditet, %	46,3	49,1
Justerad soliditet, %	50,1	53,0
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	1,1	1,5
Avkastning på eget kapital, %	5,2	23,2



Positiva konjunktursignaler och omställningsarbete som lönar sig

Som en effekt av bland annat tidigare uthyrningar lyfte hyresintäkterna. Det är också ett kvitto på att vårt arbete med att ställa om såväl fastigheter som vår egen organisation lönar sig. I och med att utvecklingen av våra förädlingsprojekt fortsätter lägger vi dessutom grunden för framtida intjäning.

Mot slutet av 2025 började den konjunkturvändning som vi väntat på märkas av. I takt med att konsumenterna kände av reallöneförbättringarna började de också låta något på plånböckerna, vilket i sin tur gjorde att företagen vågade fatta beslut om investeringar och nya lokaler. Det tycks också som att många aktörer börjat anpassa sig till osäkerheten i omvärlden, även om inledningen av 2026 kommit med nya utmaningar.

Första retailkontrakten i Knallerian

Inom Cerner kunde vi glädja oss åt de två första retailavtalen i Knallerian sedan vi tog över fastigheten. Både Maccas italienska koncept och Ponus märkeskläder kommer att tillföra något nytt till den klassiska handelsplatsen. Vi ingick också ett nytt hyresavtal med Nordic Wellness vars lokaler i Knallerian nu kommer att totalrenoveras. Dessutom fortsatte arbetet med att skapa nya och ändamålsenliga ytor för Praktiska gymnasiet enligt plan.

I väntan på bygglov för fasaden har vi hittills koncentrerat oss på interiörarbetena. I och med att bygglovet kom på plats i början av 2026 kan vi även påbörja arbetet med utsidan av huset. Planen är att de invändiga arbetena i huvudsak ska vara klara till sommaren, medan exteriörarbetena fortsätter ytterligare ett tag.

Full aktivitet på Navet

På vår andra stora förädlingsfastighet, Navet i Jönköping, fortsatte bygget av Eko Stormarknads nya lokaler. Samtidigt hälsade vi Securitas välkomna som första hyresgäster i den kontorsdel vi skapar i samband med vår utveckling av fastigheten.

Vi påbörjade även markarbetena för den nya kontorsparkeringen på Navet, vilken är en del i en större uppstrukturering av fastighetens parkeringsytor. Målet är att till hösten 2026 ha skapat en helt ny entré till området och en uppdelning av ytorna utifrån om man är där för att handla, äta, arbeta eller bo på hotellet.

Gryende aktivitet i projektportföljen

I vår projektportfölj fortsatte detaljplanarbetena som tidigare. Förhoppningen är att kunna starta ännu någon detaljplan under 2026. Vi räknar också på möjligheterna att eventuellt kunna starta några av våra projekt innan året är slut. Detta kräver dock att konjunkturvändningen verkligen blir av och att det finns en förbättrad efterfrågan på nybyggda bostäder.



Uthyrning bidrar till tillväxt

Ekonomiskt kan vi konstatera att vårt uthyrningsarbete ger resultat i form av ökade hyresintäkter. Hyresintäkterna ökade under året med 19,5 procent till 94,4 mkr.

Resultatmässigt noterar vi visserligen en nedgång från 172,5 mkr till 40,6 mkr. Detta beror dock på att 2024 års resultat påverkades främst av stora värdeförändringar i fastighetsbeståndet till följd av omfattande uthyrningar och förvärv. Därtill hade vi under 2024 projektintäkter i samband med inflyttningar i två bostadsprojekt. Bland de positiva faktorerna under 2025 bör nämnas sänkta räntekostnader i takt med att de tidigare räntesänkningarna fick full effekt.

Stark intjäning i förvaltningsbeståndet

I ett längre perspektiv är det värt att notera intjäningsförmågan i vårt samlade förvaltningsbestånd. Inklusivt förädlingsfastigheter och andelar i delägda fastigheter uppgår intjäningsförmågan till 158 mkr vid full uthyrning. Med hänsyn till nu tecknade och uppsagda hyreskontrakt är den årliga hyresintäkten 128 mkr, vilket, allt annat lika, skulle ge ett driftresultat på 95 mkr, motsvarande en överskottsgrad på 74 procent för räkenskapsåret 2027.

Efter förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto skulle detta innebära ett förvaltningsresultat på 52 mkr och en förvaltningsmarginal på över 40 procent. Dessa siffror kommer dessutom att öka för varje ytterligare kvadratmeter vi hyr ut.

Här finns den verkliga potentialen i vår förvaltningsaffär – särskilt mot bakgrund av vår bevisade förmåga att hyra ut och utveckla lokaler i befintligt bestånd. Det är ganska enkelt att se vad det skulle innebära om vi fortsätter hyra ut i den takt vi hittills gjort. Med vårt arbetssätt blir vakanser en möjlighet.

Energieffektivisering ger dubbla resultat

Noterbart är att vi i fjärde kvartalet, trots ökade kontraktsvolymer, minskade våra fastighetskostnader från 9,2 mkr till 8,0 mkr. Detta är framför allt resultatet av de energiförbättrande åtgärder vi vidtagit i flera av våra fastigheter.

Sedan 2024 har vi en person anställd som är dedikerad till just energieffektivisering genom både investeringar i ny utrustning och löpande förbättringar. Utöver att minska kostnaderna för både oss själva och för våra kunder innebär detta att vi också minskar vårt klimatavtryck, vilket ligger i linje med de krav som kommer från såväl kunder och marknad som myndigheter och finansärer.

Utsikter inför 2026

Sammantaget visar verksamhetens utveckling och de resultat vi presterar att hårt arbete lönar sig. Vi har under några år etablerat nya arbetssätt och utvecklat vår organisation för att möta en omvärld i ständig förändring. Det har inte gått av sig själv och det har krävt att alla varit beredda att gå den där extra milen. Därför är det väldigt tillfredsställande och glädjande att skörda frukterna.

Inför 2026 kommer vi förhoppningsvis även få viss hjälp av konjunkturen, vilket kommer skapa möjligheter att ytterligare öka takten i uthyrning samt att avsluta våra stora förädlingsprojekt. Samtidigt har vi hela tiden örat mot marknaden för att kunna identifiera nya förvärv och affärer samt kanske, för första gången på länge, kunna byggstarta ett bostadsprojekt.

Oskar Malmén, vd Cerner

Så får idéer liv

Vår affärsidé är att utveckla och förvalta lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Genom att skapa hållbara och välanpassade ytor ger vi våra kunder plats att trivas och utvecklas.

Värdeskapande

Certeras 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

Vi arbetar långsiktigt och fokuserat utifrån varje fastighets unika förutsättningar för hållbarhet och ökat kassaflöde.

Projektutveckling

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

Produktion – ett stöd för både förvaltning och projekt

Vi sticker ut jämfört med många andra fastighetsbolag genom att ha en egen avdelning för produktion. Därmed skapas förutsättningar för effektiva entreprenader i samband med både nybyggnation och kund Anpassningar.

Transaktioner

Vi förvärvar projekt såväl som förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential samt avyttrar förädlade fastigheter och färdigställda projekt.



MISSIONEN

Vi skapar platser där idéer får liv

Vi arbetar med platser där människor arbetar och bor, alltså där nästan all tid spenderas. För oss är det viktigt att se till att fastigheterna gör det möjligt för både företag och boende att nå sin fulla potential.



VISIONEN

Ett bättre samhälle, en fastighet i taget

Vi bryr oss verkligen om människor och verksamheter. Därför handlar vårt arbete om så mycket mer än lokaler och bostäder – det handlar om att ta tillvara idéer som gör samhället och livet mer hållbart. Det är en stor utmaning, men tillsammans, steg för steg, fastighet för fastighet blir det verklighet.



Idé



Liv

Kärnvärden

Vår verksamhet vilar på en tydlig värdegrund som präglar hur vi arbetar, samarbetar och utvecklar våra projekt. Kärnvärdena vägleder oss i våra beslut, i relationen till våra kunder och partners samt i hur vi driver vår verksamhet framåt. Tillsammans skapar de riktningen för vårt arbete – varje dag.

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 lyhörddhet och förmåga att se våra kunders behov bygger vi också goda och långa relationer med 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 trender i nya former

Under senare år har omvärldsförutsättningarna förändrats dramatiskt – både inom ekonomi och geopolitik. Det har i sin tur gjort avtryck på svensk ekonomi och fastighetsbranschen. Det gäller alltifrån vart vi flyttar och var vi arbetar till hur vi konsumerar. Samtidigt finns det mönster och trender som tycks bestå, även om de ibland tar sig andra uttryck.

Åren innan pandemin präglades fortsatt av begrepp som globalisering, urbanisering, digitalisering och hållbarhet. Därefter har vi sett ett skifte i handelsmönster och en regionalisering av världshandeln där behovet av flexibilitet när det gäller varuförsörjning blivit allt tydligare.

Under 2025 förstärktes dessa tendenser ytterligare i och med Donald Trumps hot om och införande av tullar samt ett befarrat handelskrig. Även om världshandeln fortsatt växer i volym har handelsmönstren förändrats och efterfrågan på både tillverkning och lager närmare slutkonsument ökar. Allt annat givet kommer det leda till ökad efterfrågan på fastigheter.

Avtagande befolkningstillväxt – fortsatt urbanisering

I stora delar av västvärlden noteras även sjunkande födelse-tal. Tillsammans med minskad invandring har det lett till att takten i den svenska befolkningsökningen har minskat.

Allt högre utbildningsnivå och en fortsatt specialisering på arbetsmarknaden driver dock på inflyttningen till växande städer där två vuxna i en familj kan få attraktiva och utvecklande jobb. Inflyttningen är störst till storstadsregionerna och till orter med universitet eller högskola. Idag bor hälften av svenskarna i någon av de 33 största kommunerna.

Bostadsbehovet ojämnt fördelat

På längre sikt spås inflyttningen leda till ökad efterfrågan på bostäder på de växande orterna. En annan bidragande faktor är en fortsatt ökning av andelen enpersonshushåll. Boverket bedömer i sin senaste prognos att det behövs mer än en halv miljon nya bostäder fram till 2033.

Även om andra bedömare är mer försiktiga vad gäller antalet bostäder, råder det ingen tvekan om att det kommer att

finnas ett behov. Det är också tydligt att efterfrågan är ojämnt fördelad 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.

Från digitalisering till AI

Digitaliseringen är den av de stora megatrenderna, vars kraft är minst ifrågasatt. Tvärtom har AI inneburit att utvecklingen speedats upp ytterligare med allt vad det innebär för människor, företag och samhällen. Samtidigt som e-handeln åter börjat växa, vilket i sin tur förändrar vårt sätt att handla och konsumera, står vi bara i början av en utveckling där AI också påverkar vårt sätt att arbeta och vilka kompetenser som kommer att efterfrågas i framtiden.

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. Med ett större inslag av caféer, restauranger, gym och frisörsalonger förstärks stadens roll som mötesplats.

Förändrade vanor ger nya kontor

För många kontorsyrken kommer AI att innebära stora förändringar. Redan idag ser vi hur vissa arbetsuppgifter kan göras snabbare av färre personer. Fortfarande är den långsiktiga trenden att andelen människor med kontorsyrken ökar, vilket driver efterfrågan på kontorslokaler.

Under det senaste året har en del företag krävt ökad kontorsnärvaro för medarbetarna. Samtidigt har de ökade inslagen av distansarbete och olika former av hybridlösningar gjort att många människor förändrat sina vanor. 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 där lösningarna kommer att se olika ut beroende på företag och bransch.

Hållbarhet – från idealism till affär

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.

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.

Detta är några av skälen till att hållbarhetsfrågorna länge stått högt på dagordningen inom fastighetsbranschen. Under senare år har det dock skett ett skifte där hållbarhet och ekonomi knutits tigare till varandra. Utöver insikten om att minskad förbrukning ger både lägre kostnader och utsläpp, drivs hållbarhetsfrågorna framåt av, offentliga beslutsfattare, leverantörer, ägare och finansiella aktörer. Läs mer i vår hållbarhetsredovisning på sidorna 110-119.



INTERVJU GENOMFÖRD FEBRUARI 2026

Positiva utsikter i sällsynt orolig tid

Världsekonomin befinner sig just nu i en av de stökigaste perioderna på mycket länge. Geopolitisk oro och en oförutsägbar amerikansk president förstärker starka underliggande investeringstrender. Samtidigt har näringslivet visat sig vara väldigt bra på att anpassa sig och svenska hushåll får det allt bättre. Det gör att Robert Bergqvist, senior ekonom på SEB, ändå ser positivt på de ekonomiska utsikterna 2026.

– Jag har gjort prognoser i snart 40 år och jag har aldrig upplevt det jag upplevde under 2025.

Orden kommer från Robert Bergqvist, senior ekonom på SEB och tidigare chefekonom på samma bank. Mellan åren 1988 och 1997 var han chef för analysavdelningen på Riksbanken. Han menar att det är tre unika faktorer som just nu samverkar.

– Först har vi det säkerhetspolitiska läget med ett fullskaligt krig i bland annat Europa, vilket i sig är en unik händelse som påverkar läget långt utanför Ukrainas gränser. Sedan har vi en amerikansk president som agerar fullständigt oförutsägbart – inte minst när det gäller handelspolitiken.

Robert Bergqvist beskriver det som att Donald Trump stresstestar den amerikanska konstitutionen genom till exempel sina återkommande angrepp på centralbanken, andra myndigheter, media och akademien samt att skicka trupper inom landet.

– I botten har vi den tredje faktorn i form av ett antal megatrender där AI bygger om ekonomin, energiomställningen måste genomföras och demografiska förändringar gör att allt färre ska försörja en åldrande befolkning i flera av de stora ekonomierna.

Näringslivet visar motståndskraft

Trots de stora osäkerheterna har dock världsekonomin visat stor motståndskraft och den globala tillväxten är överlag ganska god. Robert Bergqvist pekar på ett stort investeringstryck inom bland annat försvarssektorn, starka arbetsmarknader, fallande räntor, börsrekord och att kreditmarknaden visat sig fungera, trots stora utmaningar.

– Det finns en tendens hos ekonomer att överdriva politiska händelser samtidigt som man undskattar kreativiteten, innovationskraften och problemlösningsförmågan hos företagen. Näringslivet har visat sig vara väldigt anpassningsbart och bra på att hitta lösningar i en orolig värld. Det har inte varit enkelt, men det har fungerat.

Försiktiga hushåll

För Sverige fick oron i omvärlden under 2025 fler företag att, enligt Robert Bergqvist, trycka på "vänta-och-se-knappen". Tillsammans med en överraskande sparvilja hos hushållen, bidrog det till att konjunkturuppgången försenades.

– De senaste årens prischocker har skapat ett behov hos hushållen av buffertsparande. Framför allt många unga människor har överraskats av räntehöjningarna. Jag tror inte heller vi accepterat de nya prisnivåerna, utan vi avvaktar med inköp i hopp om att de ska vara tillfälliga.

Tydlig vändning i sikte

Även om 2026 börjar på samma dramatiska sätt som 2025 med Grönlandskris och nya tullutspel, är Robert Bergqvist ändå optimistisk när det gäller konjunkturen.

– För det första står många länder inför stora investeringar i försvar, infrastruktur, teknik och energi. Inte minst Tyskland har släppt på den så kallade skuldbromsen och kommer att spendera under många år framöver. Därtill har hushållens möjlighet att konsumera ökat i takt med att vi närmat oss botten i räntesänkingscykeln.

Det senare gäller inte minst Sverige där vi, enligt Robert Bergqvist, kan förvänta oss kraftiga reallöneökningar, vilka spås på genom sänkta inkomst- och kapitalsskatter samt den tillfälliga matmomssänkningen.



||
Jag har gjort prognoser i snart 40 år och jag har aldrig upplevt det jag upplevde under 2025.

ROBERT BERGQVIST

– Hushållen kommer att ha en mycket god ekonomisk situation under 2026 jämfört med föregående år. De största frågetecknen gäller om de är klara med sitt buffertsparande och hur Europa-konjunkturen utvecklas.

Förändrad ekonomisk Sverigebild

Vad gäller de finans- och penningpolitiska förutsättningarna bedömer Robert Bergqvist att Riksbanken fortfarande har möjlighet att sänka styrräntan med ytterligare 25 punkter ned till som lägst 1,50 procent. Det baseras i så fall på gynnsamma inflationsutsikter. Finanspolitiskt har Sverige väldigt starka statsfinanser, vilket ger möjlighet att agera om det skulle behövas.

– Det är intressant att se hur den ekonomiska Sverigebilden har ändrats på bara ett par år. Tidigare fick vi alltid frågor om de svenska hushållens skuldsättning. Nu handlar frågorna i stället om de starka statsfinanserna och hur Sverige klarar av att sänka skatterna.

Fastighetsmarknaden vaknar

Vad gäller fastighetsmarknaden ser Robert Bergqvist goda skäl att vara optimistisk efter ett år där exempelvis bostadsmarknaden mest rört sig i sidled. Nu bedömer han att de allra flesta hushåll har sett över sin finansiering och att man har en betydligt stabilare grund att stå på. Dessutom har svenskarna vant sig vid ett annat ränteläge än den minusränta vi hade för några år sedan.

– Framför allt kommer hushållen få bättre ekonomi. Tre procents tillväxt, reallöneökningar och skattesänkningar skapar utrymme för fastighetsköp. Det är just nu viktigare än om räntan sänks med ytterligare 25 räntepunkter.



Allt stabilare konjunktur på fastighetsmarknaden

Trots en historiskt låg nivå på färdigställda bostäder under 2025 syns tidiga tecken på återhämtning i byggstarter och transaktionsaktivitet. Marknaden för kommersiella fastigheter utvecklas samtidigt olika mellan segmenten.

Antalet byggstartade bostäder vände under 2025 uppåt efter en bottennotering året innan. Däremot väntas antalet färdigställda bostäder öka först under 2026. För kommersiella lokaler är bilden delad med fortsatt stabil och ökande intresse för industri- och logistiklokaler, medan kontorshyresmarknaden är fortsatt avvaktande i väntan på att konjunkturen åter ska ta fart.

Enligt Boverkets senaste rapport färdigställdes drygt 30 000 bostäder under 2025, vilket är betydligt färre än under 2024 och den lägsta siffran på drygt tio år. Antalet byggstarter uppskattas till cirka 32 000, vilket däremot är 3 000 fler än året innan. För 2026 är Boverkets prognos att antalet byggstarter ökar till omkring 36 000 samt att även antalet nybyggda bostäder ökar något.

De mer positiva tecknen när det gäller byggandet kommer efter ett par år med mer stabila priser, sänkta räntor och olika former av ekonomiska stimulanser. När svensk ekonomi spås vända upp under 2026 finns det mycket som talar för att konsumtion, byggande och bostadsmarknaden kan öka ytterligare.

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 och Borås där Cernerer är verksamma.

Prisutveckling bostadsrättslägenheter

Efter en ljusning under hösten 2024 ledde ökad geopolitisk oro och risken för handelskrig till ny osäkerhet på den svenska bostadsmarknaden. Marknaden för bostadsrätter återhämtade sig dock under hösten och för helåret noterades en liten uppgång. Antalet genomförda affärer är dock fortfarande förhållandevis litet, vilket gör statistiken osäker, framför allt på

mindre geografiska marknader. I tabellen nedan framgår prisutvecklingen för de kommuner där Cernerer är verksam och där underlaget bedömts tillräckligt stort av Mäklarstatistik.

Hyres- och transaktionsmarknaden för kommersiella lokaler

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler avspeglar i stor utsträckning utvecklingen för de branscher som hyresgästerna verkar inom. I Cernerers fall gäller det främst handel och konsumenttjänster samt kontorsintensiva branscher.

Handeln växte med 2,5 procent i fasta priser enligt HUIs prognos. Julhandeln slog enligt samma källa rekord med en tillväxt på fem procent. Samtidigt fortsätter november med Black Friday att öka i betydelse och månaden är numera lika viktig som december.

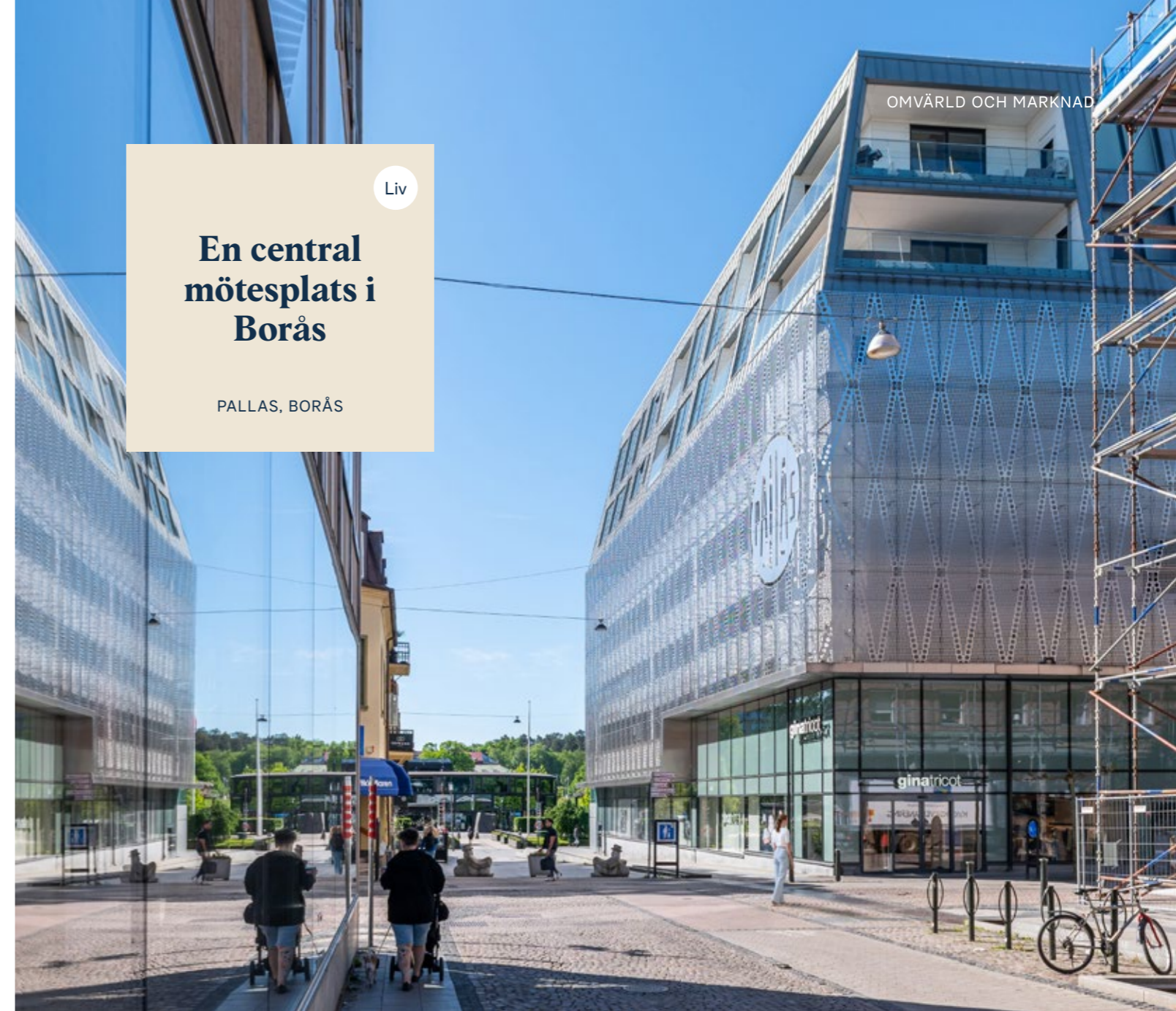
Allra bäst gick det under 2025 för guld och smycken samt böcker och media, men även kosmetik och skönhet, kläder, möbler samt elektronik och vitvaror hade en stark utveckling. Konkurrensen från e-handeln fortsätter att öka kraven på att den fysiska handeln måste erbjuda bredare upplevelser än bara inköp.

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 senaste årens sänkta marknadsräntor har endast fått marginellt genomslag på direktavkastningskraven, vilka varit ganska stabila. Detta återspeglar sig även i fastighetsvärdena. Även hyresnivåerna är relativt stillastående efter några år av indexdrivna hyreshöjningar.

En central mötesplats i Borås

PALLAS, BORÅS



De stabila direktavkastningskraven gäller även Borås, men varierar beroende på bland annat läge och fastighetstyp. Detta förväntas i sin tur leda till att fastighetsvärderingarna på sikt kommer att stiga.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden ökade under 2025. Flest transaktioner skedde inom industri- och logistikfastigheter, men även kontorsfastighetsmarknaden tog fart under året.

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 Cernerers 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 då det ändå byggs är det de nationella aktörerna som initierar projekt.

Prisutveckling bostäder, årssnitt, kr/kvm

Kommun	2025	2024	Förändring %
Östersund	21 105	21 227	-0,57%
Linköping	30 937	31 508	-1,81%
Storgöteborg	47 090	46 658	0,93%
Borås	20 325	21 344	-4,77%
Riket	44 894	44 477	0,94%

Cernera verkar på expansiva orter

Cernera har valt att fokusera på några av de mest expansiva städerna i Sverige. Medan förvaltningsverksamheten är koncentrerad till Borås, Jönköping och Göteborg, har bolaget projektfastigheter även i andra attraktiva regioner runt om i landet.

Gemensamt för Cernerans orter är 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.

Borås utvecklas med handel och logistik

I Borås fortsatte den starka utvecklingen inom e-handel, logistik och transport att vara tongivande. Det gäller inte minst Viared, väster om centralorten, som fortsatte att växa under 2025. Trycket på ny mark är stort och det finns planer på ytterligare 300 hektar för industri- och logistikverksamheter.

Efter att det 2024 blev klart med bygget av en ny dubbelspårig järnväg mellan Borås och Göteborg, via Landvetter flygplats, har också fokus riktats mot utvecklingen av Borås centrala delar. Den nya järnvägen är viktig för att Borås ska utvecklas vidare som nationellt centrum för e-handel och logistik samt för näringslivet i stort.

Det största stadsutvecklingsprojektet utgörs av Viskan Park som slingrar sig fem kilometer genom Borås och där det planeras för 3 000 nya bostäder och tiotusentals kvadratmeter kommersiella lokaler fram till 2045.

Göteborg – allt större andel av Sveriges FoU

Göteborg och Västsverige är Sveriges industriella centrum och står för 35 procent av det svenska näringslivets FoU-investeringar, vilket gör regionen till den mest innovativa i landet. Här finns också Göteborgs universitet och Chalmers Tekniska Högskola. Hamnen är störst i Skandinavien och viktig inte bara för svensk, utan även norsk export.

Under senare år har Göteborg vuxit mer än Stockholm – även i absoluta tal. Arbetslösheten i Göteborgsregionen är lägst bland Sveriges storstäder samtidigt som medianinkomsten under senare år ökat snabbare än i både Stockholm och Malmö.

I centrala Göteborg finns ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt, Älvstaden, vilket på sikt kommer att utvecklas till en attraktiv innerstad med 25 000 nya lägenheter och 50 000 nya arbetsplatser.

Östersund – från planer till beslut

Östersund är mitt inne i en omfattande expansion inom både näringsliv och offentlig förvaltning med tusentals nya arbetstillfällen. Till detta kommer stora försvarsinvesteringar i både staden och närområdet. I stadsdelen Storsjö strand planeras för mellan 800 och 900 nya 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 och Vadstena – vinnare i oroliga tider

Linköping hade under året en fortsatt stark utveckling där försvarskoncernen Saab expanderar kraftigt. Tillsammans med bland annat universitetet bidrar industrin också till en växande techsektor, vilken ytterligare bidrar till efterfrågan på kompetens och bostäder. Aktiviteten i Linköping visade sig under 2025 även i form av både byggstarter och ett antal fastighetsaffärer. Dessutom finns stora planer i samband med byggandet av järnvägen Ostlänken.

I närliggande Vadstena fortsatte de många små och medelstora företagen inom bland annat verkstadsindustrin att bidra till en stabil utveckling.

Idé

Unika hem i centralt läge

SÖDERPORT, LINKÖPING



En flexibel affärsmodell för en rörlig värld

Certera är en lokalt förankrad fastighetsutvecklare som förvaltar kommersiella fastigheter samt utvecklar bostäder och lokaler. Inom företaget har vi också en avdelning för produktion som håller ihop entreprenader och säkerställer att kundens behov möts i samband med projekt och lokalanpassningar.

Förvaltningen av kommersiella fastigheter är främst koncentrerad till Västsverige, medan utvecklingen av bostäder sker över hela landet och primärt på tillväxtorter. Vid utgången av 2025 hade vi aktiva projekt i Borås, Göteborg, Kungälv, Linköping, Nykvarn, Vadstena och Östersund.

Inom båda verksamheterna utvärderar vi ständigt möjligheterna till förvärv och de drivs med ett utpräglat utvecklingsfokus – oavsett om det handlar om kommersiella lokaler eller ett bostadsprojekt. I detta arbete är vår avdelning för produktion ett viktigt verktyg med både projektledare och arkitekt på plats.

När det gäller förvaltning är vår tidshorisont långsiktig, medan bostadsprojekten hittills har utgjorts av bostads- och hyresrätter som avyttrats i samband med färdigställande. Transaktioner är en viktig del i vårt värdeskapande även inom kommersiella fastigheter där vi är flexibla och lyhörda inför utvecklingen på marknaden för att kunna genomföra eventuella försäljningar när förutsättningarna är de rätta. På motsvarande sätt kan vi under perioder även äga och förvalta bostäder i form av hyresrätter.

Den flexibla affärsmodellen bidrar till långsiktig ekonomisk och finansiell stabilitet då den kombinerar stabila kassaflöden i förvaltningsverksamheten med intäkter från projektutveckling.

Fastighetsförvaltning

Vi arbetar långsiktigt med utveckling av förvaltningsfastigheter med fokus på att stärka kassaflöde, attraktivitet och värde över tid.

1

Identifiering och förvärv

Vi identifierar och förvärvar fastigheter med tydlig utvecklingspotential. Analysen utgår från faktorer såsom låga hyror, höga vakanser, korta kontrakt, effektiviseringsmöjligheter inom drift och energi samt potential för nytt eller utvecklat användningsområde.

sid. 22

2

Utveckling

För varje fastighet tas en långsiktig utvecklingsplan fram. Planen omfattar mål för investeringar, uthyrning, drift och hållbarhet. Ytor omdisponeras bland befintliga hyresgäster och nya kunder kontrakteras.

sid. 24

3

Förädling och byggnation

Åtgärder i byggnader och lokaler genomförs. Förädlingen sker utifrån fastighetens behov och hyresgästernas verksamhet, samt leds av Cernerans produktionsavdelning i nära dialog med kunderna.

sid. 29

4

Aktiv förvaltning

Fastigheterna förvaltas med fortsatt utvecklingsfokus. Genom aktiv förvaltning skapas förutsättningar för befintliga och nya hyresgäster att växa och utvecklas tillsammans med Certera.

sid. 32

5

Långsiktig plan

Vi har ett långsiktigt ägarperspektiv men tillämpar en opportunistisk strategi. Baserat på fastighetens avkastning, framtida potential och marknadsläge kan beslut fattas om fortsatt ägande eller avyttring.

sid. 34

Projektutveckling

Vi utvecklar bostäder och kommersiella lokaler i attraktiva lägen med fokus på god projektekonomi och långsiktigt värdeskapande.

1

Identifiering och förvärv

Vi identifierar mark eller fastigheter med utvecklingspotential. Detta sker både genom förvärv och via markanvisningar. Analysen omfattar efterfrågan, planförutsättningar, målgrupper och projektets genomförbarhet.

sid. 22

2

Utveckling

En projektstrategi tas fram och vi medverkar aktivt i hela planprocessen – från planbesked till färdig detaljplan. Därefter fastställs upplåtelseform med efterföljande uthyrning eller försäljningsprocesser.

sid. 24

3

Förädling och byggnation

Projektets byggnation genomförs enligt fastställt plan. Arbetet leds av Cernerans produktionsavdelning i nära samverkan med entreprenörer och andra samarbetspartners.

sid. 29

4

Aktiv förvaltning

Efter färdigställande överlämnas projektet till antingen Cernerans förvaltningsorganisation eller till extern part, exempelvis vid bostadsrättsprojekt.

sid. 32

5

Långsiktig plan

Även inom projektutveckling tillämpas ett långsiktigt men flexibelt perspektiv. Beroende på projektets avkastning, risk och framtida potential fattas beslut om fortsatt ägande eller avyttring.

sid. 34

Identifiering och förvärv

Certera har en lång historia av att förvärva kommersiella fastigheter, bostadsprojekt och mark för fastighetsutveckling. De senaste stora förvärven genomfördes i slutet av 2023 och under 2024, men vi letar kontinuerligt efter intressanta objekt.

Vi utvärderar ständigt möjligheterna till förvärv inom båda våra affärsområden. När det gäller förvaltningsfastigheter är vårt fokus främst inriktat på fastigheter med utvecklingspotential i västra Sverige, medan vi i projektverksamheten har ett vidare perspektiv – både vad gäller fastighetstyp och geografi.

Förvaltning

Vi har en lång tradition av att förvärva förvaltningsfastigheter som av olika skäl inte har prioriterats av tidigare ägare. Det kan ha handlat om planer som inte blivit av eller ägare som bytt inriktning. Resultatet har ofta varit fastigheter med potential gällande såväl underhåll och energiprestanda som uthyrningsgrad. Forsen, Armbåga och Raklinjen är samtliga exempel på det vi kallar för förädlingsfastigheter.

Under de två senaste åren har mycket av vår verksamhet präglats av arbetet med våra två senaste stora förvärv – Navet i Jönköping och Knallerian i Borås. När vi förvärvade Navet var den ekonomiska uthyrningsgraden låg och fastigheten var långt ifrån det skick den en gång varit i. Vi såg dock potentialen i både de existerande byggnaderna och i de byggrätter som ingick i förvärvet.

För Knallerian var de tidigare ägarnas plan att omvandla fastigheten till bostäder, vilket gjorde att underhåll och investeringar eftersattes. När bostadsplanerna sedan inte blev av såg vi potentialen i att förvärva den klassiska handelsfastigheten och återge dess position som det självklara centrat i Knalleland.

Under 2025 förvärvade vi inte några nya förvaltningsfastigheter.

Projekt

Inom affärsområde projekt förvärvar vi byggrätter, pågående projekt samt förvaltningsfastigheter med projektpotential. Vi deltar även i markanvisningstävlingar. Utgångspunkten är att det ska vara attraktiva lägen i expansiva städer och regioner.

Ett exempel på en byggrätt som vi förvärvat är Tärnan i Borås, medan Gaffelkremlan i Kungälv är ett exempel på ett pågående projekt som vi tog över. Vårt bostadsrättsprojekt Linnea Garden i Uppsala, vilket slutfördes under 2024, kom till via en kommunal markanvisningstävling.

Befintliga förvaltningsfastigheter med projektpotential är fördelaktiga då de ofta genererar kassaflöden fram till dess att den faktiska byggprocessen inleds. Här är våra Göteborgsfastigheter i Amhult och Röd tydliga exempel. I vår verksamhet och redovisning skiljer vi mellan en förvaltningsfastighet och en projektfastighet, bland annat beroende på om hyresgästerna har besittningsrätt eller inte.

Under 2025 skedde inte några förvärv av projektfastigheter.



13

Förvaltningsfastigheter

4

Förädlingsfastigheter

10

Projektfastigheter

Utveckling

Oavsett om det handlar om en kommersiell fastighet som ska förvaltas internt eller ett bostadsrättsprojekt som ska säljas vidare, inleds processen alltid med att Cerner säkerställer en viss uthyrningsgrad eller försäljningsnivå. Därmed ökar vi den totala intjäningen samtidigt som vi minskar risken.

Vi har stor erfarenhet av och tydliga processer för hur vi tar in en förvärvad fastighet och inleder arbetet för att utveckla den. Arbetet ser lite olika ut beroende på fastighetstyp och vad vi vill göra med fastigheten. Gemensamt för alla dessa processer är en tydlig idé, effektiv projektledning, djup förståelse för plan- och bygglovsprocesser, upparbetade relationer med starka partners samt, framför allt, en god förmåga att förstå kundernas behov.

Förvaltning

I samband med att vi genomför ett förvärv inleder vi med att ta fram en övergripande plan för vad vi vill åstadkomma med fastigheten. Det gäller både fastighetens fysiska skick och vilken typ av verksamheter vi tror passar bäst.

Därefter pratar vi med befintliga hyresgäster om deras och våra planer. Det kan resultera i överenskommelser om nya avtal, omflyttningar eller uppsägningar. Samtidigt inleds uthyrningsarbetet gentemot presumtiva hyresgäster.

När avtalen är tecknade tar vår produktionsavdelning fram en plan för att anpassa lokalen till hyresgästernas behov och verksamhet, ansöker om eventuella bygglov och tillstånd samt svarar för upphandling av underentreprenörer.

Under 2025 låg mycket av fokus på de två stora fastigheter som vi förvärvade under 2023 och 2024. I januari presenterade vi en ny vision för omvandlingen av Knallerian i Borås, vilken kommer att innebära ett lyft för och en modernisering av både fastigheten och dess profil. Senare under året förlängde vi avtalet med Nordic Wellness med tio år. Dessutom tecknade vi kontrakt om nya lokaler för Pondus och Macca, vilka tillför Knallerian nya värden.

På Navet flyttade Securitas Sverige in i ett helt nytt kontor och vi slöt avtal med Fiskars Group om en ny popup. Därtill inleddes förhandlingar med Kilands Mattor och Nordic Wellness, vilka resulterade i nya hyreskontrakt i början av 2026. Samtidigt skedde byggstart av Eko Stormarknads blivande lokaler.

Bland övriga uthyrningar märks nya kontrakt med Brandtown och Instatech om nya lokaler i Forsen respektive Raklinjen i Borås. Totalt tecknade vi under året 30 nya kontrakt med en sammanlagd yta om 6 143 kvm.

Projekt

De flesta av våra förvärv sker före färdig detaljplan och via markanvisning, men vi kan också utgå från en förvaltningsfastighet.

I de fall då vi utgår från en befintlig förvaltningsfastighet, är relationen med befintliga hyresgäster central. Ofta handlar det om att säga upp avtalen för att under en period erbjuda tillfälliga kontrakt utan besittningsrätt. Fram till påbörjad byggnation förvaltas därför projektfastigheterna av Cernerars förvaltningsorganisation med syfte att maximera de löpande kassaflödena.

Idag bedriver vi projektutveckling på flera av Sveriges mest expansiva orter: Borås, Göteborg, Kungälv, Linköping, Nykvarn, Vadstena och Östersund. Totalt omfattar vår projektportfölj 19 projekt med en tyngdpunkt på bostadsutveckling. Den totala volymen uppgår till 1 300 byggrätter för bostäder.

Under rådande marknadsförutsättningar har verksamheten koncentrerats till tidiga skeden, det vill säga att ansöka om planbesked och driva detaljplaner. I detta arbete ingår också att ta fram ritningar och andra planer för projektet innan



försäljningen eller uthyrningen av de framtida bostäderna kan inledas. Försäljning och uthyrning startar när vi bedömer att det finns marknadsmässiga förutsättningar. När vi nått en viss uthyrnings- eller försäljningsgrad går fastigheten över i produktionsfas. Denna modell innebär att vi har flera kontrollstationer innan vi inleder produktion och därmed exponerar oss för en större finansiell risk.

På grund av rådande marknadsförutsättningar har vi inte startat några nya projekt sedan 2022. De alltmest positiva konjunktursignalerna gör dock att det kan finnas möjligheter att gå vidare med något projekt under andra halvåret 2026. Det handlar i så fall med stor säkerhet om projekt i Göteborgsområdet eller i Borås.

Större uthyrningar 2025

Kvartal	Händelse	Kund	Fastighet	Yta (kvm)
Q4	Nytt hyreskontrakt	Pondus	Knallerian	444
Q4	Nytt hyreskontrakt	Macca	Knallerian	75
Q4	Förlängning hyreskontrakt	Nordic Wellness	Knallerian	1 350
Q1	Nytt hyreskontrakt	Brandtown	Forsen	851
Q1	Nytt hyreskontrakt	Fiskars Group	Navet	280
Q1	Nytt hyreskontrakt	Instatech	Raklinjen	835
Q1	Nytt hyreskontrakt	IKEA	Pallas	150
Q1	Förlängning hyreskontrakt	Dressmann och Synoptik	Knallerian	404
Q1	Nytt hyreskontrakt	Anders Gym	Amhult 107:2	666
Totalt				5 055

Ett bygge anpassat efter särskilda behov

I januari 2026 invigdes Bergslenagymnasiets nya lokaler i Knalleland efter nästan två års arbete då skolan samtidigt varit öppen. Därmed fick 70 elever med intellektuell funktionsnedsättning en skola för både undervisning och förberedelser inför livet efter studenten.

Under senare år har antalet elever som behöver anpassad gymnasieskola ökat. Det är en utveckling som kommer att fortsätta eftersom antalet barn i anpassad grundskola fortsätter att bli fler. En av de skolor som vuxit ur sina lokaler var Bergslenagymnasiet i Borås.

Nej blev till ja

– När jag kom hit för fem år sedan möttes jag av lokaler som både var slitna och för små. Redan då hörde Cernerer av sig med ett förslag om att bygga om och ut våra befintliga lokaler, berättar Kristina Brink som är gymnasiechef för anpassad gymnasieskola i Borås.

Det gick dock inte att lösa just då, utan lokalfrågan bereddes vidare inom förvaltningen. När det efter några år åter blev aktuellt började Cernerer skissa på en lösning där Bergslenagymnasiet även skulle hyra bottenvåningen i den befintliga fastigheten.

– Det visade sig vara en stor fördel att kunna vara kvar och det uppskattades av både personal och elever som kunde gå kvar under hela byggtiden.

Elever med särskilda behov

Eleverna på en anpassad gymnasieskola har särskilda behov som måste tillmötesgå. Därför var det viktigt med en nära dialog och att personalen var delaktig i planeringen av de nya lokalerna.

– Cernerers arkitekt var väldigt lyhörd. Han förstod vad vi menade och det var lätt att ändra när vi förklarade vad vi behövde.

Även under själva byggtiden var det viktigt att ta hänsyn till personal och elever då verksamheten var igång som vanligt.

Om det var trångt innan, blev det ännu mindre plats när våning efter våning skulle iordningställas.

– De flesta av våra elever har svårt för ljud och förändring. De behöver en trygg miljö. Därför pratade vi mycket med dem under tiden och visade hur det skulle bli. Dessutom bemötte alla som arbetade med huset eleverna väldigt bra.

Stort behov av grupprum

En skola som Bergslenagymnasiet behöver många mindre grupprum för elever som inte klarar av att vara i större grupper. Samtidigt är det viktigt att alla känner att de är med. Därför har rummen glasväggar. Det finns dock elever som inte heller klarar det, utan det måste även finnas rum med täckta väggar.

– En del av våra önskemål var svåra att få till men jag upplevde att Cernerers projektledare hela tiden försökte möta upp oss.

Ytor att hänga i

Utöver klass- och grupprum har Bergslenagymnasiet idag ett litet skolbibliotek som bemannas av en lärare. Dessutom har man fått ett uppehållsrum i entréplan, vilket man inte hade tidigare.

– Det är härligt att se hur eleverna hänger där, precis som andra ungdomar gör. Eller att de i alla fall upplever att de hänger.

En annan sak som uppskattas är den terrass som Cernerer byggde och som utnyttjas ganska mycket på våren och en bit in på hösten. Det finns även bänkar vid entrén på framsidan.

– Sådant är viktigt. Gymnasier har ju i vanliga fall inte skolgårdar, men terrassen och bänkarna skapar möjligheter att umgås även utomhus.



Skräddarsydd möblering

Utöver själva byggnaden sticker Bergslenagymnasiet ut i och med att Kinnarps har möblerat hela skolan. I vanliga fall köper skolor in möbler och annan utrustning i takt med att behov uppstår. Här har man möblerat upp allt på en gång i matchande färger och material.

– Efter att vi blev klara har Kinnarps frågat om de får ta hit besök, så vi har haft gäster från både Polen och Portugal.

Det mesta av arbetet med lokalerna utfördes under vår och höst 2024 samt våren 2025. Under den tiden flyttade verksamheten mellan olika våningsplan i takt med att de byggdes och blev klara. Under hösten 2025 var det mer fråga om finjusteringar innan den formella invigningen i januari 2026.

– Det har gått över förväntan under resans gång och det var intressant att se hur ett bolag som Cernerer arbetar jämfört med Borås stad som jag är van vid. Båda har sina fördelar där den ena är mer flexibel, medan den andra arbetar mer med struktur. Men det allra viktigaste är att våra elever har fått en fin och funktionell skola, avslutar Kristina Brink.

BERGSLENAGYMNASIET

Bergslenagymnasiet är en anpassad gymnasieskola för elever med intellektuell funktionsnedsättning. Totalt består skolan av tre enheter med totalt 140 elever, varav den enhet som hyr lokaler av Cernerer är störst. Här läser 70 elever på fyra nationella program:

- Estetiska verksamheter
- Handel och service
- Hotell, restaurang och bageri
- Hälsa, vård och omsorg

Programmen är inte de samma som på den vanliga gymnasieskolan, exempelvis vänder sig Programmet för hälsa, vård och omsorg till elever som vill arbeta inom både äldreomsorg och förskola.

Alla elever kommer inte ut i arbetslivet och de som gör det får oftast arbete med någon form av offentligt lönebidrag. En stor del av utbildningen är förlagd ute på arbetsplatser i form av praktik. De elever som inte klarar det får istället "göra praktik" inom daglig verksamhet.

– Mycket av den fyraåriga utbildningen handlar om att förbereda eleverna på livet efter studenten. Hela sista året är en långsiktig utslussning där Arbetsförmedlingen är med och matchar eleverna mot arbetsmarknaden. Men det handlar bland annat också om att ge eleverna en meningsfull fritid och att öka deras självständighet, berättar Kristina Brink.



Certera Produktion

En av de saker som utmärker Certera som fastighetsbolag är vår produktionsavdelning, vilken kan ta ansvar för såväl stora fastighetsutvecklingsprojekt som mindre hyresgäst Anpassningar. Beroende på uppdragets komplexitet arbetar avdelningen med antingen totalentreprenader eller delentreprenader. Oavsett omfattning innebär detta att vi kan kapa kostnader i form av påslag i underleverantörsleden, vilket både vi och kunderna tjänar på.

Trygghet för Certera och kunderna

När produktionen är igång fungerar våra projektledare som kundansvariga, till vilka beställarna kan vända sig med eventuella frågor och ofta få snabba svar. För oss möjliggör det bättre kontroll över processen samt att vi kan genomföra och följa upp justeringar längs vägen, utan att det orsakar

onödiga kostnader. Dessutom får vi bättre kunskap och bättre beslutsunderlag kring förutsättningarna på marknaden. Det gör i sin tur att vi bättre kan avgöra när det är läge att ta nästa steg i tidiga skeden av projektutvecklingsprocessen.

I en värld med ökade krav på hållbarhet och transparens innebär den egna produktionsavdelningen också en större trygghet i att vi lever upp till lagar och regler avseende exempelvis miljöhänsyn, arbetsförhållanden, säkerhet och ansvarsfullt företagande.

Vid utgången av 2025 bestod produktionsavdelningen av byggchef, projektutvecklare, projektledare, arkitekt, arbetsledare samt administratör.

13

Förvaltningsfastigheter

4

Förädlingsfastigheter

10

Projektfastigheter

Förädling och byggnation

Certera har lång erfarenhet av nybyggnation av både bostäder och kommersiella lokaler samt förädling av befintliga fastigheter. Under senare år har fokus legat på stora hyresgäst Anpassningar för handel, kontor och annan verksamhet. Därmed skapas förutsättningar för framtida hyresintäkter och kassaflöden.

När lokalerna är uthyrda och bostadsrätterna sålda inleds arbetet med att anpassa och producera byggnaderna. Arbetet sker nära kunderna och vår produktionsavdelning leder arbetet med hyresgäst Anpassningar och större entreprenader. Det gör att vi har full kontroll över arbetet från första spadtag till att vi lämnar över nycklarna till hyresgäster och köpare. Dessutom minskar vi antalet underentreprenörsled.

Förvaltning

När det gäller förvaltningsfastigheter är bredden stor när det gäller uppdragets inriktning och omfattning. Det kan handla om alltifrån begränsade hyresgäst Anpassningar till nybyggnationer – ibland på samma fastighet.

Sammantaget var vi 2025 engagerade i 20 hyresgäst Anpassningar, förädlings- och nybyggnadsprojekt. Under första halvåret slutfördes ombyggnationen av Bergslena-gymnasiet, Borås, samtidigt som undervisningen pågick. I Knallerian påbörjades arbetet med anpassningen av lokalerna för Praktiska gymnasiet.

Under året skedde även byggstart av Eko Stormarknads helt nya lokaler på Navet i Jönköping, vilket är ett exempel på en fastighet där vi både producerar nya byggnader och hyresgäst Anpassar befintliga.

Vi färdigställde dessutom drygt 2 000 kvadratmeter lokaler i Forsen, Armbåga och Raklinjen, Borås. Detta är fastigheter som vi arbetat med i flera år och som i några fall snart kan betecknas som färdigförädlade.

Utöver kundens behov och önskemål styrs arbetet av höga ambitioner när det gäller energieffektivitet och hållbarhet. Ett exempel på detta är fastigheten Näckrosen där vi totalt har

minskat energianvändningen per kvm med 30 procent (av den totala mängden kWh el och fjärrvärme) sedan vi inledde förädlingen av fastigheten.

Vi strävar också 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 2025 förberedde vi för installationen av solpaneler på Navet i Jönköping. Vi installerade även laddinfrastruktur på våra fastigheter i Forsen och Armbåga. Därtill miljöcertifierades de båda fastigheterna Merkurius och Pallas i Borås enligt Miljöbyggnad iDrift Silver.

Projekt

Inom projekt bygger vi nytt från grunden med främsta avsikt att sälja vidare till en bostadsrättsförening eller en etablerad ägare av hyresrättsfastigheter, men vi kan också bygga för att själva äga och förvalta hyresrätter. Sedan 2013 har vi producerat fler än 850 bostadsrättslägenheter i totalt 21 projekt.

Det rådande marknadsläget har dock inneburit att vi inte genomfört några produktionsstarter sedan 2022 och de två senaste bostadsrättsprojekten, Hugin i Borås och Linnea Garden i Uppsala, färdigställdes under 2024.

Cernera tar Navet in i framtiden

I Jönköping skapar Cernera en ny destination med big box-handel som blir en naturlig förlängning av handelsområdena Solåsen och Asecs. Samtidigt skapas förutsättningar för kontorslokaler med exceptionell tillgänglighet alldeles intill E4 och med möjligheter till övernattning på hotellet i samma fastighet.

När Navet, då under namnet Eurostop, byggdes i slutet av 1980-talet var det något helt nytt i Sverige. Kombinationen av bensinmack, hotell och galleria för handel var tänkt att revolutionera vårt beteende avseende resor och shopping. Den futuristiska arkitekturen förstärkte känslan av att ta ett steg in i framtiden. Sedan kom 1990-talskrisen, ägar- och namnbyten och en långsam nedgång.

Sedan drygt två år äger Cernera den karaktäristiska fastigheten. Till hösten är tanken att den åter kommer att vara en handelsdestination med ett upplägg och ett utbud som motsvarar dagens krav på upplevelse och tillgänglighet.

– När jag började för snart två år sedan hade Cernera börjat titta på hur man skulle kunna utveckla Navet som handelsplats, men också som kontorsfastighet, samtidigt som befintliga verksamheter också gavs möjligheter att växa, berättar Thomas Melkersson, projektledare på Cernera.

Lösningen blev att strukturera om fastigheten från galleria till modern big box-handel där alla butiker har sin egen entré från parkeringsplatsen. Genom omvandlingen skapades också möjligheter att skapa kontorsytor på en ny andra och tredje våning i det som tidigare varit galleria med högt tak. Slutligen togs även beslut om att organisera om de stora parkeringsytorna och separera butiksbesökare från hotellgäster och de som arbetar i fastigheten.

– Den första uppgiften var att bokstavligen vända på Blomsterlandets butik så att den vette mot den blivande kundparkeringsytan. I praktiken handlade det om att bygga en ny entré, nytt lager och helt nya ytskikt. Vi byggde också upp en ny portal i enlighet med det nya skyltprogrammet som vi tagit fram.

Ombyggnaden av Blomsterlandets butik skapade utrymme för att bygga en större tillbyggnad åt Eko Stormarknad som

var Navets första nya hyresgäst sedan Cernera förvärvade fastigheten. Just hur de olika delarna hänger ihop och är beroende av varandra är en av de saker som utmärker omvandlingen av Navet.

– Precis som att vändningen av Blomsterlandet var en förutsättning för att kunna ta in Eko Stormarknad, så är det nödvändigt att färdigställa butikerna i bottenplan för att kunna påbörja arbetet med kontoren på de nya våningarna ovanför.

En annan utmaning är hur huset är byggt. Bland annat skiljer det i höjd mellan de befintliga våningsplanen på gallerians båda sidor. Därtill har det funnits en tidspress att få bygglov och andra tillstånd som krävs.

Första kontorshyresgäst på plats blev Securitas som flyttade in i helt nya lokaler i november 2025.

– Det var ett viktigt kvitto på att vi skapar ett attraktivt läge även för kontorshyresgäster. Navet är perfekt för företag som är beroende av hög tillgänglighet med bil, säger Thomas Melkersson.

Nu fortsätter arbetet med att utveckla butiksytorna för nya hyresgäster. Kilands är nästa hyresgäst att flytta in. Därefter följer Nordic Wellness. Det kräver i sin tur en ombyggnad för Circle K vars butik idag löper längs stora delar av fasaden. När det är gjort återstår att hyra ut ytterligare en eller två butiksytor innan byggandet av kontorsdelarna kan fortsätta.

– Så fort tjälen gått ur marken inleder vi också de stora arbetena med parkeringsytor och entréer till själva området. Målet är att vara helt färdiga med markarbetena i oktober 2026. Därmed kommer också Jönköping ha fått en ny och modern handelsdestination, avslutar Thomas Melkersson.



NAVET JÖNKÖPING

Läge

Ryhov, Jönköping, alldeles intill E4 samt nära de båda handelsområdena Solåsen och Asecs.

Fastighetsbeteckning

Älvringen 6.

Yta

20 500 kvm uthyrningsbar yta, med bygg rätt om ytterligare 8 500 kvm.

Byggår

Uppförd 1989 som det första av fyra Eurostop i Sverige.

Verksamhet

Handel, hotell, kontor, restaurang, service och drivmedel.

Hyresgäster

Blomsterlandet, Circle K, Eko Stormarknad, First Hotel, Jureskogs, KFC, Kilands, Nordic Wellness, Securitas, Vattenfall InCharge med flera.

Trivia

Hotellbyggnaden är Jönköpings fjärde högsta byggnad.

Aktiv förvaltning

Certeras förvaltningsverksamhet bedrivs med ett utpräglat utvecklingsfokus. Genom att ta hand om fastigheterna, finnas nära våra hyresgäster och arbeta aktivt med uthyrning minskar vi vakanserna och ger nytt liv till fastigheter och områden. På så sätt skapar vi förutsättningar för ökade hyresintäkter och positiv värdeutveckling.

Totalt förvaltar vi 30 helägda och en delägd fastighet för allt från handel och kontor till gym, skolor och vård. Den samlade förvaltade ytan uppgår till 121 122 kvm. Gemensamt för våra fastigheter är det strategiska läget och att lokalerna är anpassade efter kundernas verksamheter och behov.

Utveckling i fokus

Vår förvaltning bedrivs med ett utpräglat utvecklingsfokus. Vi strävar alltid efter att ta fastigheten ett steg framåt och därmed skapa möjlighet även för våra kunder att utvecklas. Detta präglar hela förvaltningsorganisationen som utmärks av korta beslutsvägar där medarbetarna uppmuntras att prova nya vägar.

Utöver de stora förädlingsprojekt som nämnts tidigare, låg vårt fokus under 2025 främst på fortsatt arbete med löpande uthyrning, driftsekonomi och energieffektivisering samt miljöcertifiering av fastigheter.

Från vakans till uthyrt

Med vår strategi kommer vi ofta att förvärva fastigheter med relativt hög vakans för att sedan hyra ut och utveckla fastigheterna tillsammans med hyresgästerna. Det innebär att vår vakansgrad varierar över tid. I takt med att vi utvecklar fastigheterna och de vakanta ytorna hyrs ut kommer de dock att bidra till vårt kassaflöde.

Sammantaget uppgick vakansgraden i förvaltningsfastigheterna till 21 procent vid utgången av året. Skillnaderna

mellan olika fastigheter är dock stora beroende på var i utvecklingsfasen de befinner sig. För rena förvaltningsfastigheter var vakansgraden 10 procent, jämfört med 32 procent i förädlingsfastigheter.

Framtida intjäning

De uthyrningar som genomfördes under 2025 kommer att stärka de årliga hyresintäkterna med cirka 7,8 mkr. Intäkterna kommer att öka i takt med inflyttning, vilket sker under 2026 och 2027. Investeringen för genomförda uthyrningar bedöms uppgå till cirka 7 mkr.

Totalt uppgår vår årliga intjäningsförmåga i förvaltningsfastigheter (inklusive förädlingsfastigheter och andelar i delägda fastigheter) till 158 mkr vid full uthyrning. Med hänsyn till nu tecknade och uppsagda hyreskontrakt är den årliga hyresintäkten 128 mkr, vilket skulle ge ett driftresultat på 95 mkr, motsvarande en överskottsgrad på 74 procent.

Sett till Cernas historiska track record är vakanserna den verkliga potentialen i vår affär. Vi har stor och lång erfarenhet av att hyra ut och utveckla lokaler i befintligt bestånd, och det är ganska enkelt att se vad en fortsatt uthyrning skulle innebära i form av ökade intäkter. Med vårt arbetssätt blir vakanser en möjlighet.

Efter förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto ger detta ett förvaltningsresultat på 53 mkr och en förvaltningsmarginal på 43 procent.

UTFALL OCH FRAMTIDA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Förvaltningsfastigheter

	Aktuell intjäningsförmåga*	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettoomsättning	127 739	108 359	91 970	57 170
Driftskostnader	-33 059	-33 076	-29 393	-18 125
Driftsnetto	94 680	75 283	62 577	39 045
Överskottsgrad	74,1%	69,5%	68,0%	68,3%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 301	-9 417	-8 392	-6 452
Rörelseresultat	85 380	65 866	54 186	32 593
Räntenetto	-33 819	-33 073	-37 282	-25 972
Förvaltningsresultat	51 561	32 793	16 904	6 621
Förvaltningsmarginal	40,4%	30,3%	18,4%	11,6%
Värdoförändringar	-	32 737	208 468	51 847
Resultat före dispositioner och skatt	51 561	65 530	225 373	58 469
ICR	2,52	1,99	1,45	1,25
Belåningsgrad	55,2%	45,5%	49,7%	56,1%

* Intjäningsförmåga utifrån aktuella kontrakt, inklusive framtida inflyttning

94,7

Driftsnetto, mkr

55,2

Belåningsgrad, %

40,4

Förvaltningsmarginal, %

Långsiktig plan

Vi analyserar löpande hur vi maximerar avkastningen på våra tillgångar. Bostadsrättsfastigheter säljs vid färdigställande, medan bostadsfastigheter med hyresrätter eller färdigutvecklade kommersiella förvaltningsfastigheter antingen kan säljas eller förvaltas i egen regi. Försäljningar skapar utrymme för nya investeringar och värdeskapande utvecklingsprojekt.

Hittills har samtliga bostäder vi byggt sålts till bostadsrättsföreningar eller till långsiktiga ägare av hyresrättsfastigheter, medan de kommersiella lokalerna ägts och förvaltats av oss. Hur vi agerar i framtiden beror dock på de aktuella förutsättningarna.

En opportunistisk strategi

Vi är alltid redo att allokera om vår fastighetsportfölj beroende på vilka olika möjligheter vi ser för de olika innehaven. Starka finanser och långsiktiga ägare gör det möjligt för oss att sälja fastigheter när marknaden är god och köpa i tider av pressade fastighetspriser. Lite förenklat innebär det att vi kan sälja en färdigutvecklad fastighet och köpa två med potential och växa med dem.

I vissa fall kan vi även behöva sälja för att ta vara på en möjlighet att investera i något nytt. Oavsett konjunkturcykel kan vi också få ett bud som är svårt att motstå. I samtliga fall gäller att priset i så fall ska överstiga fastighetens värde.

Gediget track record

Under senare år har Cerner genomfört ett antal större och mindre försäljningar av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter. Störst var avyttringen av ett större innehav till Randviken Fastigheter, vilken skedde under 2022 i en stark fastighetsmarknad. Som betalning erhöll vi aktier i det börsnoterade bolaget, vilka senare successivt såldes av och skapade utrymme för nya investeringar. Senast under 2024 såldes den då färdigutvecklade fastigheten Perseus i Borås.

Under samma tid har antalet färdigställda bostadsrättsprojekt minskat på grund av den svaga bostadsmarknaden. De senaste genomförda försäljningarna utgörs av Linnea Garden i Uppsala och Hugin i Borås, vilka avyttrades under 2024.



Liv

Ny vårdcentral på Druvefors

FORSEN, BORÅS

Fastigheter med potential till ökad intjäning

Certera förvaltar 30 fastigheter i Borås, Jönköping och Göteborg. Av dessa är 20 förvaltningsfastigheter och tio projektfastigheter. Fyra av förvaltningsfastigheterna är under omfattande utveckling och betecknas därför som förädlingsfastigheter.

Vi delar in vårt fastighetsbestånd i tre huvudkategorier – förvaltningsfastigheter, förädlingsfastigheter och projektfastigheter. Indelningen utgår ifrån i vilken grad och vilken typ av intäkter och kassaflöden som de olika fastigheterna genererar. Utöver dessa tre huvudkategorier har vi även en rörelsefastighet där vi har vårt huvudkontor.

Koncentrerat bestånd av förvaltningsfastigheter

De flesta av våra förvaltade fastigheter finns i Borås, Göteborg och Jönköping. Under tiden som utveckling pågår kan även projektfastigheter ingå. För närvarande förvaltas 12 projektfastigheter med en total förvaltd yta om 11 308 kvm. Av den totala fastighetsförvaltningen om 121 122 kvm finns 90 377 kvm i Borås, 21 852 kvm i Jönköping och 5 807 kvm i Göteborg. Ytmässigt svarar de kommersiella lokalerna för 97 procent av hela det förvaltade beståndet.

Förädlingsfastigheter – en ny kategori

För att ge en mer rättvisande bild av vårt fastighetsbestånd har vi valt att definiera förvaltningsfastigheter under omställning som förädlingsfastigheter. Det handlar om fastigheter där vi tar ett totalt omtag, vilket ofta innebär att hyreskontrakt sägs upp, lokaler tomställs och vi därmed också får en betydligt större vakansgrad. Samtidigt är detta medvetna investeringar som bäddar för ökade framtida intäkter och kassaflöden.

De fastigheter det gäller är Navet (Älvringen 6) i Jönköping samt de tre boråsfastigheterna Knallerian (Bromsen 3 & 4), Raklinjen 2 och Guldbaggen 12, 31-34, vilken ligger i Knalleland.

Sammantaget uppgår den förvaltade ytan i våra förädlingsfastigheter till drygt 56 000 kvm med stor potential för ytterligare uthyrning och därmed hyresintäkter.

Projektfastigheter

Fastighetsutveckling har varit en central del av vår verksamhet sedan Certera grundades. Vi bedriver idag aktiv projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler på flera av Sveriges mest expansiva orter i södra och mellersta Sverige.

Totalt omfattar vår bostadsprojektportfölj 19 projekt med en total volym motsvarande byggrätter för cirka 1 300 bostäder. Av dessa har drygt 300 godkänd detaljplan eller bygglov, vilket innebär att de är startklara så snart vi bedömer att marknadsförutsättningarna tillåter. Utöver detta finns det cirka 5 000 kvm utvecklingsbara byggrätter i det kommersiella beståndet.

Majoriteten av våra projektförvärv sker i tidiga skeden, ofta före färdig detaljplan eller via markanvisningar. De flesta av projektfastigheterna genererar även kassaflöden från befintliga byggnader, vilket innebär ökad flexibilitet att starta projekten beroende på marknadsförutsättningar.

Fram till påbörjad byggnation förvaltas projektfastigheterna av vår förvaltningsorganisation med syfte att maximera de löpande kassaflödena.

Förvaltade fastigheter 2026-03-31		Förvaltd yta, kvm											
Ort	Butik	Hotell/ Restau- rang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa	Mark- arrende	Antal P-platser (exkl garage)	
Förvaltningsfastigheter													
Armbåga 1	Borås	0	0	5 875	128	0	0	2 350	0	0	8 353	0	78
Blåvalen 10	Borås	0	0	0	0	358	0	0	0	0	358	0	1
Forsen 1	Borås	2 237	0	3 086	1 345	0	0	0	0	0	6 668	0	117
Guldbaggen 1	Borås	0	0	0	0	0	2 895	0	0	0	2 895	0	12
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	3 896	587	0	0	999	0	0	5 482	0	47
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
Sandared 1:159	Borås	0	0	0	240	0	0	0	0	0	240	0	0
Solhem 2	Borås	0	2 500	0	0	0	0	0	0	0	2 500	0	45
Sparven 5	Borås	0	180	320	62	431	0	0	0	0	993	0	7
Ströpsta	Nykvarn	39	0	123	1 213	0	0	241	0	0	1 616	0	0
Varav Förädlingsfastigheter													
Bromsen 3 & 4 ¹⁾	Borås	12 772	244	3 320	2 425	0	2 677	1 350	0	68	22 856	0	162
Guldbaggen 12, 31-34	Borås	898	0	2 025	418	0	0	0	0	0	3 341	0	55
Raklinjen 2	Borås	0	0	3 112	5 007	0	0	0	0	0	8 119	0	99
Älvringen 6 ²⁾	Jönköping	13 137	4 648	2 631	175	0	0	720	0	541	21 852	0	406
Totalt		29 083	9 759	24 388	11 600	1 825	5 572	5 660	0	609	88 496	1 477	1 065
Projektfastigheter													
Amhult 107:2	Göteborg	372	513	369	147	0	0	811	0	0	2 212	0	1
Byttorpslund 19, 22, 23	Borås	0	0	732	0	65	0	0	0	0	797	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
Svanen 6	Borås	0	0	70	0	676	0	0	0	0	746	0	11
Tärnan 11	Borås	0	0	0	0	690	0	0	0	0	690	0	2
Totalt		372	513	1 493	3 420	1 721	0	811	0	1 510	9 840	154	67
Rörelsefastigheter													
Merkurius 1 ³⁾	Borås	0	0	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675	0	0
Delägda förvaltningsfastigheter													
Pallas 1 ⁴⁾	Borås	2 631	3 206	2 747	289	0	0	1 407	10 800	31	21 111	0	0
Totalt förvaltd yta		32 086	13 478	30 303	15 309	3 546	5 572	7 878	10 800	2 150	121 122	1 631	1 132

1) Fastigheten benämns som Knallerian. 2) Fastigheten benämns som Navet. 3) Hyresintäkter från rörelsefastigheter elimineras i resultaträkningen.

4) Ägs som JV ihop med Järngrinden där Cernerans andel är 50 procent. Fastigheten förvaltas i sin helhet av Cerneran.



Projektportfölj 2025-12-31									
Nr	Projektnamn	Typ	Anskaffning	Cernerans andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal byggrätter	Planerad byggstart
Projekt under utveckling									
1	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	2026
2	Ängslyckan ¹⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	2026
3	Björkparken ²⁾	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	2026
4	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	2027
5	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	2027
6	Pallas Tower ³⁾	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	2027
7	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2027
8	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	28	2027
9	Ängen, Ströpsta	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Nykvarn	Öst	15	2028
10	Klosterängen ²⁾	BR	Förvärv	50,0	Pågående plan	Vadstena	Öst	21	2028
11	Västra Strand, Sandared	BR	Förvärv	100,0	Ingen plan	Borås	Väst	12	2028
12	Torslanda Röd	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Göteborg	Väst	124	2029
13	Byttorpslund	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	50	2029
14	Amhult 107:2	BR/HR	Förvärv	100,0	Planbesked	Göteborg	Väst	130	2029
15	Saga Höjd Marsken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	22	2030
16	Resedan	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	40	2030
17	Guldbaggen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	150	2031
18	Sandviken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Östersund	Norr	300	2032
19	Forsen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	125	2032
Totalt								1 300	

1) Joint Venture med Mjölbackens Entreprenad, 2) Joint venture med Brother G & T, 3) Joint Venture med Järngrinden

En finans- verksamhet som skapar möjligheter och minimerar risk

Cerneräs värdeskapande är beroende av en stabil och väl avvägd finansiering, löpande och noggrann fastighetsvärdering samt en strukturerad hantering av risker. Genom tydliga processer, konservativa antaganden och aktiv uppföljning skapas transparens, stabilitet och långsiktighet i en föränderlig omvärld och marknad. Sammantaget ger detta oss en robust grund för fortsatt tillväxt samt god motståndskraft.

Vi värderar våra fastigheter löpande och med transparens. Genom en kombination av externa och interna värderingar säkerställer vi att redovisade värden speglar aktuella marknadsförutsättningar. Värderingarna baseras på väl etablerade metoder och noggrant avvägda antaganden kring driftsnetton, avkastningskrav och kostnadsutveckling, vilket ger en stabil grund för beslut i verksamheten.

Finansverksamheten bedrivs utifrån en tydlig finanspolicy som syftar till att säkerställa långsiktig betalningsförmåga,

begränsa finansiella risker och skapa förutsägbarhet i kassaflöden och resultat. Genom en balanserad relation mellan eget kapital och lånefinansiering, aktiv hantering av ränte- och refinansieringsrisker samt god tillgång till likviditet kan Cernerä agera offensivt när möjligheter uppstår och samtidigt stå stabilt i utmanande marknader. Detta kompletteras av ett strukturerat riskarbete kring såväl marknads-, verksamhets- och finansiella risker som hållbarhetsrelaterade risker.



Fastighetsvärdering

Vi redovisar våra förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Externa värderingar görs halvårsvis och kompletteras med interna värderingar som uppdateras övriga 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 på jämförbara fastigheter och inflationsantaganden.

Driftsnettot utgörs av de förväntade nettona av fastighetens betalningsströmmar med beaktande av hyresintäkter, vakansrisiker, 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 6,6 procent (6,55) för lokaler och 3,97 procent (3,88) för bostäder. En förändring av avkastningskravet med +/- 0,5 procent skulle påverka värderingarna med i genomsnitt 67,2 mkr.

Under året ökade de viktade avkastningskraven för våra förvaltningsfastigheter med lokaler marginellt, vilket är ett

resultat av den fastighetsutveckling som vi bedrivit och som påverkat viktningen. Utvecklingen för de underliggande avkastningskraven har varit neutral för lokalfastigheter och marginellt ökande för bostäder. Det senare är helt i linje med utvecklingen på marknaden.

Driftskostnaderna ökade under året med 1 till 3 procent beroende på fastighets- och lokaltyp. Samtidigt ökade flertalet av de taxebundna kostnaderna med mellan 5 och 10 procent. Att vi kunde hålla nere driftskostnaderna i denna miljö är ett resultat av ökad energieffektivitet.

Generellt vidaredebiteras taxebundna kostnader och andra driftskostnader till lokalhyresgästerna som tillägg på hyran. För bostäderna ingår däremot dessa kostnader i hyran, vilket ökar betydelsen av effektiv förvaltning.

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	1,32	0,6	0	-0,5	-0,93
Motsvarar förändring hyresnivå	-6,4	-3,2	0	3,2	6,4
Soliditet	43,6	45,0	46,3	47,5	48,6
Belåningsgrad	54,1	51,3	48,7	46,4	44,3

Finansiering

En stark finansiell ställning är grunden för Cernerars långsiktiga strategi och fortsatta tillväxt. Genom en ansvarsfull kapitalstruktur, tydliga policyer och aktiv riskhantering skapas stabilitet, handlingsfrihet och motståndskraft i en föränderlig omvärld.

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 vid årsskiftet till 779,2 mkr (756,4), vilket ger en soliditet på 46,3 procent (49,1). 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 2025 till 665,8 mkr (631), exklusive byggkrediter för projektfastigheter under produktion. Denna finansiering används huvudsakligen för att finansiera vårt förvaltningsbestånd. Under 2025 gjordes större investeringar i form av lokalanpassningar och uppgraderingar av energisystem. Sammantaget innebär detta en ökning av förvaltningsfastigheternas andel av den totala investeringsvolymen.

Finansieringen avseende våra förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 590,4 mkr (555,7), vilket motsvarade en belåningsgrad om 48,7 procent (47,6). För projektfastigheter uppgick finansieringen till 65,5 mkr (65,3), vilket innebär en belåningsgrad om 43,0 procent. Belåningsgraden för både förvaltningsfastigheter och projektfastigheter understiger tydligt de uppsatta målen i finanspolicyn.

Ränterisk

För att begränsa risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen arbetar vi, i enlighet med Finanspolicyn, med en mix av räntebindingstider. Policyn styr bland annat önskad genomsnittlig räntesäkring samt minsta räntetäckningsgrad.

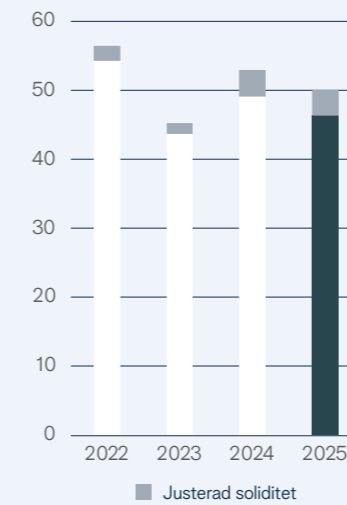
För att minska ränterisken och nå önskad räntebindningsstruktur använder vi oss av en kombination av lån till fast ränta samt räntederivatinstrument i form av ränteswappar, vilket är ett effektivt sätt att förlänga räntebindningen utan att behöva ändra villkoren för underliggande lån.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, 1,4 år (1,2), vilket var under det uppsatta målet om 2,5 år. Vi följer aktivt räntemarknaden och utvärderar löpande möjligheterna till förlängd räntebindning. Under året närmade vi oss målet på 2,5 år och det är vår ambition att den ska fortsätta att öka under 2026.

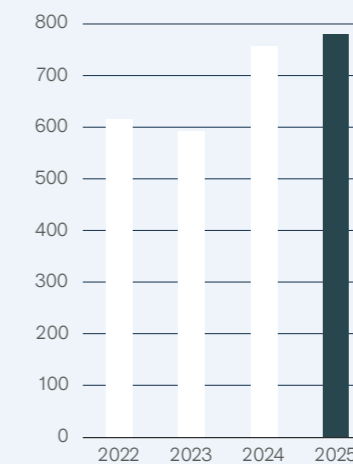
Finansieringsrisk

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 3,01 år (3,3) och den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade räntederivat, var 3,26 procent (3,72), exklusive outnyttjade kreditlöften.

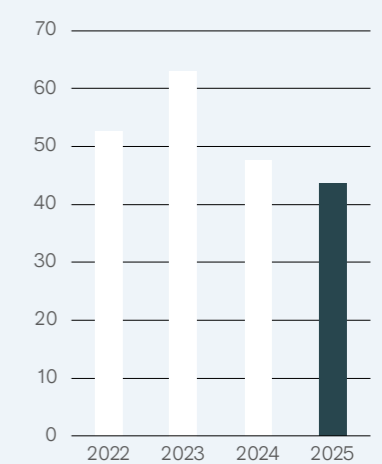
Soliditet, %



Eget kapital, mkr



Belåningsgrad, %



Ränte- och löptidsförfall

År	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Andel, %	Lånebelopp, mkr	Andel, %
< 1	493,1	67,7	234,2	32,1
1-2	35,0	4,8	128,8	17,7
2-3	56,4	7,7	126,1	17,3
3-4	59,4	8,1	95,8	13,1
4-5	34,9	4,8	36,0	4,9
>5	50,0	6,9	107,9	14,8
Totalt	728,8	100	728,8	100

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 2025 uppgick tillgänglig likviditet till 19,9 mkr (31,0), inklusive checkräkningskrediter.

Säkerheter

Av den externa finansieringen om 728,8 mkr (631,0) var vid årsskiftet 718,8 mkr (621) säkerställda, vilket motsvarar 99 procent (98) av all finansiering.

Säkerheten utgörs främst av pantbrev i fastigheter. Som komplement till detta lämnar moderbolaget i vissa fall regelmässigt 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.

Risikanalyt

Certera är exponerat för ett antal risker, vilka vi bevakar löpande. Det finns också tydliga rutiner för hur Certera 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 koncernen ställs inför. Certera

prioriterar de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för Certera.

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.	Certera följer den makroekonomiska utvecklingen nära och bedömer att bolaget genom sin affärsmodell samt en flexibel och snabbfotad organisation har goda förutsättningar att anpassa sin verksamhet till eventuella förändringar i omvärlden och på marknaden. Med både kassaflödesgenererande fastighetsförvaltning och bostadsproduktion kan Certera 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 inflationen även de underliggande avkastningskraven för fastigheterna och därmed deras värde.	Certera balanserar ränterisken över tid. Hyresavtalen för lokalkontrakten är till mycket stor del indexreglerade. Därtill debiterar vi tillägg för hyresgästens förbrukning och andel av fastighetsgemensamma kostnader. Certeras goda finansiella ställning ökar också bolagets förmåga att hantera effekterna av inflation och kostnadsökningar.
Geografiska faktorer Sannolikhet: Medel Konsekvens: Medel	Certera 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 Sverige som helhet.	Certera 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. Certera 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	Certeras verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regler samt 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.	Certera följer noga utvecklingen inom relevanta områden för att i ett tidigt skede kunna anpassa verksamheten till eventuella förändringar i lagar och regler. Certera bevakar därtill löpande utvecklingen i de områden där bolaget har verksamhet genom dialog med tjänstemän och politiker i berörda kommuner. Certeras 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 Certeras 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	Certeras 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.	Certera strävar efter att anpassa rekryteringar efter pågående projekt samt i förhållande till behov av arbetsuppgifter som föreligger vid en given tidpunkt. Detta vägs mot Certeras bedömda långsiktiga behov och deras kostnadspåverkan.

Verksamhetsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Hyresintäkter och uthyrningsgrad Sannolikhet: Medel Konsekvens: Låg	Certeras resultat påverkas om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras. 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 och ökade vakanser. Vi är även beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.	Certera arbetar ständigt med att utveckla befintligt fastighetsinnehav för att säkerställa att erbjudandet svarar upp mot 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. Certera arbetar aktivt med att bedöma hyresgästernas kreditvärdighet både vid kontraktsskrivning och under kontraktens 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 Certera. Oförutsedda skador och reparationer förebyggs genom ett strukturerat och långsiktigt underhållsarbete, vilket minskar kostnaderna.
Leverantörer Sannolikhet: Medel Konsekvens: Hög	Det finns en risk för att anlitate leverantörer inte efterlever gällande avtal avseende kostnad, tid och kvalitet. Det gäller främst finansiellt instabila entreprenörer eller underleverantörer som inte utför sitt uppdrag korrekt.	Certera minskar riskerna för avtalsbrott genom ett nära samarbete med och ledning av våra entreprenörer och underentreprenörer. Dokumenterade kontroller genomförs kontinuerligt och möten hålls löpande under projektens gång. Budgetuppföljning sker månadsvis.
Medarbetare Sannolikhet: Medel Konsekvens: Låg	Certera och dess verksamhet är beroende av att rekrytera och behålla attraktiv personal som efterlever företagets värderingar och principer. Därtill finns det ett antal nyckelpersoner som är viktiga för företagets utveckling.	Certera 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 ha strukturerade processer minskar även personberoendet.

Verksamhetsrelaterade risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Informations- och IT-säkerhet	Risken för att IT-system blir attackerade och att information kommer i orätta händer ökar i alla verksamheter.	Certera arbetar kontinuerligt med åtgärder kring IT-säkerhet, uppgradering av brandväggar, viruskydd och system med mera.
Sannolikhet: Medel Konsekvens: Medel		
Arbetsplatsolyckor	All byggnation innebär förhöjd risk för arbetsplatsolyckor. Som beställare och utförare av stor mängd entreprenader är således Certera exponerat för denna risk.	I samtliga projekt och lokalanpassningar upprättas tidigt arbetsmiljöplaner som följs upp under hela projektet. Tidplanerna anpassas för att undvika stress och misstag.
Sannolikhet: Medel Konsekvens: Hög		

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Hantering
Ränterisk	Certera 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 räntebetälningsförmåga 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.
Sannolikhet: Medel Konsekvens: Medel		
Likviditetsrisk	Avser risken att Certera 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.
Sannolikhet: Låg Konsekvens: Hög		
Refinansieringsrisk	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.	Certera arbetar med god framförhållning och i nära dialog med banker och finansinstitut. Den genomsnittliga kapitalbindningen styrs även av finanspolicyn och följs upp löpande.
Sannolikhet: Låg Konsekvens: Hög		
Kreditrisk	Certeras kreditrisk ligger främst i de fall företagets kunder får betalningsproblem vilket skapar kundförluster.	Certera följer löpande upp alla kunder genom en extern kreditbevakningsprocess samt interna rutiner för att identifiera och fånga upp tidiga signaler på betalnings-svårigheter. Detta i kombination med nära relationer med kunderna ger goda möjligheter att undvika olika former av kreditförluster.
Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg		

Hållbarhetsrisker

Risk	Beskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	Risker kopplade till korruption och mänskliga rättigheter kan finnas såväl inom Certera som hos bolagets partners och leverantörer. Certera ställer därför samma krav på leverantörer som på den egna verksamheten. För Certera kan en incident ha en negativ påverkan på människor och skada bolagets anseende och affär.	Certera följer frågor rörande korruption och mänskliga rättigheter noga samt har uppdaterade policyer på området. Vi har även en visselblåsarfunktion för att medarbetare och andra ska kunna påtala eventuella fel.
Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg		
Klimatförändringar, fysiska risker	Klimatförändringar ökar risken för bland annat översvämning och extremväder. På längre sikt kan dessa risker komma att öka Certeras 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.
Sannolikhet: Medel Konsekvens: Medel		
Klimatförändringar, omställning	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.	Certera 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.
Sannolikhet: Hög Konsekvens: Låg		
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	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 Certera som bolag.	Vid projektförvärv och fastighetsutveckling beaktas alltid grönområden och bevarande sker så långt det är möjligt. Där det är nödvändigt görs också återplantering.
Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg		
Miljöpåverkan	Certera 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.	Certera 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.
Sannolikhet: Medel Konsekvens: Låg		
Trygghet och säkerhet i områdena	Otrygghet i bostadsområden eller runt arbetsplatser kan medföra risker för både människor, kommersiella hyresgäster och Certera som bolag. Ökad otrygghet begränsar människors frihet. För Certera 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.
Sannolikhet: Låg Konsekvens: Låg		

Flerårsöversikt

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	94,4	79,0	42,8	40,6	68,5
Intäkter projektutveckling	5,6	175,1	9,3	365,4	275,3
Fastighetskostnader	-31,3	-28,2	-16,8	-15,7	-19,0
Projektutvecklingskostnader	-6,5	-170,1	-4,9	-312,0	-230,4
Summa rörelsens kostnader	-77,3	-239,8	-60,9	-370,3	-288,8
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	40,4	213,8	61,3	18,0	112,2
Rörelseresultat	67,7	241,8	50,7	62,3	165,4
Resultat efter finansiella poster	42,8	214,9	27,0	-14,1	225,1
Årets resultat	40,6	175,2	15,1	38,7	218,1
Förvaltningsfastigheter	1 268,0	1 090,2	750,9	508,0	889,4
Andelar i joint ventures	131,3	128,2	131,7	134,8	127,4
Anläggningstillgångar	1 462,8	1 285,3	953,1	722,8	1 096,5
Projektfastigheter	178,3	188,6	339,3	247,6	300,1
Omsättningstillgångar	221,0	255,7	403,5	412,1	557,2
Långfristiga skulder	734,8	697,0	562,9	411,8	670,8
Kortfristiga skulder	169,8	87,5	201,0	106,6	293,6
Balansomslutning	1 683,7	1 540,9	1 356,6	1 134,9	1 653,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,2	163,1	-110,0	6,3	-31,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134,0	-153,7	-124,6	247,0	-12,1
Kassaflöde från finansverksamheten	84,6	-15,1	199,4	-217,2	43,9
Årets kassaflöde	-6,2	-5,6	-35,3	36,1	0
Tillgänglig likviditet	19,9	31,0	23,1	76,6	33,1
Förvaltade fastigheter, antal	30	30	30	26	23
Bostadsprojekt, antal	19	22	25	24	24
Uthyrningsbar yta, kvm	121 122	110 777	89 567	73 811	73 347
Medelantal anställda	19	19	25	24	21

Kommentar till flerårsöversikt

2021 präglades av starka marknadsförutsättningar 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 tillträdades av bostadsrättsägarna. Samtidigt såldes tre förvaltningsfastigheter, vilket väsentligt bidrog till årets resultat. Samtidigt 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 hyresgäst Anpassningar i bolagets förvaltningsfastigheter. Mot slutet av året genomförde Cernera sin dittills största affär då man köpte Navet i Jönköping.

Utvecklingen av Navet satte sin prägel på 2024 då Cernera också förvärvade Knallerian i Borås med stor potential. Därtill fortsatte förädlingen av bland annat Armbåga och Näckrosen, samtidigt som det skedde inflyttning i de båda projekten Linnea Garden i Uppsala och Hugin i Borås. Trots fortsatt utmanande konjunktur presterade Cernera sitt bästa resultat dittills och vi satte även uthyrningsrekord.

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	5,2	23,2	2,6	6,1	31,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,5	-0,3	6,2	7,6
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	48,7	47,6	58,4	56,1	56,3
Soliditet, %	46,3	49,1	43,1	54,3	41,7
Justerad soliditet, %	50,1	53,0	45,3	56,5	*

* Underlag för att beräkna saknas



Hållbarhet

För Cerner är hållbarhet en integrerad del av både affär och verksamhet. Vi arbetar varje dag för att skapa hållbara bostäder och arbetsplatser som möter dagens behov och säkrar en bättre framtid för kommande generationer.



Miljö

Ekonomi

Samhälle

Medarbetare

LÅNGSIKTIGA HÅLLBARHETSMÅL 2030

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

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

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

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



KPI:ER

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

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

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

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

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 har vi ett ansvar för de områden där vi äger och utvecklar fastigheter.

Det ansvaret gäller självklart även våra medarbetare – att de ska trivas, må bra och utvecklas. Vi ska kort sagt vara den bästa arbetsplatsen. Allt detta möjliggörs av en stabil ekonomi och långsiktiga ägare. Det gör att vi kan vara uthålliga i våra ambitioner.

Det är en stor utmaning. Därför måste vi göra det tillsammans, en fastighet i taget. Det är vår vision och långsiktiga ambition. Det är ett metodiskt och långsiktigt arbete som genomsyrar allt vi gör och som följs upp kontinuerligt.

||

Vårt mål är att vara klimatneutrala i vår förvaltning och att kraftigt minska klimatavtrycket vid lokalinvesteringar eller nyproduktion.

OSKAR MALMÉN

Vårt hållbarhetsprogram

Sedan ett par år har vi ett ambitiöst och handfast hållbarhetsprogram. Vi ser det som en investering i en mer hållbar framtid och det gör oss mer attraktiva som samarbetspartner och arbetsgivare. Tillsammans med kunder, leverantörer och andra samarbetspartners kommer vi att skapa fastigheter som inte bara möter dagens krav, utan också bidrar till en positiv påverkan på vår miljö, vårt samhälle och människors 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.

58

SENASTE ENPS

Miljö

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.

MÅL 2030

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



KPI:ER

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

Vårt hållbarhetsarbete har tyngdpunkten på klimatfrågorna, men det behandlar även frågor om bland annat avfall, föroreningar, vattenförbrukning och biologisk mångfald.

Effektivisering och egen elproduktion

Vi arbetar ständigt med att minska vår energianvändning – både genom att investera i ny teknik och att se hur vi kan använda befintliga installationer på ett smartare sätt. Sedan 2024 har vi en anställd fastighetstekniker som framför allt fokuserar på just energieffektivisering.

Även om EUs tidigare aviserade energikrav eventuellt inte kommer att träda i kraft 2027, fortsätter vi arbetet med att anpassa fastigheter och verksamhet. Anledningen är att vi bedömer att det är affärsmässigt motiverat och att såväl kunder som finansärer förväntar sig det av oss. Idag uppfyller majoriteten av våra fastigheter lägst energiklass D. Individuella åtgärdsplaner upprättas för de fastigheter som har E eller lägre. Vi fortsätter också investeringarna i egen elproduktion. Under 2025 förberedde vi för installationen av solpaneler på taket till EKO Stormarknads byggnad på Navet i Jönköping. Därtill utvärderar vi löpande möjligheten till ytterligare egenproduktion i andra fastigheter. Den el vi köper in är naturligtvis miljömärkt och värmen kommer i huvudsak från fjärrvärme.

Fastigheter får längre liv

Den viktigaste insatsen vi gör för miljö och klimat är dock att vi ger äldre och ibland outnyttjade fastigheter nytt och längre liv genom att rusta upp och anpassa dem till dagens och morgondagens krav på energiprestanda. Utöver att minska behovet av nyproduktion, innebär det att tomma fastigheter som ändå värmts upp fylls med verksamhet och den använda energin gör faktiskt nytta.

En utmaning med strategin att förvärva fastigheter med relativt stora vakanser är dock att hitta relevanta sätt att mäta energianvändningen i de specifika fastigheterna, då denna trots investeringar och andra åtgärder ökar i takt med att fler hyresgäster flyttar in.

Laddinfrastruktur ett kundkrav

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 en grön bilaga samt att befintliga avtal förses med sådana bilagor i takt med att de omförhandlas.

Som ett svar på kundernas krav erbjuder vi också laddinfrastruktur på alla fastigheter där det är möjligt. Under 2025 installerade vi laddinfrastruktur på våra fastigheter i Forsen och Armbåga.

Fortsatta miljöcertifieringar

Även miljöcertifieringar är en fråga som bland annat drivs av kunderna.



Liv

Certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift Silver

MERKURIUS

Under 2025 certifierade vi de båda fastigheterna Mercurius och Pallas i Borås enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. Detta är i linje med vår ambition att successivt miljöcertifiera våra förvaltningsfastigheter enligt minst denna standard. Näst på tur står Näckrosen och Armbåga, båda i Borås.

Från och med 2024 ska även all tillkommande nyproduktion av bostäder miljöcertifieras. Under 2025 färdigställdes eller påbörjades dock inte några nya projekt.

En viktig förutsättning för certifieringsarbetet är vårt materialprogram för lokalanpassningar, vilket följer kraven i Miljöbyggnad iDrift. Ambition

en att miljöcertifiera våra fastigheter får därmed även konsekvenser för leverantörer och samarbetspartners. Utöver materialprogrammet ställer vi även tydliga krav gällande inköp inom förvaltningsverksamheten. Alla dessa krav ses över och uppdateras kontinuerligt.

Avfall och återbruk

Avfall innebär betydande miljöpåverkan och kraven från kunder och offentliga aktörer ökar ständigt. I samband med årsskiftet 2026/2027 träder nya regler för bostadshus i kraft med krav på sortering i fler fraktioner. Under 2026 implementerar vi därför ett system med minst fem fraktioner i alla våra hyresfastigheter. Vi har interna avfallsmål

som revideras årligen samt efter behov och eventuella förändringar. Det ställer krav på viss anpassning av ett flertal av våra förvaltningsfastigheter. Vi för också en löpande dialog med våra hyresgäster avseende avfallsfrågor. Det gäller bland annat att minska antalet felsorteringar, dra ner på användningen av engångsmaterial, öka återvinningen av material för miljösmart fjärrvärme. Därtill fortsätter vi våra ansträngningar för att öka andelen återanvändning och återvinning av byggmaterial och möbler i samband med renoveringar och nybyggnation. På detta område samarbetar vi med andra aktörer för att utveckla modeller för affärsmässigt återbruk i större skala.

Ekonomi

Ekonomisk hållbarhet handlar både om att ha en affärsmodell som håller över tid och att leva upp till höga krav på ansvarsfullt företagande. Efter sex år av ett 2020-tal med pandemi, geopolitisk oro och makroekonomisk instabilitet kan vi konstatera att Cerneräs flexibla affärsmodell lever upp till tuffa krav på robusthet.

MÅL 2030

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



KPI:ER

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

Det ekonomiska utfallet under 2025 är resultatet av tidigare fastighetsutveckling, ett framgångsrikt uthyrningsarbete och strategiska förvärv som skapat förutsättningar för framtida kassaflöden och därmed stigande fastighetsvärden.

Affärsetik – en hygienfaktor

Vi ska alltid leva upp till höga krav på ärlighet, öppenhet och etisk korrekthet. Till grund för vårt arbete finns bland annat vår uppförandekod, anti korruptionspolicy och leverantörspolicy. Syftet är att hjälpa alla parter att agera 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 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 går igenom med medarbetarna i olika sammanhang och finns lättillgängliga på vårt intranät.

Vi har även en visselblåsarfunktion som är tillgänglig för både interna och externa parter. Under 2025 kom inga ärenden in till visselblåsarfunktionen.

Grön finansiering

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.

De krav som ställs upp för grön finansiering utgår dock främst från nyproduktion. Därtill har kraven skärpts under senare år, vilket gör det svårt och mycket kostsamt för en gammal fastighet att få grön finansiering. Vi har dock med dessa krav när vi moderniserar befintliga fastigheter för att ta dem så långt som det är möjligt och ekonomiskt försvarbart.

Samhälle

Genom att ta vara på våra hus och utrymmet mellan husen bidrar vi till trygga, attraktiva och levande stadsdelar samt till att värdet på våra fastigheter ökar. Vi är också en aktiv aktör i lokalsamhället på de orter där vi bedriver verksamhet.

Efter några år med tuffa ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggande ser vi nu möjligheter att eventuellt kunna byggstarta något projekt under 2026. Det är möjligt tack vare att vi, under de år då vi inte byggt, har arbetat vidare med de planer som ligger i tidiga skeden för att snabbt kunna komma igång när marknaden åter vänder upp.

Bostäder och kommersiella lokaler

Inom bostadsutveckling bidrar vi till samhället genom att bygga hållbart och bidra med fler bostäder. Nytänkande byggande med hög kvalitet är en förutsättning för en positiv samhällsutveckling. Det handlar om hur vi bygger, hur vi utformar miljön runt bostäderna samt att vi blandar upplåtelseformer och verksamheter i samma områden. Därmed skapar vi levande bostadsområden.

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 dessutom en större möjlighet att kontinuerligt påverka utvecklingen genom vårt långsiktiga ägande och närvaro.

Trygga städer och platser

Trygghetsfrågan har under senare år haft stor aktualitet i både samhällsdebatten och i människors och företags vardag. Som ägare och utvecklare av fastigheter är det därför naturligt för Cernerä att engagera sig. I Borås sker detta främst inom ramen för 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 kommunens trygghetsförebyggande avdelningar större möjlighet att prioritera sin närvaro i centrala staden. Efter att inledningsvis med goda resultat ha koncentrerat oss på Pallashuset, utökades samarbetet under 2025 till att även omfatta Knalleland.

Sponsring och samhällsengagemang

Sponsring är en viktig del av vårt samhällsengagemang och bygger på långsiktiga samarbeten. Genom sådana överenskommelser kan vi över tid bidra till en positiv utveckling för samhället, branschen och staden.

Vi engagerar oss i samarbeten som ligger i linje med våra värderingar: långsiktighet, trygghet, engagemang, kvalitet och närhet. Vi stödjer också organisationer som verkar för ökad jämställdhet. Våra sponsorinsatser ska dessutom vara meningsfulla för våra medarbetare, kunder och ägare. På så sätt skapas förutsättningar för ett ömsesidigt utbyte, ett långsiktigt engagemang och en positiv samhällsutveckling. Ett exempel är vårt stöd till föreningar som bedriver verksamhet för barn och ungdomar.

Vi vill också bidra till ett levande samhälle genom nära samverkan med näringsliv, kommun och akademi.

MÅL 2030

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



KPI:ER

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

CERNERA STÖTTAR

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

Medarbetare

Certera präglas av en stark kultur där engagemang, ansvar och entreprenörsanda står i centrum. Under 2025 var personalomsättningen låg, sjukfrånvaron fortsatt begränsad och arbetsmiljön stabil. Medarbetarundersökningar och eNPS visar dessutom på ett högt engagemang i organisationen.

MÅL 2030

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



KPI:ER

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

Certeras organisation kännetecknas av professionalism och en stark företagskultur med tydlig entreprenörsanda. Våra kärnvärden – kvalitet, ansvarstagande och nytänkande – vägleder vårt dagliga arbete. Tillsammans med vår vision, mission och grundläggande värderingar finns de beskrivna i personalhandboken. Där redogörs även för våra riktlinjer kring jämlikhet och mångfald samt hur vi hanterar situationer där fel eller oegentligheter uppmärksammas.

Vår kultur är central eftersom bolagets utveckling ytterst vilar på medarbetarnas kompetens och engagemang. För att lyckas med det behöver alla ha goda möjligheter att utvecklas och känna trivsel i sitt arbete. Vår ambition är att tiden på Certera ska upplevas som den bästa perioden i arbetslivet.

I vår kultur ingår också ett tydligt ansvar för att bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamheten och involverar samtliga medarbetare, där deras kunskap, medvetenhet och engagemang är avgörande för att vi ska nå våra mål.

En stabil organisation

I slutet av 2025 hade vi 19 medarbetare (21). Under året slutade två personer. Därtill rekryterades en redovisningsekonom som började i januari 2026. Det innebär att personalgruppen är förhållandevis stabil, vilket är ett tecken på att människor trivs på Certera.

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron var under 2025 fortsatt låg på såväl kontoret som inom Certera produktion. Vi hade heller inga olyckor eller annan arbetsmiljörelaterad frånvaro.

För att upprätthålla dessa goda nivåer har vi ett tydligt ledningssystem och vi bedriver ett systematiskt arbete där vi regelbundet kartlägger, åtgärdar och följer upp den fysiska, psykosociala och organisatoriska arbetsmiljön. Bland annat säkerställer vi att alla medarbetare har ergonomiskt bra arbetsplatser. Under 2026 kommer vi dessutom fortsätta arbetet med att utveckla en arbetsmiljöhandbok som samlar och tydliggör våra rutiner och arbetsätt inom området.

Vi har ett etablerat samarbete med Priserva avseende företagshälsövård. Genom samarbetet erbjuds samtliga medarbetare vart tredje år kostnadsfria hälsoundersökningar. Därtill utbildas alla medarbetare löpande i hjärt- och lungräddning.

Som anställd på Certera har du även rätt till friskvårdsbidrag och du erbjuds massage på arbetstid. I samband med gemensamma konferenser genomförs alltid någon form av fysisk aktivitet.

Jämställdhet och inkludering

En trygg och inkluderande arbetsplats skapas gemensamt. Det förutsätter att alla medarbetare tar ansvar för hur vi bemöter varandra i det dagliga arbetet.

Kränkande särbehandling och diskriminering är oacceptabelt. Vi markerar tydligt mot sådana beteenden och arbetar aktivt för att de inte ska uppstå. Vi eftersträvar också en arbetsplats präglad av jämställdhet där alla medarbetare ges samma möjligheter och förutsättningar. Därför arbetar vi aktivt med att stärka både jämställdheten och den etniska mångfalden i organisationen.

Utöver de egna medarbetarna har vi även ett ansvar gentemot de personer som är anställda av leverantörer och underentreprenörer.

Mätning och uppföljning

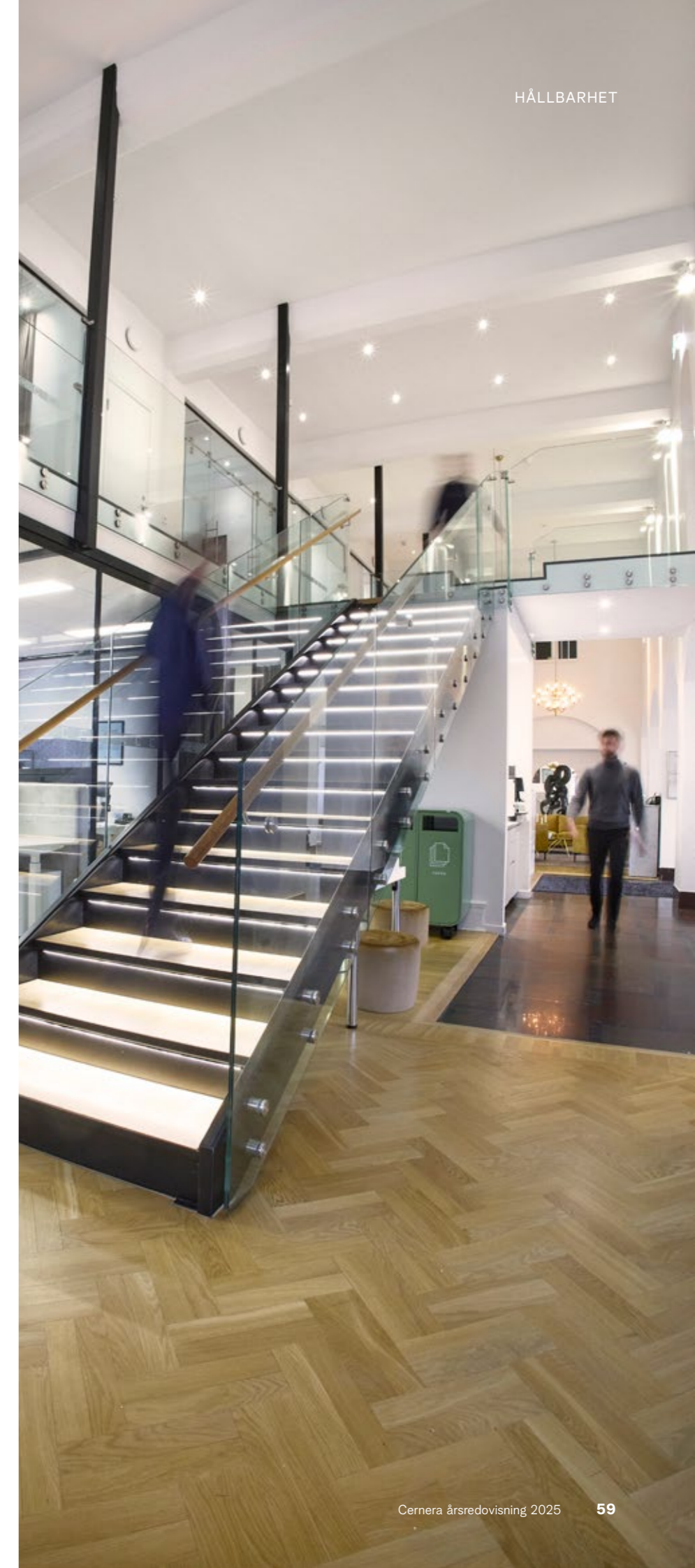
Vi följer löpande upp vårt arbete genom två årliga medarbetarundersökningar samt återkommande pulsmätningar. Vi analyserar och följer löpande upp resultaten från undersökningarna för att kunna identifiera utvecklingsområden och genomföra relevanta åtgärder.

Som ett komplement mäter vi även Employee Net Promoter Score (eNPS), som visar i vilken utsträckning våra medarbetare kan tänka sig att rekommendera Certera som arbetsgivare till vänner och bekanta. Under 2025 låg resultaten på mellan 40 och 60 på en skala från 0 till 100, där värden över 20 betraktas som mycket goda. Vid 2026 års första mätning uppgick resultatet till 58.

Under 2025 genomgick samtliga medarbetare hälsokontroller och de fick dessutom en utbildning i hjärt- och lungräddning. Medarbetarsamtal genomförs minst en gång per år.

Vi genomför även årliga lönekartläggningar där vi kan konstatera att inga löner behövde justeras utifrån krav på rättvisa och jämställdhet. Inför 2026 har vi stramat upp arbetet ytterligare och inlett en process för att säkerställa att vi lever upp till EUs lönetransparensdirektiv.

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



Årsredovisning och koncernredovisning Cernera Fastigheter AB

Organisationsnummer 556671-8127
Räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Cernera Fastigheter AB (556671-8127) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. 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 utvecklar och förvaltar lokaler och bostäder i attraktiva lägen på tillväxtorter i Sverige. Det görs genom att skapa hållbara och välanpassade platser där kunder trivs och kan utvecklas.

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 Cernerans viktigaste uppgift att utveckla fastigheter där och företag ges plats att nå sin fulla potential. Platser där idéer, visioner och drömmar får liv.

Som ett lokalt fastighetsbolag bryr sig Cernera om människor och verksamheter. Bolaget bidrar till att göra lokalsamhället bättre och mer hållbart. Tillsammans med kunder, hyresgäster och andra aktörer, en fastighet i taget.

Stabila kassaflöden i förvaltningsverksamheten och 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. Per 31 december 2025 förvaltade Cernera 121 122 kvadratmeter (110 777).

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 2025 färdigställdes inga bostäder (101). Per bokslutsdagen fanns 1 300 byggrätter för nya bostäder.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under året

Cernerans verksamhet bygger på två ben: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Inom båda verksamheterna kan Cernera arbeta med både bostäder och kommersiella fastigheter. Det ger en flexibilitet inför förändringar i omvärlden och på marknaden. Under året tog sig detta bland annat följande uttryck:

- Kraftig ökning av hyresintäkterna efter föregående års uthyrningar och förvärv
- Omfattande ny- och ombyggnationer samt uthyrningar och inflyttningar på Navet, Jönköping
- Uthyrningar, betydande lokalanpassningar och nytt kommunikationskoncept för Knallerian, Borås
- Miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad Silver iDrift för Mercurius och Pallas, Borås
- Tydligt förbättrad konjunktur mot slutet av året och inledningen av 2026

Händelser i omvärlden

Världsekonomin befinner sig i en av de stökigaste perioderna på mycket länge. Geopolitisk oro och en oförutsägbar amerikansk president förstärker starka underliggande investeringstrender.

I Sverige ledde oron i omvärlden under 2025 till att fler företag sköt investeringar på framtiden. Samtidigt uppvisade hushållen en fortsatt hög sparvilja, vilket bidrog till att konjunkturuppgången försenades. Trots de oroliga tiderna har näringslivet varit bra på att anpassa sig. Därtill har svenska hushåll fått det allt bättre i takt med att reallönerna ökat.

På bostadsmarknaden syntes mot slutet av 2025 tecken på en återhämtning i antalet byggstarter och ökad transaktionsaktivitet. Antalet färdigställda bostäder förväntas däremot öka först under 2026. För kommersiella lokaler var bilden delad med fortsatt stabilt och ökande intresse för industri- och logistiklokaler, medan kontorshyresmarknaden var fortsatt avvaktande.

Framtida utveckling

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

Den oroliga utvecklingen i omvärlden fortsätter. I början av 2026 har världen upplevt Grönlandskris, nya tullutspel och krig i Iran. I vilken utsträckning detta påverkar konjunkturen är ännu för tidigt att säga.

Allt annat givet bedömer Cernera att svensk ekonomi kommer att kunna utvecklas väl och att framför allt hushållen får det bättre. Detta skulle i så fall bidra till ytterligare ökad takt i uthyrningen samt att bolaget kan avsluta sina stora förädlingsprojekt.

Samtidigt är Cernera hela tiden redo att identifiera nya förvärv och affärer samt kanske, för första gången på länge, kunna bygga ett bostadsprojekt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Certera är, liksom alla företag, exponerat för ett antal risker. Nedan beskrivs de finansiella risker bolaget möter och hanterar. En utförligare riskbeskrivning finns i den utökade årsredovisningen som publiceras på Cernerans hemsida för finansiell kommunikation: ir.certera.se.

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 2025 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en halv procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 2,4 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

Certera bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i moderbolaget eller dotterföretagen. Uppgifter om Cernerans miljöpåverkan återfinns i den utökade årsredovisningen som publiceras på Cernerans hemsida för finansiell kommunikation: ir.certera.se.

Förslag till vinstdisposition**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:**

Balanserad vinst	456 392 384
Årets resultat	-632 253
	455 760 131
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	455 760 131
	455 760 131

Flerårsöversikt/Nyckeltal koncern

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	99 915	254 116	52 017	406 063	343 782
Resultat efter finansiella poster	42 785	214 913	26 970	-14 120	225 128
Årets resultat	40 610	175 181	15 117	38 797	218 073
Balansomslutning	1 683 728	1 540 920	1 374 335	1 134 899	1 653 622
Soliditet, %	46,3	49,1	43,1	54,3	41,7
Justerad soliditet, %	50,1	53,0	45,3	56,5	*

* Underlag för att beräkna saknas

Moderföretaget	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 500	2 000	2 400	4 500	4 200
Resultat efter finansiella poster	12 150	36 048	-13 121	265 021	200 165
Årets resultat	-632	21 258	10 229	238 361	197 845
Balansomslutning	821 360	772 216	631 796	646 777	805 405
Soliditet, %	91,1	92,9	92,0	90,9	76,0

Koncernens rapport över totalresultatet

	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	94 362	79 000
Intäkter projektutveckling	4	5 553	175 116
Övriga rörelseintäkter	5	1 127	4 026
Summa rörelseintäkter		101 042	258 142
Fastighetskostnader	6	-31 270	-28 180
Projektutvecklingskostnader	7	-6 508	-170 102
Övriga externa kostnader	8,9	-14 453	-16 581
Personalkostnader	9,10	-23 183	-22 958
Av- och nedskrivningar	9,15,16,17	-1 875	-1 959
Summa rörelsens kostnader		-77 289	-239 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	40 385	213 771
Resultat från andelar i joint ventures	18	3 570	9 630
Rörelseresultat		67 708	241 763
Finansiella intäkter	11	1 054	3 658
Värdeförändringar finansiella derivat	12	-1 675	-1 151
Finansiella kostnader	12	-24 302	-29 357
Resultat efter finansiella poster		42 785	214 913
Skatt på årets resultat	13	-2 175	-39 732
Årets resultat		40 610	175 181
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		40 610	175 181
Årets resultat hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		39 501	165 548
Innehav utan bestämmande inflytande		1 109	9 633
		40 610	175 181

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 bostadsrättsprojekt redovisas intäkten i samband med att bostadsköparna får tillträde till bostaden vid projektets färdigställande. Därmed blir bostadsköparens tillträdesdag avgörande för när intäkten realiserar, vilket också innebär att intäkterna och resultaten kan fluktuerar mellan åren.

Hyresintäkter

Cernerars hyresintäkter uppgick under perioden till 94,4 mkr (79,0). I jämförbart bestånd har ökning skett med 10,3 procent. Den uthyrningsbara ytan, med underliggande hyresintäkter, har i jämförelse med föregående år ökat med 10 355 kvm till 98 336 kvm, motsvarande 11,8 procent. I jämförelse med 31 december 2024 har inga förvaltnings- eller projektfastigheter tillkommit. Ökningen beror på färdigställda och pågående byggnationer som räknats med i den totala ytan. Projektfastigheter kan under projektets utveckling ha hyresintäkter men det är inte fastighetens primära avsikt att bidra med hyresintäkter.

Vid utgången av 2025 uppgick den totalt förvaltade ytan till 121 122 kvm varav under hyresintäkter redovisat intäkter som är kopplade till 98 336 kvm. Mellanskillnaden avsåg ytor som klassificeras som rörelsefastighet eller redovisas under joint ventures.

Vi har genom förvärven av Knallerian och Navet 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 i takt med att ytor utvecklas och hyrs ut. De uthyrningar som genomförts under 2024 och 2025, med inflyttning under 2025 och 2026, kommer stärka de framtida hyresintäkterna med cirka 20 mkr per år med en bedömd investering om cirka 140 mkr.

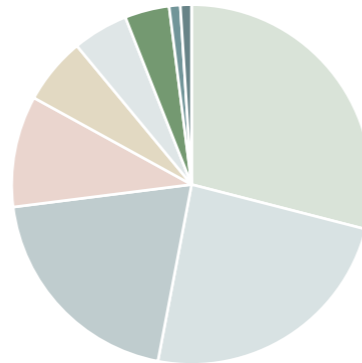
Tabellen Utveckling hyresintäkter visar förändringen mellan 2024 och 2025 och delas upp för att ge en rättvisande jämförelse. Det jämförbara beståndet omfattar endast fastigheter som ägts under hela båda åren. Fastigheter som förvärvats under 2024 eller 2025 redovisas separat eftersom de inte bidragit med hyresintäkter under ett helt år 2024. Sålda fastigheter visas också separat och ger inga hyresintäkter 2025 eftersom de inte längre ingår i beståndet. Uppdelningen tydliggör både den organiska tillväxten i det befintliga beståndet och effekten av portföljförändringar.

Utveckling hyresintäkter

	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	71 016	64 383	10,3%
Förvärvade fastigheter	23 346	11 233	107,8%
Sålda fastigheter	0	3 384	-100,0%
	94 362	79 000	19,4%

Hyresintäkter per fastighetskategori

- Handel 29 %
- Kontor 24 %
- Hotell/Restaurang 20 %
- Träning/Hälsa 10 %
- Lager/industri/verkstad 6 %
- Skola 5 %
- Bostäder 4 %
- Garage/p-plats 1 %
- Arrende/övrigt 1 %
- Förråd <1%



Intäkter från projektutveckling

Intäkter från projektutveckling uppgick till 5,6 mkr (175,1) och avser främst intäkter från tidigare osäld lägenhet. Under föregående år utgjordes intäkterna huvudsakligen av projektet Linnea Garden. Cernerars projektutveckling är fokuserad på bostadsfastigheter. Löpande återfinns även 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 vilket till huvuddelen kommer från förvaltningsbeståndet, dels som projektutvecklingskostnader som kommer från pågående projekt som avser nyproduktion av fastighet 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 -31,3 mkr (-28,2), vilket motsvarade en ökning på 11,0 procent. För jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 1,3 % och uppgick till -20,8 mkr (-21,1).

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

	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	20 833	21 103	-1,3%
Förvärvade fastigheter	10 437	6 164	69,3%
Sålda fastigheter	0	913	-100,0%
	31 270	28 180	11,0%

Projektutvecklingskostnader

Projektutvecklingskostnaderna uppgick till -6,5 mkr (-170,1) och bestod främst av kostnaden hänförlig till försäljning av tidigare osäld lägenhet samt nedskrivning i ej genomförda projekt. I jämförelse med föregående år är kostnaden främst hänförlig till projektet Linnea Garden.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader består främst av inventarier, dataprogram, marknadsföring, externa konsulter samt vissa tjänster som köps från moderbolaget Uddetorp Invest. Under året uppgick dessa kostnader till -14,5 mkr (-16,6). I jämförbar period föregående år fanns även kostnader avseende externa hyreskontrakt för lokaler.

Personalkostnader

Personalkostnaderna har ökat till 23,2 mkr (23,0) vilket främst beror på generella löneökningar i jämförelse med föregående år.

Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgick till -1,9 mkr (-2,0) och avser avskrivning på en rörelsefastighet och inventarier.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen i våra förvaltningsfastigheter var i perioden 40,4 mkr (213,8).

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Cernerars fastigheter och projekt som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 3,6 mkr (9,6) och avsåg resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingick värdeförändring i förvaltningsfastigheten Pallas med 0,5 mkr (-1,3). Värdeförändringar i finansiella derivat påverkar resultatet positivt med 0,1 mkr (-1,3).

Finansiella poster och finansnetto

Finansnettot uppgick till -24,9 mkr (-26,9). I perioden fanns en negativ värdeförändring i finansiellt derivat med -1,7 mkr (-1,2).

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

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 3,26 procent (3,72). Räntetäckningsgraden för rullande 12 månader uppgår till 1,1 ggr (1,4), 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 2026 och 2027 till över 2,0 ggr.

Skatt

Redovisat skatt uppgick till -2,2 mkr (-39,7). Skatten är hänförlig till effekter från uppskjuten skatt på fastigheter med -5,5 mkr (-43,6), förändring i uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag 3,1 mkr (3,8), värdeförändring i finansiella derivat och likviditetsplaceringar med 0,3 mkr (0,2) samt skatt hänförlig till tidigare år -0,1 mkr (0,0).

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 40,6 mkr (175,2). 2025 visar ett positivt resultat från förvaltningsbeståndet samtidigt som inga bostadsprojekt färdigställdes jämfört med föregående år. Utvecklingen av förvaltningsbeståndet syns fortsatt i en positiv värdeutveckling på förvaltningsfastigheterna.

Finansnettot har förbättrats med 1,9 mkr. De externa räntekostnaderna har minskat med 5,1 mkr samtidigt som ränteintäkter minskat med -2,6 mkr. I perioden fanns en negativ värdeförändring på de finansiella derivaten om -1,7 mkr, i motsvarande period föregående år var värdeförändringen på de finansiella derivaten -1,2 mkr. Sammantaget innebär detta en minskning i perioden av aktuella marknadsräntor.

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 267 974	1 090 214
Rörelsefastigheter	15	60 259	61 480
Nyttjanderättstillgångar	16	1 434	1 847
Materiella anläggningstillgångar	17	561	382
Andelar i joint ventures	18	131 333	128 167
Andra långfristiga fordringar		0	300
Finansiella derivatinstrument	19,24	1 200	2 876
Summa anläggningstillgångar		1 462 761	1 285 266
Anläggningstillgångar			
Projektfastigheter	20	178 317	188 551
Andelar i bostadsrättsföreningar		0	3 995
Kundfordringar	19,24	1 844	364
Fordringar hos koncernföretag	19	17	6 776
Fordringar hos joint ventures	19,24	24 815	32 863
Övriga kortfristiga fordringar		5 384	5 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 906	4 423
Likvida medel	19,25	6 684	12 890
Summa omsättningstillgångar		220 967	255 654
SUMMA TILLGÅNGAR			
1 683 728			
1 540 920			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	200	200
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		767 946	746 564
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		768 146	746 764
Innehav utan bestämmande inflytande		11 013	9 657
Summa eget kapital		779 159	756 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19,24	640 599	604 649
Leasingskuld	19,24	1 243	1 491
Uppskjuten skatteskuld	13	88 390	86 345
Övriga långfristiga skulder	19,24	4 529	4 489
Summa långfristiga skulder		734 761	696 974
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19,24	25 205	26 393
Leasingskuld	19,24	247	238
Checkräkningskredit	19,24,25	26 803	21 903
Byggnadskreditiv	19,24	62 983	0
Förskott från kunder		5 488	8 284
Leverantörsskulder	19,24	24 955	5 788
Skulder till koncernföretag	19,24	11 267	328
Skulder hos joint ventures		6	6
Aktuella skatteskulder		3 660	3 454
Övriga kortfristiga skulder	19,24	2 098	13 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7 096	7 521
Summa kortfristiga skulder		169 808	87 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
1 683 728			
1 540 920			

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 2025 med ett redovisat värde om 1 268,0 mkr (1 090,2). Det var en ökning med 177,8 mkr sedan den senaste rapportperioden. Ökningen berodde i huvudsak på investeringar i befintliga fastigheter med 133,2 mkr (80,3), omklassificering från projektfastigheter 12,0 mkr (0,0) samt värdeförändringar på 32,5 mkr (205,8).

Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 090 214	750 948
Förvärv	0	105 755
Investeringar	133 248	80 333
Försäljningar	0	-52 589
Omklassificering från projektfastigheter	12 002	0
Orealiserade värdeförändringar	32 510	205 767
Utgående redovisat värde	1 267 974	1 090 214

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 periodens utgång till 1,4 mkr (1,8).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgjordes av fordon samt kontorsutrustning och uppgick vid periodens utgång till 0,6 mkr (0,4).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures uppgick den 31 december 2025 till 131,3 mkr (128,2). 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 2025. 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 101 bostäder.

Koncernen Pallas 1 Fastighets AB

Balansräkning i sammandrag	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	449 975	446 934
Övriga anläggningstillgångar	1 075	3 892
Projektfastighet	67 048	67 030
Övriga omsättningstillgångar	12 137	16 084
Långfristiga skulder	235 533	240 105
Kortfristiga skulder	39 694	48 651
Nettotillgångar	255 008	245 184

Totalresultat i sammandrag	2025	2024
Intäkter	33 825	31 102
Resultat	9 825	2 470
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	9 825	2 470

Omsättningstillgångar

Värdet på omsättningstillgångar uppgick den 31 december 2025 till 221,0 mkr (255,7).

Den största posten utgörs av projektfastigheter, vilken uppgick till 178,3 mkr (188,6) den 31 december 2025.

Projektfastigheter

	2025	2024
Ingående redovisat värde	188 551	339 264
Investeringar i pågående projekt	4 158	16 446
Ej genomförda projekt	-2 417	0
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-11 975	0
Försäljning av färdiga projekt	0	-167 159
Utgående redovisat värde	178 317	188 551

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 6,7 mkr (12,9). Inklusive outnyttjad checkkredit, som uppgick till 13,2 mkr (18,1), uppgick tillgänglig likviditet till 19,9 mkr (31,0). För vidare analys hänvisas till koncernens kassaflödesanalys.

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 31 december 2025 till 779,2 mkr (756,4).

Soliditeten uppgick vid samma tidpunkt till 46,3 procent (49,1). Justerad soliditet efter återläggning av skillnaden mellan bedömd uppskjuten skatt och redovisad uppskjuten skatt uppgår till 50,1 procent (53,0).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Effektiv skatt är normalt lägre beroende på möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt. Tabellen visar den bedömda skatten baserat på att fastigheterna realiserar och portföljen säljs indirekt via bolag och köpare och säljare delar på skatten i enlighet med marknadspraxis. Mellanskillnaden mellan avsatt och beräknad skatt kommer då att redovisas som en positiv effekt i resultatet.

Uppskjuten skatt

	Underlag	Avsättning enligt balansräkning	Beräknad
Underskottsavdrag	37 482	7 721	7 721
Derivat	-1 200	-247	-247
Fastigheter	-465 361	-95 864	-30 790
Utgående redovisat värde	-429 079	-88 390	-23 316

Räntebärande skulder

Certera hade den 31 december 2025 räntebärande skulder hänförliga till fastigheter på totalt 660,3 mkr (630,5). Belåningsgraden på förvaltningsfastigheterna uppgick till 43,7 procent (47,6) utan justering för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,26 procent (3,72).

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
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
Utgående eget kapital 2024-12-31	200	746 564	746 764	9 658	756 422
Ingående eget kapital 2025-01-01	200	746 563	746 763	9 658	756 421
Årets resultat		39 501	39 501	1 109	40 610
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		39 501	39 501	1 109	40 610
Utgående eget kapital 2025-12-31	200	767 946	768 146	11 013	779 159

Transaktioner med ägarna					
Transaktioner med minoriteter		0	0	81	81
Lämnat koncernbidrag till koncernens ägare		-11 500	-11 500	0	-11 500
Summa	0	-11 500	-11 500	0	-11 500

Transaktioner med ägarna					
Transaktioner med minoriteter		-229	-229	246	17
Utdelning till koncernens ägare		-6 700	-6 700	0	-6 700
Lämnat koncernbidrag till koncernens ägare		-11 189	-11 189	0	-11 189
Summa	-17 889	-17 889	-17 889	0	-17 889



Koncernens rapport över kassaflöde

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 707	241 763
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-35 879	-218 421
Erhållen ränta		1 054	3 658
Erlagd ränta		-24 302	-29 391
Betald inkomstskatt		77	-566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 657	-2 957
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar projektfastigheter		4 608	146 718
Förändringar av rörelsefordringar		14 222	17 801
Förändringar av rörelseskulder		15 701	1 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 188	163 137
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-136 050	-186 579
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	18 836
Investeringar i joint ventures		-949	-503
Avyttringar av joint ventures		1 354	13 705
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		1 675	845
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-133 970	-153 696
Finansieringsverksamheten	27		
Upptagna lån		49 870	143 510
Amortering av lån		-15 068	-152 124
Amortering av leasingskulder		-238	-1 897
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		67 883	6 845
Utdelning/tillskott till/från minoritet		18	78
Utdelning		-6 700	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-11 189	-11 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 576	-15 088
Årets kassaflöde		-6 206	-5 647
Likvida medel vid årets början		12 890	18 537
Årets kassaflöde		-6 206	-5 647
Likvida medel vid årets slut		6 684	12 890
Outnyttjad checkräkningskredit		13 197	18 097
Tillgänglig likviditet		19 881	30 987

Kommentarer till koncernens rapport över kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 43,2 mkr (163,1). I jämförbar period föregående år är förändringarna i projektfastigheter främst kopplat till att projektet Linnea Garden har färdigställts i perioden.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 136,1 mkr (186,6). De likvida medlen uppgick den 31 december 2025 till 6,7 mkr (12,9).

Inkluderat outnyttjad checkräkningskredit uppgick tillgänglig likviditet vid samma tidpunkt till 19,9 mkr (31,0). Förändringen av outnyttjad checkräkningskredit redovisas i posten Förändring av kortfristiga räntebärande skulder.



Koncernens noter

Noter

Not 1.	Väsentliga redovisningsprinciper	72
Not 2.	Väsentliga uppskattningar och bedömningar	76
Not 3.	Hyresintäkter	77
Not 4.	Intäkter från projektutveckling	77
Not 5.	Övriga rörelseintäkter	77
Not 6.	Fastighetskostnader	77
Not 7.	Projektutvecklingskostnader	77
Not 8.	Arvode till revisor	77
Not 9.	Kostnader byggverksamhet	77
Not 10.	Anställda och personalkostnader	78
Not 11.	Finansiella intäkter	79
Not 12.	Finansiella kostnader	79
Not 13.	Skatt	79
Not 14.	Förvaltningsfastigheter	81

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 30 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 30 mars 2026.

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 tagits 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 erhöills.

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

Not 15.	Rörelsefastigheter	82
Not 16.	Nyttjanderättstillgångar	82
Not 17.	Materiella anläggningstillgångar	82
Not 18.	Andelar i joint ventures	83
Not 19.	Finansiella instrument	84
Not 20.	Projektfastigheter	84
Not 21.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84
Not 22.	Koncernföretag	85
Not 23.	Eget kapital	86
Not 24.	Finansiella risker	87
Not 25.	Checkräkningskredit	89
Not 26.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
Not 27.	Kassaflödesinformation	89
Not 28.	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	90
Not 29.	Transaktioner med närstående	90

Not 1

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.

Not 2

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

Not 3

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare. Utvärdering sker för närvarande av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden på Cernera Fastigheter ABs 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.

Not 4

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.

Not 5

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 omsätt-

ningstillgång, 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 kronor om inget annat anges.

Not 6

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

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.

Not 7

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 kontraktperioden. 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.

Not 8

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 utlovade varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.

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.

Not 9

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.

Not 10

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Not 11

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Cerneras pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

Not 12

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.

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper, forts

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, 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.

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 10 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 leasingkulder. 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 14 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 lätttnadsreglerna 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 (kassagenererande 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 preterat 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 19 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 19 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.

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper, forts

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

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 innehåser 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 förväret 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 tidvärde 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 intäcks- 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 14 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 94 362 tkr (79 000).

Hyresintäkter per fastighetskategori

	2025	2024
Kontor	21 442	20 106
Handel	26 902	15 893
Hotell och restaurang	19 263	19 340
Träning/Hälsa	9 498	7 850
Skola	4 953	2 860
Bostäder	3 470	3 900
Förråd	277	750
Garage och p-plats	1 361	1 527
Lager/industri/verkstad	6 019	5 714
Arrende/övrigt	1 177	1 060
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	94 362	79 000

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

Avtalade framtida hyresintäkter

	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	97 887	88 488
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	95 860	83 711
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	82 724	72 343
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	72 572	62 625
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	61 815	57 380
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	261 791	274 153
Summa	672 649	638 700

Not 4. Intäkter från projektutveckling**Geografisk region**

	2025	2024
<i>Sverige</i>		
Väst	5 258	8 517
Öst	173	166 599
Norr	122	0
Summa intäkter från avtal med kunder	5 553	175 116

Cernera tillämnar 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

	2025	2024
Ersättning från hyresgäst	350	2 134
Administrativa intäkter	777	1 074
Vinst avyttring anläggnings-tillgångar	0	818
Summa övriga rörelseintäkter	1 127	4 026

Not 6. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	13 903	12 732
Fastighetsskatt	3 563	3 519
Taxebundna kostnader	13 804	11 929
Redovisad fastighetskostnad	31 270	28 180

Not 7. Projektutvecklingskostnader

	2025	2024
Tillverkningskostnader	96	165 401
Indirekta fastighetsutvecklingskostnader	0	1 104
Inköpskostnad sålda lägenheter	3 995	2 595
Ej genomförda projekt	2 417	1 002
Redovisad produktionskostnad	6 508	170 102

Not 8. Arvode till revisor

BDO Göteborg	2025	2024
Revisionsuppdraget	757	654
Annan revisionsverksamhet	25	40
Övriga tjänster	9	39
Summa	791	733

Not 9. Kostnader byggverksamhet

	2025	2024
Övriga externa kostnader	1 214	499
Personalkostnader	5 150	4 709
Avskrivningar	281	201
Summa	6 645	5 409

Not 10. Anställda och personalkostnader

	2025			2024		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Moderföretaget	0	0	0	0	0	0
Dotterföretag i Sverige	19	29	71	19	28	72
Totalt i koncernen	19	29	71	19	28	72

	2025			2024		
	På balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %	På balansdagen	Varav kvinnor, %	Varav män, %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
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

Moderföretaget	2025	2024
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	427	401
Sociala kostnader	134	126
<i>varav Pensionskostnader</i>	0	0
Övriga personalkostnader	0	10
Summa	561	537
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
<i>varav Pensionskostnader</i>	0	0
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	0	0
Summa personalkostnader i moderföretaget	561	537

Personalkostnader

Dotterföretag	2025	2024
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	4 926	4 083
<i>varav Tantiem</i>	689	315
Sociala kostnader	2 920	2 301
<i>varav Pensionskostnader</i>	1 372	1 018
Övriga personalkostnader	103	208
Summa	7 949	6 592
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	9 858	10 422
Sociala kostnader	4 142	4 535
<i>varav Pensionskostnader</i>	849	1 000
Övriga personalkostnader	673	889
Summa	14 673	15 846
<i>Bidrag och tillfälliga stöd</i>		
Övriga lönebidrag	0	-17
Summa	0	-17
Summa personalkostnader i dotterföretag	22 622	22 421
Totala personalkostnader i koncernen	23 183	22 958

Not 11. Finansiella intäkter

	2025	2024
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från kundfordringar	3	11
Ränteintäkter från koncernbolag	67	1 496
Ränteintäkter från joint ventures	918	2 096
Ränteintäkter från övriga omsättningstillgångar	15	23
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	51	32
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 054	3 658
Summa finansiella intäkter	1 054	3 658

Not 12. Finansiella kostnader

	2025	2024
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	23 952	28 883
Räntekostnader till leasingbolag	45	89
Räntekostnader övriga finansiella skulder	305	385
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	24 302	29 357
<i>Skulder värderade till verkligt värde</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	1 675	1 151
Summa	1 675	1 151
Summa finansiella kostnader	25 977	30 508

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 13. Skatt

	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	-218
Justeringar avseende tidigare år	-130	-12
	-130	-230
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-5 504	-43 642
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	3 114	3 827
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på obeskattade reserver	0	76
Uppskjuten skatt på derivat	345	237
	-2 045	-39 502
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 175	-39 732
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	42 784	214 913
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	-8 814	-44 272
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	-53	0
Skillnad avtalad skatt och reserverad skatt vid försäljning fastigheter	0	2 085
Övriga ej avdragsgilla kostnader/ ej skattepliktiga intäkter	3 671	-1 511
Resultat från joint ventures	735	1 984
Resultat projektutveckling	-20	-387
Lämnat koncernbidrag	2 305	2 369
Redovisad skatt	-2 176	-39 732
Effektiv skattesats	-5%	-18%
Belopp redovisade direkt mot eget kapital		
Uppskjuten skatt: Skatt hänförlig till tidigare års underskottsavdrag	0	0
Summa	0	0

Not 13. Skatt, forts

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Aktuell skatt redovisad i balansräkningen	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordan		
Fastigheter	340	222
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	7 722	4 608
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter	-95 896	-90 274
Derivat	-247	-592
Obeskattade reserver	-309	-309
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	-88 390	-86 345

	2025-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av dotterbolag	2025-12-31
Uppskjuten skattefordan				
Fastigheter	222	118	0	340
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	4 608	3 114	0	7 722
	4 830	3 232	0	8 062
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	-90 273	-5 623	0	-95 896
Derivat	-592	345	0	-247
Obeskattade reserver	-309	0	0	-309
	-91 174	-5 278	0	-96 452
Netto fordran (+)/skuld (-)	-86 344	-2 046	0	-88 390

	2024-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av dotterbolag	2024-12-31
Uppskjuten skattefordan				
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

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 0 tkr (21 tkr) 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 14. Förvaltningsfastigheter

Certeras 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	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 090 214	750 948
Förvärv	0	105 755
Investeringar	133 248	80 333
Försäljningar	0	-52 589
Omklassificeringar	12 002	0
Orealiserade värdeförändringar	32 510	205 767
Utgående redovisat värde	1 267 974	1 090 214

Den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2025 till 32 510 tkr (205 767) och redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsfastigheter	42 292	42 410
Kommersiella fastigheter	1 206 055	1 028 338
Fastigheter med en blandning av bostäder och kommersiella delar	19 627	19 466
Summa	1 267 974	1 090 214

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 kontraktperiod. 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 Certeras 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. Certeras informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod, antal år	10,00	10,00
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Hyresutveckling, % per år	2,00	2,00
Kalkylränta		
Bostäder, %	5,97	5,88
Kommersiellt, %	8,60	8,55
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder, %	3,97	3,89
Kommersiellt, %	6,60	6,40
Långsiktig vakansgrad		
Bostäder, %	0,90	0,94
Kommersiellt, %	6,91	6,29
Hyresvärde, kr/kvm	1 507	1 493
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	366	356
Investeringar år 1, kr/kvm	1 194	1 498

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.

Not 14. Förvaltningsfastigheter, forts

Känslighetsanalys

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

Verkligt värde per 2025-12-31	Förändring		Påverkan	
	antal	enhet	Mkr	%
Marknadshyra (hyresvärde)	10	%	229,2	15,7
Marknadshyra (hyresvärde)	-10	%	-229,2	-15,7
Marknadshyra (hyresvärde)	5	%	114,6	7,8
Marknadshyra (hyresvärde)	-5	%	-114,6	-7,8
Vakansgrad	5	%-enhet	-121,4	-8,3
Vakansgrad	-5	%-enhet	121,4	8,3
Vakansgrad	2	%-enhet	-48,6	-3,3
Vakansgrad	-2	%-enhet	48,6	3,3
Drift- och underhålls-kostnader	15	%	89,2	-6,1
Direktavkastning	1	%-enhet	-115,1	-7,9
Direktavkastning	-1	%-enhet	159,0	10,9
Inflation	1	%-enhet	127,3	8,7
Inflation	-1	%-enhet	-117,4	-8,0

Övrigt

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

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

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

Not 15. Rörelsefastigheter

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	66 441	66 441
Årets investeringar	34	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 475	66 441
Ingående avskrivningar	-4 961	-3 699
Årets avskrivningar	-1 255	-1 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 216	-4 961
Utgående redovisat värde	60 259	61 480

Not 16. Nyttjanderättstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 048	2 763
Årets anskaffningar	0	2 048
Försäljningar och utrangeringar	0	-2 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 048	2 048
Ingående avskrivningar	-202	-1 206
Årets avskrivningar	-412	-538
Försäljningar och utrangeringar	0	1 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-614	-201
Utgående redovisat värde	1 434	1 847

Not 17. Materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 086	1 086
Årets anskaffningar	386	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 472	1 086
Ingående avskrivningar	-704	-545
Årets avskrivningar	-207	-159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-911	-704
Utgående redovisat värde	561	382

Not 18. Andelar i joint ventures

Nedan visas de joint ventures som är väsentliga för koncernen per 2025-12-31. 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.

Företagsnamn	Säte	Kapitalandel %		Karaktär av företagets förbindelse
		2025-12-31	2024-12-31	
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture
CBME Projekt AB	Borås	50	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.

Företagsnamn	Redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31
Pallas 1 Fastighets AB	127 504	122 592
CBME Projekt AB	-168	-170
CBFC Klosterängen AB	16	18
CEB SF AB	3 913	3 893
Hugin Holding AB	68	1 834
Summa investeringar redovisade enligt kapitalmetoden	131 333	128 167

Åtaganden och eventalförpliktelser avseende joint ventures

Eventalförpliktelser - joint ventures	2025-12-31	2024-12-31
Begränsad borgen till förmån för Pallas 1 Fastighets AB	14 575	16 575
Begränsad borgen till förmån för CBME Torpa AB	90	90
Summa	14 665	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 Pallastornt Fastighets AB en projektfastighet för utveckling av bostäder.

Balansräkning i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	449 975	446 934
Övriga anläggningstillgångar	1 075	3 892
Projektfastighet	67 048	67 030
Omsättningstillgångar	12 137	16 084
Långfristiga skulder	235 533	240 105
Kortfristiga skulder	39 694	48 651
Nettotillgångar	255 008	245 184

Totalresultat i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB	
	2025-12-31	2024-12-31
Intäkt	33 825	31 102
Resultat	9 825	2 470
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	9 825	2 470

Avstämning mot redovisade värden	2025	2024
	Ingående nettotillgångar 1 januari	245 184
Resultat för perioden	9 825	2 470
Övrigt totalresultat	0	0
Utgående nettotillgångar 31 december	255 009	245 184

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernens andel i %	50	50
Koncernens andel i tkr	127 504	122 592
Redovisat värde	127 504	122 592

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga joint ventures	3 828	5 576
<i>Sammanlagt belopp för koncernens andel av:</i>		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-1 342	8 395
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-1 342	8 395

Not 19. Finansiella instrument

	2025-12-31			2024-12-31			
	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till			Finansiella tillgångar/ skulder värderade till			
	Nivå	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	verkligt värde via resultatet	upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar							
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	1 200	0	1 200	2 876	0	2 876
Kundfordringar		0	1 844	1 844	0	364	364
Fordringar hos koncernföretag		0	17	17	0	6 776	6 776
Fordringar hos joint ventures		0	24 815	24 815	0	32 863	32 863
Likvida medel		0	6 684	6 684	0	12 890	12 890
Summa		1 200	33 360	34 560	2 876	52 893	55 769
Finansiella skulder							
Räntebärande finansiella skulder		0	665 804	665 804	0	631 042	631 042
Leasingskulld		0	1 491	1 491	0	1 729	1 729
Checkräkningskredit		0	26 803	26 803	0	21 903	21 903
Byggnadskreditiv		0	62 983	62 983	0	0	0
Övriga räntebärande skulder		0	4 529	4 529	0	4 489	4 489
Skulder till koncernföretag		0	11 267	11 267	0	328	328
Skulder till joint ventures		0	6	6	0	6	6
Leverantörsskulder		0	24 955	24 955	0	5 788	5 788
Summa		0	797 838	797 838	0	665 285	665 285

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 20. Projektfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	188 551	339 264
Pågående projekt	4 158	16 446
Ej genomförda projekt	-2 417	0
Försäljning	0	-167 159
Omklassificering till förvaltningsfastighet	-11 975	0
Utgående redovisat värde	178 317	188 551

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	51
Upplupna ränteintäkter	102	169
Förskottsbetalda kostnader	3 804	4 203
Redovisat värde	3 906	4 423

Not 22. Koncernföretag

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

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel/Rösträttsandel, %	
			2025-12-31	2024-12-31
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	0	100
CEB Hopptornet 3 i Linköping AB	559276-8369	Borås	100	100
CEB Markbolag 7:5 AB	559315-9675	Borås	100	100
CEB Markbolag 12-3 AB	559450-0943	Borås	0	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	100
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	100
Cernera Knallerian AB	559013-6916	Borås	100	100
Cernera Knallerian Holding AB	559450-0950	Borås	100	100
Cernera Komplementär AB	556819-5233	Borås	0	100
Cernera Mercurius 1 AB	556819-5084	Borås	100	100
Cernera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Borås	100	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). Cerner 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.

	2025	2024
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, marknadsrisk (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. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Cerner klarar av. Ränterisken uppstår i de olika

finansiella instrumenten. Ränteändring påverkar marknadsvärdet på det långfristiga finansiella instrumentet medan upplåning mot rörlig ränta utsätter koncernens kassaflöde för en ränterisk. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut. Koncernens upplåning sker normalt sett med en kombination av fast och rörlig ränta men där även delar av finansieringen har säkrats med swappar, 105 mkr (105). Cerner arbetar aktivt med ränterisken i låneportföljen. Det innebär bland annat att Cerner kontinuerligt bevakar utvecklingen på räntemarknaden och följer upp låneportföljens räntebindning.

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 +/- 2 405 tkr (2 032).

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Cerner 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 6 684 tkr (12 890) samt av utnyttjade checkräkningskrediter. Per balansdagen var checkkrediten utnyttjad med 26 803 tkr (21 903).

Koncernens kontraktssliga 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 (3,3).

Löptidsanalys	2025-12-31					Totalt	Redovisat värde
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Skulder till kreditinstitut	73 174	110 138	317 664	106 679	113 329	720 984	665 804
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	-498	-249	-229	0	0	-976	-1 200
Skulder till koncernföretag	11 267	0	0	0	0	11 267	11 267
Skulder till joint ventures	6	0	0	0	0	6	6
Byggnadskreditiv	0	62 983	0	0	0	62 983	62 983
Checkräkningskredit	0	26 803	0	0	0	26 803	26 803
Övriga skulder	0	0	0	4 529	0	4 529	4 529
Leasingskulder	124	124	1 242	0	0	1 490	1 490
Leverantörsskulder	24 955	0	0	0	0	24 955	24 955
Summa	109 028	199 799	318 677	111 208	113 329	852 041	796 637
	2024-12-31						
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



Not 24. Finansiella risker, forts

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Cerner ingått

	2025-12-31		2024-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkkredit	40 000	26 803	40 000	21 903
Byggnadskredit	135 000	62 983	0	0
Summa	175 000	89 786	40 000	21 903

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 Cernerans 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 forskotts betalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till mellan 0-30 dagar beroende på motpart. De historiska kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning: 0,7 % (0,1%).

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 branschs 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.

Åldersanalys kundfordringar	2025-12-31		
	Brutto	Ned-skrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	830	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:			
0-30 dagar	165	0	0,0%
31-60 dagar	232	0	0,0%
61-180 dagar	122	-36	-29,5%
>180 dagar	916	-385	-42,0%
Summa	2 265	-421	-18,6%

Åldersanalys kundfordringar	2024-12-31		
	Brutto	Ned-skrivningar	Förlustandel
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%

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 421 tkr (701).

Avsättningskonto	2025	2024
Ingående redovisat värde	-701	-443
Nedskrivningar övertagna vid förvärv	0	-190
Återföring, avyttrade dotterbolag	0	0
Nedskrivningar	-412	-519
Konstaterade kreditförluster	692	358
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	93
Utgående redovisat värde	-421	-701

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 upprätthålla 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.

Avsättningskonto	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	779 159	756 421
Balansomslutning	1 683 728	1 540 920
Soliditet	46,3%	49,1%

Not 25. Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad checkräkningskredit	40 000	40 000
Outnyttjad checkräkningskredit	13 197	18 097
Utnyttjad checkräkningskredit	26 803	21 903

Not 27. Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025	2024
Ej kassaflödespåverkande poster	-2	1 967
Avskrivningar	-1 875	-1 959
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	32 510	205 767
Realisationsresultat sålda dotterbolag	0	1 865
Resultatandelar från joint ventures	3 570	9 630
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	1 675	1 151
Redovisat värde	35 878	218 421

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2025-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödespåverkande		
			Försäljning koncernföretag	Övrigt	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	631 042	97 745	0	0	728 787
Checkräkningskredit	21 903	4 900	0	0	26 803
Leasingskulder	1 729	-239	0	0	1 490
Övriga räntebärande skulder	4 489	0	0	40	4 529
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	659 163	102 406	0	40	761 609

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2024-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke kassaflödespåverkande		
			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

Not 28. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	826 417	694 069
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	1 434	1 847
Summa	827 851	695 916

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	14 665	16 665
Summa	14 665	16 665

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 Cerner 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 10 Anställda och personalkostnader.

Ägare och ägares närstående	2025	2024
Försäljning av varor/ tjänster	964	1 018
Inköp av varor/ tjänster	1 366	1 366
Ränteintäkter	67	1 496
Fordran på balansdagen	17	6 711
Skuld på balansdagen	11 267	328

Övriga koncernbolag	2025	2024
Försäljning av varor/ tjänster	283	298
Fordran på balansdagen	0	51

Joint ventures	2025	2024
Försäljning av varor/ tjänster	1 293	598
Ränteintäkter	927	2 096
Fordran på balansdagen	24 815	32 863
Skuld på balansdagen	6	6



Idé

En modern destination i Borås

KNALLERIAN

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	3	1 500	2 000
Övriga rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		1 501	2 001
Övriga externa kostnader	4	-901	-1 437
Personalkostnader	5	-561	-537
Rörelseresultat		39	27
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-451	18 057
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	22 121	27 679
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-9 559	-9 714
Resultat efter finansiella poster		12 150	36 049
Bokslutsdispositioner	9	-16 596	-18 618
Skatt	10	3 814	3 827
Årets resultat		-632	21 258
Årets totalresultat		-632	21 258

Moderföretagets rapport över finansiell ställning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	12	337 086	284 965
Andelar i gemensamt styrda företag	13	115 496	115 283
Uppskjutna skattefordringar	10	7 641	3 827
Summa finansiella anläggningstillgångar		460 223	404 075
Summa anläggningstillgångar		460 223	404 075
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	343 399	348 586
Fordringar hos intresseföretag	14	17 572	18 967
Övriga kortfristiga fordringar		2	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	139	190
Likvida medel	14,17	25	7
Summa omsättningstillgångar		361 137	368 141
SUMMA TILLGÅNGAR		821 360	772 216
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond		292 059	254 279
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		456 392	441 834
Årets resultat		-632	21 258
Summa eget kapital		748 019	717 571
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,17	10 000	10 000
Leverantörsskulder	14,17	0	150
Checkräkningskredit	14,17	26 803	21 903
Skulder till koncernföretag	14,17	36 059	20 726
Aktuella skatteskulder		0	1
Övriga kortfristiga skulder	17	59	1 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	420	380
Summa kortfristiga skulder		73 341	54 645
Summa eget kapital och skulder		821 360	772 216

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
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	0
Årets totalresultat	0	0	0	21 258	21 258
<i>Övrigt</i>					
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
Ingående balans per 2025-01-01	200	254 279	441 834	21 258	717 571
Omföring resultat från föregående år			21 258	-21 258	0
Årets resultat				-632	-632
Årets övrigt totalresultat				0	0
Årets totalresultat	0	0	0	-632	-632
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning			-6 700	0	-6 700
Summa	0	0	-6 700	0	-6 700
<i>Övrigt</i>					
Förändring uppskrivningsfond		37 780			37 780
Summa	0	37 780	0	0	37 780
Utgående balans per 2025-12-31	200	292 059	456 392	-632	748 019

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		39	27
Erhållen ränta		22 188	27 758
Erlagd ränta		-9 553	-9 714
Betald inkomstskatt		-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 673	18 071
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		6 957	-10 093
Förändringar av rörelseskulder		13 789	-307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 419	7 671
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 664	-13 355
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		-341	20 105
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 005	6 750
Finansieringsverksamheten	19		
Förändring av checkkredit		4 900	4 196
Utdelning		-6 700	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-16 596	-18 618
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 396	-14 422
Årets kassaflöde		18	-1
Likvida medel vid årets början		7	8
Likvida medel vid årets slut		25	7
Outnyttjad checkräkningskredit		13 197	18 097
Tillgänglig likviditet		13 222	18 104

Moderföretagets noter

Noter

Not 1.	Väsentliga redovisningsprinciper	96
Not 2.	Väsentliga uppskattningar och bedömningar	96
Not 3.	Nettoomsättning	97
Not 4.	Arvode till revisor	97
Not 5.	Anställda och personalkostnader	97
Not 6.	Resultat från andelar i koncernföretag	97
Not 7.	Ränteutgifter och liknande intäkter	97
Not 8.	Räntekostnader och liknande kostnader	97
Not 9.	Bokslutsdispositioner	97
Not 10.	Skatt	97

Not 11.	Materiella anläggningstillgångar	97
Not 12.	Andelar i dotterföretag	98
Not 13.	Andelar i gemensamt styrda företag	98
Not 14.	Finansiella instrument	99
Not 16.	Eget kapital	99
Not 17.	Löptidsanalys för finansiella skulder	99
Not 18.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100
Not 19.	Kassaflödesinformation	100
Not 20.	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	100
Not 21.	Transaktioner med närstående	100
Not 22.	Disposition av vinst eller förlust	101

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 företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd 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 koncernföretagets 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 intäkt- och kostnadposter 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.

Not 3. Nettoomsättning

	2025	2024
Fakturerat till koncernföretag	1 500	2 000
Redovisat värde	1 500	2 000

Not 4. Arvode till revisor

BDO Göteborg	2025	2024
Revisionsuppdraget	271	175
Annan revisionsverksamhet	25	0
Övriga tjänster	9	40
Summa	305	215

Not 5. Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 10 Anställda och personalkostnader.

Not 6. Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Reavinst / reaförlust försäljning	-341	18 065
Nedskrivning	-110	-8
Summa	-451	18 057

Not 7. Ränteutgifter och liknande intäkter

	2025	2024
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteutgifter från fordringar hos koncernföretag	21 353	26 461
Ränteutgifter från gemensamt styrda företag	768	1 218
Summa ränteutgifter enligt effektivräntemetod	22 121	27 679
Summa finansiella intäkter	22 121	27 679

Not 8. Räntekostnader och liknande kostnader

	2025	2024
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	365	40
Räntekostnader skulder till koncernföretag	9 194	9 674
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	9 559	9 714
Summa finansiella kostnader	9 559	9 714

Not 9. Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållet koncernbidrag	12 066	5 866
Lämnat koncernbidrag	-28 662	-24 484
Summa	-16 596	-18 618

Not 10. Skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	3 814	3 827
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	3 814	3 827

Avstämning av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat före skatt	-4 446	17 431
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	916	-3 591
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	-76	3 721
Nedskrivning av andelar i dotter- och intresseföretag	-23	-2
Övriga ej avdragsgilla eller skattepliktiga poster	2 997	3 699
Redovisad skatt	3 814	3 827
Effektiv skattesats	-86%	22%

Uppskjutna skattefordringar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående skattefordran	3 827	0
Tillkommande fordran på underskottsavdrag	3 814	3 827
Utgående skattefordran	7 641	3 827

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	79 568	68 528
Förvärv/aktieägartillskott	14 451	13 080
Försäljningar	0	-2 040
Utgående anskaffningsvärde	94 019	79 568
Ingående ackumulerade uppskrivningar	254 280	139 006
Årets uppskrivningar	37 780	132 482
Återföring av tidigare uppskrivet belopp	0	-6 203
Försäljningar	0	-11 005
Utgående ackumulerade uppskrivningar	292 060	254 280
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-48 883	-48 875
Årets nedskrivningar	-110	-8
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 993	-48 883
Utgående redovisat värde	337 086	284 965

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel, %	Redovisat värde 2025-12-31	Redovisat värde 2024-12-31
Certera Bostads AB	556955-6128	Borås	100	4 100	100
Certera Heimdal AB	556756-1047	Borås	100	20 265	19 065
Certera Holding 1 AB	559005-9357	Borås	100	36 752	30 052
Certera Holding 2 AB	559315-6945	Borås	100	87 792	67 992
Certera Holding 3 AB	559473-7255	Borås	100	99 941	90 041
Certera Komplementär AB	556819-5233	Borås	0	0	59
Certera Mercurius 1 AB	556819-5084	Borås	100	18 199	16 089
Certera Näckrosen 4 AB	556671-7962	Borås	100	45 171	40 171
Certera Produktion AB	559378-6485	Borås	100	8 620	6 620
Certera Projekt AB	559075-5038	Borås	100	3 553	2 453
Certera Resedan AB	559185-1562	Borås	100	1 848	1 058
Certera Östermalm AB	556738-3533	Borås	100	10 845	11 265
				337 086	284 965

Not 13. Andelar i gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	122 403	122 128
Förvärv/aktieägartillskott	213	275
Utgående anskaffningsvärde	122 616	122 403
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 120	-7 120
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 120	-7 120
Utgående redovisat värde	115 496	115 283

Not 14. Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	343 399	348 586
Fordringar hos gemensamt styrda företag	17 572	18 967
Likvida medel	25	7
Summa	360 996	367 560
Finansiella skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 000	10 000
Skulder till koncernföretag	36 059	20 726
Leverantörsskulder	0	150
Checkräkningskredit	26 803	21 903
Summa	72 862	52 779

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	102	169
Förutbetalda kostnader	37	21
Redovisat värde	139	190

Not 16. Eget kapital

Per den 2025-12-31 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

	2025-12-31						Redovisat värde
	Verkligt värde					Totalt	
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år		
Skulder till kreditinstitut	263	10 263	0	0	0	10 526	10 000
Skulder till koncernföretag	0	36 059	0	0	0	36 059	36 059
Checkräkningskredit	0	26 803	0	0	0	26 803	26 803
Leverantörsskulder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	62 862	0	0	0	62 862	72 862
	2024-12-31						
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

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Certera Fastigheter AB ingått

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad checkräkningskredit	40 000	40 000
Outnyttjad checkräkningskredit	13 197	18 097
Utnyttjad checkräkningskredit	26 803	21 903

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna sent fakturerade kostnader	420	380
Redovisat värde	420	380

Not 19. Kassaflödesinformation**Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2025-01-01	Kassaflöden från finansiering	Icke-kassaflödes-påverkande förändringar	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	10 000	0	0	10 000
Checkräkningskredit	21 903	4 900	0	26 803
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	31 903	4 900	0	36 803
	2024-01-01			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

Not 20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i intresseföretag	115 496	115 283
Summa	115 496	115 283

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för övriga koncernföretag	487 937	388 067
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	14 665	16 665
Summa	502 602	404 732

Not 21. Transaktioner med närstående

	2025-12-31	2024-12-31
Ägare		
Ränteintäkter	67	1 496
Lämnat koncernbidrag	-11 189	-11 500
Fordran på balansdagen	0	6 671
Skuld på balansdagen	11 267	0
Övriga koncernföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	1 500	2 000
Inköp av varor/ tjänster	-240	-240
Ränteintäkter	21 286	24 965
Räntekostnader	-9 194	-9 674
Erhållna koncernbidrag	12 066	5 867
Lämnade koncernbidrag	-17 473	-12 984
Fordran på balansdagen	343 399	341 915
Skuld på balansdagen	-36 059	-20 725

Not 22. Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition, kr	2025-12-31	2024-12-31
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel</i>		
Balanserad vinst	456 392 384	441 833 886
Årets resultat	-632 253	21 258 498
	455 760 131	463 092 384
<i>Disponeras så att:</i>		
Till aktieägare utdelas 0 kronor per aktie (3 350 kronor per aktie)	0	6 700 000
I ny räkning överföres	455 760 131	456 392 384
	455 760 131	463 092 384

Styrelsens undertecknande

Årsredovisningen färdigställdes den 30 mars 2026.
Borås den 30 mars 2026.

Lars Angwald
Styrelseordförande

Oskar Malmén
Verkställande direktör

Robert Smith
Styrelseledamot

Martin Smith
Styrelseledamot

Tobias Edenman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2026

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cerner Fastigheter AB för år 2025.

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 2025 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 2025 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-60, 104-124. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cerner Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 försumelse 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 30 mars 2026
BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

BDO

Bolagsstyrning

Certera Fastigheter AB (Certera), 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 Certera 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

Certeras 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 fördelade 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 Certera är bland andra årsredovisningslagen och IFRS-regelverket.

Aktieägare

Certera 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.

Certera 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 Cernerans verksamhet. Årlig översyn av direktivet görs och omarbetas vid behov. Direktivet uppdaterades senast den 4 april 2025.

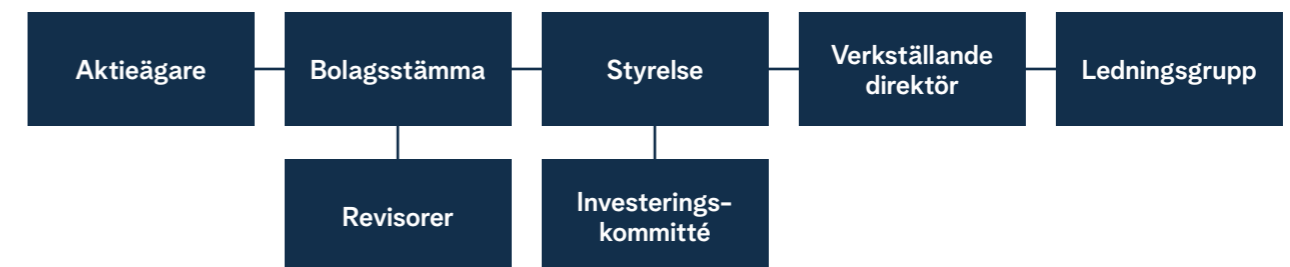
Bolagsstämma

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 bolagets finansiella rapport färdigställs. Årsstämman hålls i Borås.



VISUALISERING AV PRAKTISKA GYMNASIET
KNALLERIAN, 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 bolagsstämma 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 2025

Cernerans senaste årsstämma ägde rum den 4 april 2025. På stämman deltog Robert Smith och Martin Smith som företrädare för ägarna, Uddetorp Invest, samt Lars Angwald som extern ordförande på årsstämman.

Årsstämman fattade bland annat följande beslut:

- att fastställa års- och koncernredovisningen för 2024.
- 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.

Valberedning

Cerneran 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 bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Cernerans 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 samt att de blir informerade om bolagets organisation, affärsmässiga situation, finansiering, likviditet och andra för bolaget väsentliga angelägenheter.

Cernerans 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 4 april 2025 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, fungerar 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 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 2025 hölls 9 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 4 april 2025 beslutade styrelsen att utse Lars Angwald till styrelseordförande. Mötet fattade även beslut om firmateckning i Cerneran Fastigheter AB och fastställde årsarbetsplanen. Därtill fastställdes uppdaterade ägardirektiv den 4 april 2025.

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 vd:s 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 4 april 2025 valdes BDO Göteborg AB som revisionsbolag, med Katarina Eklund som huvudansvarig revisor, för en period om ett år intill slutet av årsstämman 2026. Årsstämman beslutade även att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning. För specifikation av ersättning till revisorn se not 8 på sidan 77.



Styrelse



1. Lars Angwald

Född 1960
Ordförande sedan 2023
Vice vd för Uddetorp Invest
Ledamot i Finebrands
Erfarenhet: Vd för Cernera 2013–2023. Har tidigare arbetat som vd för bolag i en internationell 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 Uddetorp Invest. Erfarenhet som styrelsesuppleant i noterade Randviken Fastigheter samt styrelseordförande i Nöberu Stockholm. Tio års erfarenhet från bank med investeringar 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 i 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 revisionsbyrå BDO med fokus på revision och rådgivning till ägarledda bolag och koncerner.
Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Borås.
Aktieinnehav i Cernera: 0 aktier.



FORSEN, BORÅS

Formell hållbarhetsinformation

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 mest väsentliga 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.

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. Presumptiva 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 Cernerans verksamhet.

Styrelse som ansvarar för Cernerans 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 2025
<p>Kompetens hos medarbetare och samarbetspartners.</p> <p>Relationer med bostadsköpare, hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners, investerare, finansiärer och samhällsaktörer</p> <p>Kapital i form av investeringar, sysselsatt kapital och lån.</p>	<p>Förvaltning Vi höjer driftsnettot i förvaltningsfastigheter genom en aktiv förvaltning.</p> <p>Projektutveckling Vi utvecklar nya, moderna bostäder och lokaler i befintliga byggnader eller genom nybyggnation.</p> <p>Transaktioner Vi förvärvar fastigheter med potentiell värdetillväxt, vilka utvecklas genom antingen projektutveckling eller förvaltning. Dessa kan sedan avyttras och generera kapital till nya förvärv.</p>	<p>Hyresgäster Moderna och yteffektiva lokaler där verksamheter kan utvecklas.</p> <p>Bostadsköpare Trygga och hållbara bostäder där människor kan växa.</p> <p>Medarbetare En arbetsplats där du kan utvecklas, både som människa och professionellt.</p> <p>Leverantörer och samarbetspartners En nära och långsiktig partner att växa tillsammans med.</p> <p>Finansiärer och ägare Långsiktig värdetillväxt, stabil avkastning med god riskspridning.</p> <p>Samhällsaktörer Hållbara bostadsområden och lokaler för både människor och företag samt sponsring av föreningar och stöd till civilsamhället.</p>	<p>Hyresgäster 121 122 förvaltade kvadratmeter moderna och yteffektiva lokaler.</p> <p>Bostadsköpare Inga nya bostäder färdigställdes under 2025.</p> <p>Medarbetare 22,4 mkr i löner och andra ersättningar.</p> <p>Leverantörer och samarbetspartners 319 mkr i intäkter.</p> <p>Finansiärer och ägare 5,2 % i avkastning på eget kapital.</p> <p>Samhällsaktörer 4,8 mkr i skatt samt 0,5 mkr i bidrag till lokalsamhället</p>

Väsentlighetsanalys

Vi för en ständig dialog med våra intressenter genom allt från 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	<ul style="list-style-type: none"> Gröna hyresavtal Energisnåla produkter och tillval Smidig ärendehantering
Bostadsköpare	<ul style="list-style-type: none"> Trygghet Energisnåla produkter och tillval Mobilitet (laddinfrastruktur, avstånd till kollektivtrafik)
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> Engagerat ledarskap Arbetsmiljö Utvecklingsmöjligheter
Styrelse	<ul style="list-style-type: none"> Aktivt och resultatnriktat hållbarhetsarbete Ekonomisk balans och uthållighet Nöjda och lojala medarbetare
Leverantörer och samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> Arbetsmiljö Miljöcertifiering Stabil ekonomi
Finansiärer	<ul style="list-style-type: none"> Aktivt och resultatnriktat hållbarhetsarbete Ekonomisk balans och uthållighet Grön finansiering
Samhällsaktörer	<ul style="list-style-type: none"> Cirkularitet Social hållbarhet Klimatpåverkan

Miljö

KPI	2025	2024	2023	2022	Kommentar
Utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet, kg CO ₂ e					
- Scope 1	4 462	6 822	7 348	3 684	Minskningen beror till stor del på att vi var ett mindre antal årsarbetare under 2025 samt att större delen av vår verksamhet är i närområdet.
- Scope 2	266 176	464 645	475 202	325439	Posten inkluderar el, fjärrvärme och fjärrkyla för egna och förvaltade fastigheter. Under året övergick vi till fossilfri fjärrvärme för flertalet av våra förvaltningsfastigheter, vilket gav en stor effekt på utsläppen. Sedan tidigare köper vi in grön el.
- Scope 3	20 382	18 156	4 989	956	Inom Scope 3 redovisar vi endast tjänsteresor med hyrbil, buss, tåg, flyg samt hotellvistelser.
- Totalt Scope 1+2+3	291 020	489 623	487 539	330 079	
- Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm förvaltd yta	4,04	4,4	5,4	4,7	Eftersom de stora posterna (Scope 2) främst kommer från förvaltd yta och vi ännu saknar data i Scope 3, vilket i större utsträckning berör projektverksamheten, har vi valt att mäta utsläppsintensiteten utifrån den förvaltda ytan.
Antal miljöcertifierade projektfastigheter	0 av 0	1 av 2	0 av 0	0 av 3	Från och med 2024 ska alla nya projekt som startas miljöcertifieras samt även, där det är försvarbart, de som påbörjats.
Antal miljöcertifierade förvaltningsfastigheter	2	1	0	0	Under 2025 certifierades den andra fastigheten i beståndet. Ytterligare två certifieringar påbörjades under året och slutfördes under inledningen av 2026.
Andel projekt med återbruk, %	55	65	us	us	Återbruk inom och mellan våra fastigheter har blivit ett naturligt moment i våra lokalanpassningar.

Ekonomi

KPI	2025	2024	2023	2022	Kommentar
Avkastning på eget kapital, %	5,2	23,2	2,6	6,1	Ägarnas avkastningskrav är satt över tid. Avkastningen varierar också mer än för renodlade fastighetsförvaltande bolag.
Soliditet, %	46,3	48,9	43,7	54,3	Soliditetsmålet baseras på en ambition att balansera god avkastning till aktieägarna med långsiktig finansiell stabilitet. Årets goda resultat, vilket till stor del balanserades i balansräkningen, har, trots en kraftigt ökad balansomslutning, gett en förbättrad soliditetsnivå.
Antal gröna hyresavtal	19	12	1	0	Gröna hyresavtal är idag vår utgångspunkt i dialog med hyresgästerna.
Antal gröna finansieringsavtal	1	1	0	0	Under 2024 färdigställdes Brf Linnea Garden med grön finansiering.
Antal rapporterade fall av misstänkta mutor och korruption	0	0	0	0	Cernera har nolltolerans mot mutor och korruption, vilket följs upp genom en visselblåsarfunktion för interna och externa parter.

Samhälle

KPI	2025	2024	2023	2022	Kommentar
Antal byggstartade lägenheter	0	0	0	101	De förändrade marknadsförutsättningarna gjorde att vi under 2025 fortsatt har pausade planerade produktionsstarter och koncentrerade vår bostadsprojektutveckling till tidiga skeden med syfte att vara beredda när marknaden åter tar fart.
Antal inflyttade nyproducerade bostäder	0	101	0	93	På grund av marknadsläget färdigställdes inga nya bostäder under 2025.
NKI, förvaltningsfastigheter	7,7	6,6	6,4	6,2	Kundnöjdheten ligger på en bra nivå med en positiv trend. Vi arbetar löpande med att förbättra våra kunders upplevelse av oss som hyresvärd.
Andel bostäder som ligger nära kollektivtrafik, %	100	100	100	100	Certera bygger i attraktiva lägen med närhet till kollektivtrafik, vilket förenklar vardagen för de boende och uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Medarbetare

KPI	2025	2024	2023	2022	Kommentar
Antal medarbetare	19	19	25	24	Under året slutade två personer. Därtill rekryterades en redovisningsekonom som började i januari 2026.
Andel kvinnor bland medarbetarna	5 av 19	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 utfallet påverkas.
Andel kvinnor i ledningsgruppen	0 av 3	0 av 3	0 av 3	1 av 5	Den exekutiva ledningen är relativt liten och har haft samma sammansättning sedan 2023.
Andel kvinnor i styrelsen	0 av 4	0 av 4	0 av 4	0 av 4	Certeras ägare strävar efter att öka andelen kvinnor i styrelsen.
Sjukfrånvaro, %	2,88	0,11	1,31	1,22	Sjukfrånvaron är generell låg, men kan variera något mellan enskilda år då antalet medarbetare är relativt få.
Antal arbetsplatsolyckor	0	1	0	0	Vi bedriver ett målmedvetet arbetsmiljöarbete i syfte att minimera antalet olyckor.
Personalomsättning, %	15	21	16	14	Personalomsättningen har stabiliserat sig på en normal nivå.
Andel som skulle rekommendera Certera	49	47	>40*	44	eNPS mäts regelbundet under året och ligger stabilt på höga nivåer. Siffran utgörs 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 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. Ansvar tydliggörs i de policyer som styr hållbarhetsarbetet. Ansvar 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 utgör en del av verksamhetsplanen. 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	<ul style="list-style-type: none"> • Utsläpp av växthusgaser • Energi • Miljöcertifierade fastigheter • Återbruk • Hållbara inköp 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomiskt resultat • Finansiell ställning • Grön finansiering • Gröna hyresavtal • Antikorruption 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggstartade lägenheter • Kundnöjdhet • Trygghet • Mobilitet • Sponsring 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetspolicy • Miljöpolicy • Krishanteringspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetspolicy • Finanspolicy • Kommunikationspolicy • Antikorruptionspolicy • Leverantörspolicy • Uppförandekod • Krishanteringspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetspolicy • Antikorruptionspolicy • Krishanteringspolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbarhetspolicy • Arbetsmiljöpolicy • Likabehandlingspolicy • Integritetspolicy • Alkohol- och drogpolicy • Rehabiliteringspolicy • AI-policy • Uppförandekod • Krishanteringspolicy
Utvärdering	Mätning av miljöpåverkan i projekt och förvaltning samt beräkning av utsläpp enligt Scope 1, 2 och 3.	Uppföljning av strategiska mål samt intern och extern revision.	Årlig uppföljning av budget samt uppföljning av hållbarhetstal.	Årliga och löpande uppföljningar av arbetsmiljön och medarbetarnas trivsel.
Ansvar	Vd	Finanschef	Ledningsgrupp	HR-chef

GRI-index

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2025	Sida	Kommentar/Avsteg
1. Organisationen och dess redovisningsprinciper		
2-1	Information om organisationen	Certera 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	61 Hållbarhetsrapporten omfattar moderföretaget Certera Fastigheter AB samt dess dotterföretag.
2-3	Rapporteringsperiod och kontaktperson.	Hållbarhetsrapporten avser räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025. Rapporten ges ut årligen. För frågor om rapporten och dess innehåll: Oskar Malmén, vd, oskar.malmen@certera.se
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	Jämfört med föregående år har indikator 403-7 utgått då den inte längre bedöms vara av väsentlig betydelse. I övrigt har inga avgörande förändringar 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.	10-11, 20-21, 52-53, 112 Avsteg från beskrivning av värdekedjan då denna ännu ej är fullständigt kartlagd.
2-7	Anställda	117 21 tillsvidareanställda (5 kvinnor, 16 män). Inga betydande säsongsvariationer.
2-8	Arbetare som inte är anställda	Stödfunktioner (inköpta tjänster), som till exempel IT-konsult, lönekonsult, lokalvårdare, advokater och fastighetsskötare. Under året har Certera även haft en praktikant.
3. Styrning		
2-9	Styrelsen och dess sammansättning	105-108, 117 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	105-108 Årsstämman utser styrelsens ledamöter. Hänsyn tas till kompetens och oberoende.
2-11	Styrelseordförande	105-108, 118-119 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	118-119 Styrelsen fattar beslut om inriktning och strategi för bolagets hållbarhetsarbete samt följer upp och utvärderar hållbarhetsarbetet regelbundet.
2-13	Delegering av ansvar för hållbarhetsarbetet	118-119 Ansvaret för hållbarhetsarbetet har delegerats till bolagets vd.
2-14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering	118-119 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	Certera omfattas av Uddetorp Invests krishanteringspolicy för koncernen. Vd har ett ansvar att tillse att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet.
2-17	Styrelsens samlade kunskap	108
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	Certera 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 kopplad 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	8-9 Vd-ord.
2-23	Policyåtaganden	118-119 Under 2025 tillkom en AI-policy.
2-24	Implementering av policyer	118-119
2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	118-119 Certeras 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	49, 56, 115 Certera har sedan 2023 en visseblåsarfunktion.
2-27	Lagefterlevnad	Inga fall av bristande lagefterlevnad under rapporteringsperioden.
2-28	Medlemskap i organisationer	Borås Näringsliv, Borås Industri- och Handelsklubb, Creative C Innovation Hub Väst, E-handelsstaden Borås, Svenskt Näringsliv, Centrumfastigheter i Borås, Fastighetsägarna, Västsvenska Handelskammaren.

GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2025	Sida	Kommentar/Avsteg
5. Intressentengagemang		
2-29	Förhållningssätt till intressentengagemang	111-113
2-30	Kollektivavtal	Alla anställda omfattas av kollektivavtal.
Upplysningar om väsentliga frågor		
3-1	Process för att fastslå väsentliga frågor	52-53, 111-113
3-2	Lista över väsentliga frågor	52-53, 111-113
3-2	Styrning av väsentliga frågor	113, 118-119
ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR		
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: EKONOMI		
GRI 205: Anti-korruption (2016)		
205-2	Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och rutiner	56
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)	114
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	114
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	114 Utgörs endast av tjänsteresor med hyrbil, buss, tåg, flyg samt hotellvistelser.
305-4	Utsläppsintensitet	114
VÄSENTLIG HÅLLBARHESFRÅGA: MEDARBETARE		
GRI 403: Hälsa och säkerhet (2018)		
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	58-59, 117
403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	46-49, 58-59, 117
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	58-59, 117
403-4	Arbetstagarnas deltagande, samråd och kommunikation om arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	58-59, 117
403-5	Utbildning för arbetstagarna om hälsa och säkerhet	58-59, 117
403-6	Främjande av arbetstagares hälsa	58-59, 117
403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	Alla anställda på Certera omfattas.
403-9	Arbetsrelaterade skador och olyckor	117 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	117 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	116 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 Cernerans förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.

Belåningsgrad

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvalttad yta

Total yta i kvm som Cerneran förvaltar i helägda och delägda fastigheter. Förvalttad yta används för att ge en uppfattning om Cernerans totala förvaltning med egen organisation.

Hyresvärde

Kontraktsvärde inklusive tillägg plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärdet är ett operationellt nyckeltal och används för att belysa koncernens intäktspotential.

Justerad soliditet

Eget kapital med tillägg för uppskjuten skatt och avdrag för beräknad uppskjuten skatt vid avyttring i förhållande till balansomslutningen.

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 räntenettet.

Soliditet


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

Uthyrningsbar yta

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



Text: Speak & Spell • Grafisk form/originalproduktion: Cerneran
Foto: Cerneran, Tomas Eriksson, Jens Eliasson, Peter Andersson
Illustration: Viktor Lakhall, Tryck: Stema

 Svanenmärkt trycksak, 3041 0234

Certera Fastigheter AB

Stora Torget 1
503 30 Borås

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

Org. nr. 556671-8127

Certera[®]