

*Delårsrapport*  
**Q1 2026**  
Januari – mars

Cerner<sup>®</sup>

# Kvartalet och perioden i korthet

Jan      Feb      Mar      Apr      Maj      Jun      Jul      Aug      Sep      Okt      Nov      Dec →

- Kilians tecknar avtal om handelsyta på Navet i Jönköping.
- Brandtown utökar sina ytor i Forsen i Borås
- Nyligen totalrenoverade fastigheten Guldbaggen 1 säljs.

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hysesintäkter, mkr	24,4	23,8	94,4
Intäkter projektutveckling, mkr	0,3	4,6	5,6
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, mkr	11,5	6,4	40,4
Rörelseresultat, mkr	17,2	12,1	67,7
Periodens resultat, mkr	5,8	7,2	40,6
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	49,6	48,3	48,7
Soliditet, %	45,2	49,2	46,3
Justerad soliditet, %	49,1	52,9	50,1
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	1,1	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, %	0,7	0,9	5,2



# Stark uthyrning och förbättrat rörelseresultat

Cernera fortsätter att utvecklas i samma riktning som under de senaste åren. Med stort fokus på uthyrning fyller vi på våra fastigheter och utvecklar dem för att möta hyresgästernas behov. I slutändan leder detta arbete till både ökade intäkter och högre fastighetsvärden.

När omvärldsläget är oroligt fortsätter vi att prestera goda resultat – inte minst inom uthyrning. Under första kvartalet slöt vi bland annat avtal med Kilands om en ny mattbutik uppgående till 850 kvm på Navet, Jönköping och Brandtown om utökade ytor i Forsen, Borås.

## Navet och Knallerian

Uthyrningen till Kilands innebär att vi tar nya steg i förädlingen av Navet. Under kvartalet fortsatte vi även arbetet med EKO Stormarknad och markarbeten för att strukturera om parkeringsytorna på fastigheten. Båda dessa arbeten beräknas vara klara under andra kvartalet då vi även hoppas kunna slutföra förhandlingarna om en ny kontorshyresgäst.

I vår andra stora förädlingsfastighet, Knallerian i Borås, fick vi under kvartalet slutgiltigt bygglov för att kunna påbörja ombyggnaden av fasader och annan exteriör. Under tiden har vi arbetat vidare med anpassningar och ombyggnationer inomhus.

## Försäljning av Guldbaggen

I slutet av mars sålde vi fastigheten Guldbaggen 1 i Knalleland, Borås, vilken inrymmer Bergslenagymnasiet. I Guldbaggen har vi genomfört en omfattande upprustning, anpassning och ombyggnad, vilken resulterat i att Bergslenagymnasiet nu har toppmoderna lokaler.

När projektet var slutfört utvärderade vi om vi skulle fortsätta att äga och förvalta fastigheten eller sälja den för att därmed frigöra kapital till nya satsningar. På samma sätt ser vi löpande över vår portfölj. I det här fallet beslutade vi oss för att sälja och därmed skapa utrymme för nya transaktioner och andra planer.

## Två miljöcertifieringar på gång

En viktig del av vårt utvecklings- och förädlingsarbete är att förbättra fastigheternas energieffektivitet och miljöprestanda. Som ett led i det arbetet beslutade vi oss för ett par år sedan att miljöcertifiera våra förvaltningsfastigheter.

Efter att under 2025 ha certifierat Pallas och Mercurius har vi under senare månader arbetat med Armbåga och Näckrosen, vilka förväntas certifieras under andra kvartalet. Därefter är det Forsen som står på tur. I samtliga fall handlar det om Miljöbyggnad Silver iDrift.

## Ökade hyresintäkter och större fastighetsvärden

Under första kvartalet uppgick hyresintäkterna till 24,4 mkr (23,8). Samtidigt ökade värdet på våra förvaltningsfastigheter med 11,5 mkr (6,4). Båda ökningarna är ett resultat av tidigare genomförda uthyrningar och värdeskapande förädlingar i fastighetsbeståndet. Den positiva utvecklingen syns också i vårt rörelseresultat som ökade med 42 procent till 17,2 mkr (12,1).

Jämfört med motsvarande period föregående år har vi i princip inga intäkter från projektutveckling. Detta beror på att vi inte startat och heller inte färdigställt några projekt under rådande marknadsförutsättningar. Ambitionen är dock att kunna byggstarta ett projekt under året, vilket i så fall kommer att generera intäkter när det färdigställs.

## Positiva utsikter

Även om läget i vår omvärld är fortsatt oförutsägbart blir de positiva tecknen kring svensk ekonomi och fastighetsmarknad allt fler. Vi har redan noterat en tydlig ökning inom handeln i takt med att hushållens ekonomi har stärkts. Samtidigt går industrin fortfarande bättre än vad många hade förutspått.

Jag ser fram emot att, under en förbättrad konjunktur, också stänga många av de affärsdialoger vi har igång. Samtidigt ska vi färdigställa byggnationerna i bland annat Knallerian och Navet. Jag bedömer att vi har ett väldigt bra utgångsläge inför resten av året.

*Oskar Malmén, vd Cernera*

# 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

Cernerans 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 och hållbara entreprenader i samband med både nybyggnation och kundanpassningar.

### Transaktioner

Vi förvärvar projekt såväl som förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential samt utvärderar löpande avyttring av förädlade fastigheter och 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 lyhördhet 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.

# Aktiv förvaltning

Cerner's 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.

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

Det innebär att det finns stora skillnader mellan förvaltningsfastigheterna. De renodlade förvaltningsfastigheterna har en betydligt lägre vakansgrad än de förädlingsfastigheter som vi arbetar med.

För att illustrera effekterna av det utvecklings- och uthyrningsarbete som löpande görs så har vi tagit fram en uppställning som påvisar intjäningsförmågan i våra Förvaltningsfastigheter utifrån nuvarande kontraktssituation. Då det är långa ledder från tecknade kontrakt, till inflytt och därefter intäkter som avser hela kalenderår så är det framåtriktade underlaget viktigt för att förstå bolagets verksamhet och intjäningsförmåga.

Sett till Cerner's historik och arbetssätt så är vakanserna en verklig potential.

## 94,7

Driftsnetto, mkr

## 40,4

Förvaltningsmarginal, %

## 55,2

Belåningsgrad, %

## 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
<b>Driftsnetto</b>	<b>94 680</b>	<b>75 283</b>	<b>62 577</b>	<b>39 045</b>
Överskottsgrad	74,1%	69,5%	68,0%	68,3%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 301	-9 417	-8 392	-6 452
<b>Rörelseresultat</b>	<b>85 380</b>	<b>65 866</b>	<b>54 186</b>	<b>32 593</b>
Räntenetto	-33 819	-33 073	-37 282	-25 972
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>51 561</b>	<b>32 793</b>	<b>16 904</b>	<b>6 621</b>
Förvaltningsmarginal	40,4%	30,3%	18,4%	11,6%
Värdeförändringar	-	32 737	208 468	51 847
<b>Resultat före dispositioner och skatt</b>	<b>51 561</b>	<b>65 530</b>	<b>225 373</b>	<b>58 469</b>
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

# Transaktioner

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.

Under perioden signerades en försäljning av Borås Guldbaggen 1. I fastigheten finns Bergslenskolan som är en av Borås Stads anpassade gymnasieskolor. I samband med att hyreskontraktet utökades och förlängdes

under 2024 så genomfördes en omfattande ombyggnation och renovering av både interiört och exteriört. Fastigheten har ägts av Cernera i över 13 år. Tillträde kommer att ske under kvartal två.

## Sålda förvaltningsfastigheter 2026

Kvartal		Fastighet	Ort	Köpare	Yta, kvm	Hyresintäkter/ år, tkr
Såld	Frånträde					
Q1	2026-05-25	Guldbaggen 1	Borås	JCA Holding AB	2 895	4 598
					<b>2 895</b>	<b>4 598</b>



Guldbaggen 1, Borås

# Fastighetsportfölj

Förvaltade fastigheter 2026-03-31

Ort	Förvaltad yta, kvm										Mark- arrende	Antal P-platser (exkl garage)	
	Butik	Hotell/ Restau- rang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa			
<b>Förvaltningsfastigheter</b>													
Arnbåga 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
Hassel 10	Borås	0	0	0	0	428	0	0	0	0	428	0	8
Heimdäl 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
<b>Varav Förädlingsfastigheter</b>													
Bromsen 3 & 4 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	Jönköping	13 137	4 648	2 631	175	0	0	720	0	541	21 852	0	406
<b>Totalt</b>		<b>29 083</b>	<b>9 759</b>	<b>24 388</b>	<b>11 600</b>	<b>1 825</b>	<b>5 572</b>	<b>5 660</b>	<b>0</b>	<b>609</b>	<b>88 496</b>	<b>1 477</b>	<b>1 065</b>

Ort	Förvaltad yta, kvm										Mark- arrende	Antal P-platser (exkl garage)	
	Butik	Hotell/ Restau- rang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa			
<b>Projektfastigheter</b>													
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	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
<b>Totalt</b>		<b>372</b>	<b>513</b>	<b>1 493</b>	<b>3 420</b>	<b>1 721</b>	<b>0</b>	<b>811</b>	<b>0</b>	<b>1 510</b>	<b>9 840</b>	<b>154</b>	<b>67</b>
<b>Rörelsefastigheter</b>													
Merkurius 1 <sup>3)</sup>	Borås	0	0	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675	0	0
<b>Delägda förvaltningsfastigheter</b>													
Pallas 1 <sup>4)</sup>	Borås	2 631	3 206	2 747	289	0	0	1 407	10 800	31	21 111	0	0
<b>Totalt förvaltad yta</b>		<b>32 086</b>	<b>13 478</b>	<b>30 303</b>	<b>15 309</b>	<b>3 546</b>	<b>5 572</b>	<b>7 878</b>	<b>10 800</b>	<b>2 150</b>	<b>121 122</b>	<b>1 631</b>	<b>1 132</b>

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 Cernera.

# Projektportfölj

Projekt per den 2026-03-31

Nr	Projektname	Typ	Anskaffning	Cerneras andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal byggrätter	Planerad byggstart
<b>Projekt under utveckling</b>									
1	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	2026
2	Ängslyckan <sup>1)</sup>	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	2026
3	Björkparken <sup>2)</sup>	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 <sup>3)</sup>	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 <sup>2)</sup>	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
<b>Totalt</b>								<b>1 300</b>	

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



Tärnan, Borås

# Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Hysesintäkter		24 419	23 758	94 362
Intäkter projektutveckling		317	4 593	5 553
Övriga rörelseintäkter		289	262	1 127
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 025</b>	<b>28 613</b>	<b>101 042</b>
Fastighetskostnader		-10 167	-9 156	-31 270
Projektutvecklingskostnader		-332	-4 055	-6 508
Övriga externa kostnader		-3 938	-3 946	-14 453
Personalkostnader		-5 926	-6 012	-23 183
Av- och nedskrivningar		-475	-460	-1 875
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-20 838</b>	<b>-23 629</b>	<b>-77 289</b>
Värdförändringar förvaltningsfastigheter		11 457	6 385	40 385
Resultat från andelar i joint ventures		1 512	770	3 570
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 156</b>	<b>12 139</b>	<b>67 708</b>
Värdförändring aktier och andelar		0	0	0
Finansiella intäkter		198	338	1 054
Värdförändring finansiella derivat		244	-161	-1 675
Finansiella kostnader		-5 453	-6 046	-24 302
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 145</b>	<b>6 270</b>	<b>42 785</b>
Skatt på periodens resultat		-6 384	914	-2 175
<b>Periodens resultat</b>		<b>5 761</b>	<b>7 184</b>	<b>40 610</b>
Övrigt totalresultat		0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>5 761</b>	<b>7 184</b>	<b>40 610</b>
<b>Periodens resultat hänförlig till</b>				
Moderbolagets aktieägare		5 659	6 012	39 501
Innehav utan bestämmande inflytande		102	1 172	1 109
		<b>5 761</b>	<b>7 184</b>	<b>40 610</b>



Målning av utomhusmarknad,  
fastigheten Navet i Jönköping

# Kommentar till koncernens rapport över totalresultatet

## Rörelseintäkter

Koncernens intäkter redovisas på två rader i resultaträkningen; hyresintäkter samt intäkter från projektutveckling.

## Hyresintäkter

Cernerans hyresintäkter kommer både från förvaltningsfastigheterna, vars syfte är att generera löpande kassaflöde samt löpande värdeförändring i beståndet, samt från projektfastigheter. Projektfastigheter kan under projektets utveckling ha hyresintäkter men det är inte fastighetens primära avsikt att bidra med hyresintäkter. Av nedanstående tabell framgår hur hyresintäkterna har utvecklats för förvaltnings- respektive projektfastigheterna.

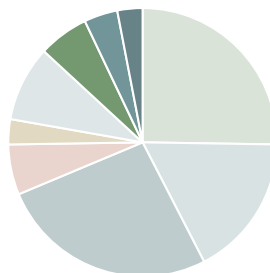
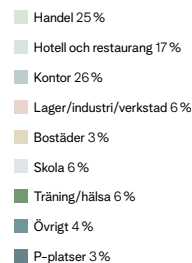
## Utveckling hyresintäkter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	22 422	21 959	2,1%
Omklassificerade fastigheter	455	415	9,6%
	<b>22 877</b>	<b>22 374</b>	<b>2,2%</b>

## Utveckling hyresintäkter projektfastigheter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	1 295	1 198	8,1%
Omklassificerade fastigheter	247	186	32,8%
	<b>1 542</b>	<b>1 384</b>	<b>11,4%</b>

## Hyresintäkter per fastighetskategori



## Intäkter från projektutveckling

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 resultatet kan fluktuerar mellan åren. 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 och dels som projektutvecklingskostnader.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnader kommer både från förvaltnings- och projektfastigheterna. Nedanstående tabeller visar utfallet och utvecklingen i kostnaderna, fördelat på om de kommer från förvaltnings- respektive projektfastigheter.

## Utveckling fastighetskostnader förvaltningsfastigheter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	9 008	8 097	11,3%
Omklassificerade fastigheter	265	192	38,0%
	<b>9 273</b>	<b>8 289</b>	<b>11,9%</b>

## Utveckling fastighetskostnader projektfastigheter

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	756	759	-0,4%
Omklassificerade fastigheter	138	108	27,8%
	<b>894</b>	<b>867</b>	<b>3,1%</b>

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

## Projektutvecklingskostnader

Projektutvecklingskostnader redovisas i huvudsak i samma period som intäkterna i samband med bostadsköparens tillträde till bostaden. Detta innebär att projektutvecklingskostnaderna kan varieras över tid.

De löpande kostnaderna består av ej aktiverbara kostnader och kostnader för ej genomförda projekt. Vid färdigställande av projekt kan koncernen köpa in osålda lägenheter och när dessa säljs uppstår det en kostnad som motsvarar inköps- och försäljningskostnaderna.

## Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader består främst av inventarier, dataprogram, marknadsföring, externa konsulter samt vissa tjänster som köps från moderbolaget, Uddetorp Invest.

## Personalkostnader

Personalkostnaderna avser all personal som är anställd i Cernera och fördelas på de olika interna områdena: Förvaltning, Projekt, Bygg, Ekonomi, HR samt Marknad.

## Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar avser avskrivning på en rörelsefastighet och inventarier.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Koncernen externvärderar samtliga förvaltningsfastigheter varje halvår, 30 juni samt 31 december. Vid övriga två kvartal, 31 mars och 30 september, värderas fastigheterna internt utifrån samma värderingsmodell som vid de externa värderingarna.

## Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Cernerans fastigheter och projekt som ägs via joint ventures. För närvarande ingår en större förvaltningsfastighet och fyra projektfastigheter i denna post.

## Finansiella poster och finansnetto

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

Värdeförändring av finansiella derivat redovisas i denna post.

## Skatt

Historiskt har posten i huvudsak bestått av uppskjutna skatter hänförliga till förvaltningsfastigheter, återföring av uppskjutna skatter i samband med avyttring av fastigheter samt förändring av uppskjuten skattefordran hörande till underskottsavdrag.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	4	1 326 059	1 096 119	1 267 974
Rörelsefastigheter	4	59 945	61 166	60 259
Nyttjanderättstillgångar	4	1 331	1 744	1 434
Materiella anläggningstillgångar	4	504	644	561
Andelar i joint ventures	4	132 845	128 937	131 333
Finansiella derivatinstrument	3	1 445	3 015	1 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 522 129</b>	<b>1 291 625</b>	<b>1 462 761</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Projektfastigheter		165 416	201 769	178 317
Kundfordringar		1 249	591	1 844
Fordringar hos koncernföretag		0	6 764	17
Fordringar hos joint ventures		24 976	28 568	24 815
Övriga kortfristiga fordringar		7 335	5 374	5 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 211	6 539	3 906
Likvida medel		8 045	11 954	6 684
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>213 232</b>	<b>261 559</b>	<b>220 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 735 361</b>	<b>1 553 184</b>	<b>1 683 728</b>

Belopp i tkr	Not	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		200	200	200
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		773 606	752 576	767 946
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>		<b>773 806</b>	<b>752 776</b>	<b>768 146</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		11 115	10 829	11 013
<b>Summa eget kapital</b>		<b>784 921</b>	<b>763 605</b>	<b>779 159</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	4	636 797	615 856	640 599
Leasingskuld	4	1 166	1 430	1 243
Uppskjuten skatteskuld		94 774	85 303	88 390
Övriga långfristiga skulder		4 529	4 489	4 529
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>737 266</b>	<b>707 078</b>	<b>734 761</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	4	25 205	26 698	25 205
Leasingskuld	4	250	241	247
Checkräkningskredit	4	29 925	24 725	26 803
Byggnadskreditiv	4	103 863	0	62 983
Förskott från kunder		13 806	7 226	5 488
Leverantörsskulder		14 199	2 420	24 955
Skulder till koncernföretag		11 190	0	11 267
Skulder hos joint ventures		6	6	6
Aktuella skatteskulder		6 139	6 074	3 660
Övriga kortfristiga skulder		1 361	7 789	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 229	7 322	7 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>213 173</b>	<b>82 501</b>	<b>169 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 735 360</b>	<b>1 553 184</b>	<b>1 683 728</b>



Brandtown, fastigheten Forsen i Borås

# Kommentar till koncernens rapport 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.

### Rörelsefastigheter

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

### Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar utgörs av leasinginventarier i form av fordon.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fordon samt kontorsutrustning.

### Andelar i joint ventures

I posten ingår en större förvaltningsfastighet och fyra projektfastigheter i denna post. Redovisningen sker enligt kapitalandelsmetoden.

### Omsättningstillgångar

Koncernens största post som redovisas bland omsättningstillgångar avser projektfastigheter. Projektfastigheter avser fastigheter som är avsedda till försäljningen, antingen som ett bostadsrättsprojekt eller hyresprojekt som inte kommer att förvaltas vidare inom koncernen efter att projektet är genomfört.

### Likvida medel

Utöver likvida medel har koncernen en checkräkningskredit om 40,0 mkr (40,0) som vid nyttjande redovisas som kortfristig skuld.

## Eget kapital

Förutom aktuellt eget kapital bedöms en stor del av den uppskjutna skatten innebära en positiv resultat effekt i samband med att en förvaltningsfastighet avyttras. Koncernen redovisar därför som nyckeltal justerad soliditet där den bedömda resultat effekten har beaktats. Resultat effekten visas också i tabellen som redovisas under Uppskjuten skatt när nedan.

### 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 att 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, vilket framgår av tabellen.

### Uppskjuten skatt

2026-03-31	Underlag	Avsättning enligt balans-räkning	Beräknad	Möjlig resultat-effekt
Underskotts-avdrag	37 094	7 641	7 641	0
Obeskattade reserver	-1 500	-309	-309	0
Derivat	-1 445	-298	-298	0
Fastigheter	-495 793	-101 808	-32 236	69 573
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-461 644</b>	<b>-94 774</b>	<b>-25 202</b>	<b>69 573</b>

## Räntebärande skulder

Cernerans räntebärande skulder är till största del kopplade till förvaltnings- och projektfastigheterna. Vid större om- eller nybyggnationer förekommer det också att det tecknas byggnadskredit som vid färdigställandet av en byggnation på en förvaltningsfastighet normalt görs om till lån. Om byggnadskreditivet är kopplat till en projektfastighet avyttras oftast fastigheten i samband med att byggnadskrediten löses och köparen ansvarar därefter för eventuella nya krediter. Mer information om hur Cernera hanterar finansieringen finns att läsa i årsredovisningen för 2025 på sidorna 44–45.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>200</b>	<b>746 564</b>	<b>746 764</b>	<b>9 657</b>	<b>756 421</b>
Årets resultat		39 501	39 501	1 109	40 610
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>39 501</b>	<b>39 501</b>	<b>1 109</b>	<b>40 610</b>
<b>Transaktioner med minoriteter</b>	<b>0</b>	<b>-229</b>	<b>-229</b>	<b>247</b>	<b>18</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
Utdelning		-6 700	-6 700	0	-6 700
Lämnat koncernbidrag		-11 189	-11 189	0	-11 189
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-17 889</b>	<b>-17 889</b>	<b>0</b>	<b>-17 889</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>200</b>	<b>767 947</b>	<b>768 147</b>	<b>11 013</b>	<b>779 160</b>
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	<b>200</b>	<b>767 946</b>	<b>768 146</b>	<b>11 013</b>	<b>779 159</b>
Periodens resultat		5 660	5 660	102	5 762
<b>Årets totalresultat</b>		<b>5 660</b>	<b>5 660</b>	<b>102</b>	<b>5 762</b>
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>200</b>	<b>773 606</b>	<b>773 806</b>	<b>11 115</b>	<b>784 921</b>

Liv

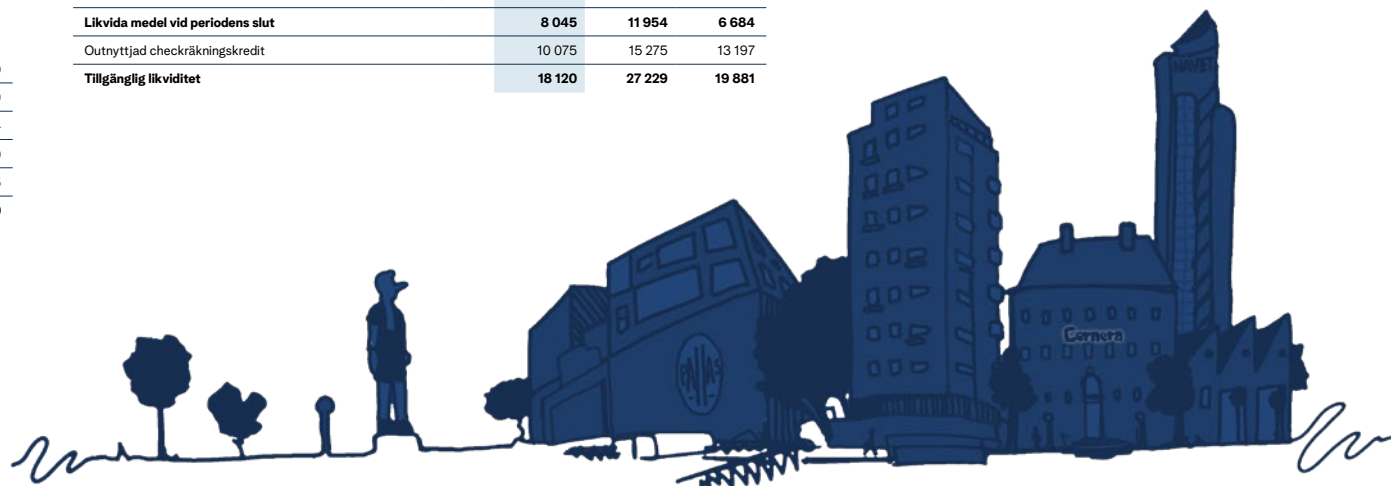
## Ny vårdcentral på Druvefors

FORSEN, BORÅS

# Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat		17 157	12 139	67 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-9 757	-5 892	-35 879
Erhållen ränta		198	338	1 054
Erlagd ränta		-5 453	-6 046	-24 302
Betald/erhållen inkomstskatt		2 478	2 492	77
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 623</b>	<b>3 031</b>	<b>8 657</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändringar projektfastigheter		-825	-9 223	4 608
Förändringar av rörelsefordringar		-3 802	2 055	14 222
Förändringar av rörelseskulder		-3 119	-10 446	15 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 123</b>	<b>-14 583</b>	<b>43 188</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-35 399	-851	-136 050
Investeringar i joint ventures		0	0	-949
Avyttringar av joint ventures		0	0	1 354
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	0
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		-244	161	1 675
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 643</b>	<b>-690</b>	<b>-133 970</b>

Belopp i tkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån		0	15 300	49 870
Amortering av lån		-3 875	-3 787	-15 068
Amortering av leasingkulder		0	0	-238
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		44 002	2 824	67 883
Utdelning/tillskott till/från minoritet		0	0	18
Utdelning		0	0	-6 700
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0	-11 189
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>40 127</b>	<b>14 337</b>	<b>84 576</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>				
		<b>1 361</b>	<b>-936</b>	<b>-6 206</b>
Likvida medel vid periodens början		6 684	12 890	12 890
Periodens kassaflöde		1 361	-936	-6 206
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>8 045</b>	<b>11 954</b>	<b>6 684</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		10 075	15 275	13 197
<b>Tillgänglig likviditet</b>		<b>18 120</b>	<b>27 229</b>	<b>19 881</b>



# Koncernens noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Cernera Fastigheter AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. För 2026 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens finansiella rapporter. Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Cernera följer utvecklingen av IFRS 18 och utvärderar effekterna på bolagets finansiella rapporter.

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är samma som i den senaste årsredovisning.

## Not 3 Finansiella instrument - verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Tabellerna nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som tillgång eller skuld i balansräkningen:

Finansiella tillgångar	Nivå	Redovisat värde och verkligt värde		
		2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	1 445	3 015	1 200

## 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.

## Kortfristiga fordringar och skulder

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. 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 4 Ställda säkerheter och eventulförpliktelser

Ställda säkerheter	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	826 417	706 084	826 417
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	1 331	1 744	1 434
<b>Summa</b>	<b>827 748</b>	<b>707 828</b>	<b>827 851</b>

Eventulförpliktelser	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	14 415	16 665	14 665
<b>Summa</b>	<b>14 415</b>	<b>16 665</b>	<b>14 665</b>

# Övriga kommentarer

## Medarbetare och organisation

Den 31 mars 2026 var antalet medarbetare 19 (18).

Verksamheten är indelad i förvaltning samt projektutveckling med gemensamma stabs- och stödfunktioner för ekonomi, HR, marknadsföring och hållbarhet.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Generella risker

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Cerner hanterar och minskar riskerna genom god intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar.

Den största finansiella risken är tillgången till finansiering, vilket är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker tillsammans med underliggande starka finanser och nyckeltal begränsar denna finansiella risk. De generella risker och osäkerhetsfaktorer som Cerner i första hand påverkas av förändrades inte under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2025 på sidan 46–49, 62 samt 87–88.

## Medarbetare och organisation

De närstående transaktioner av löpande karaktär som fanns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2025 på sidorna 90 och 100. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

## Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till tusental kronor om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

## Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Borås 2026-05-27

Oskar Malmén  
Verkställande direktör

## 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 i innebär en låg ekonomisk vakans.

### Förvaltningsfastigheter

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

### Förvaltd yta

Total yta i kvm som Cerner förvaltar i helägda och delägda fastigheter. Förvaltd 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 intäktpotential.

### 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.

Certera®

[ir.certera.se](http://ir.certera.se)