Delårsrapport

Q3 2026

Januari – september

Cernera®

Kvartalet och perioden i korthet

Jan

- Kilands tecknar avtal om handelsyta på Navet i Jönköping.
- Brandtown utökar sina ytor i Forsen i Borås.

Feb

Mar

- Nyligen totalrenoverade fastigheten Guldbaggen 1 säljs.

Apr

- Förvärv av fastigheten Svetsen.
- Nordomatic tecknar avtal om kontorsyta på Navet i Jönköping.
- Miljöcertifiering av fastigheterna Näckrosen och Armbåga.

Maj

- Riksbyggen tecknar avtal om lokaler på Raklinjen, Borås.
- Ny utformning av kvartalsrapporter lanseras.

Jun

- Circle K bygger ny anläggning och förlänger avtal på Navet i Jönköping.
- Nordic Wellness tecknar avtal om anläggning på Navet i Jönköping.
- Direct Larm tecknar avtal om lokaler på Raklinjen, Borås.

Jul

Aug

- Praktiska Gymnasiet tillträder sina lokaler i Knallerian, Borås.

Sep

- Normal tecknar avtal om handelsyta i Knallerian, Borås.
- Motum tecknar avtal om kontor i Knallerian, Borås.
- Eko Stormarknad tillträder sina lokaler på Navet, Jönköping.

Okt

Nov

Dec

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Helår 2025
Hyresintäkter, mkr	71,5	70,7	94,4
Intäkter projektutveckling, mkr	0,9	5,2	5,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	24,7	24,9	40,4
Rörelseresultat, mkr	47,2	48,6	67,7
Periodens resultat, mkr	30,3	27,7	40,6
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	51,8	48,0	48,7
Soliditet, %	46,2	47,9	46,3
Justerad soliditet, %	49,9	51,9	50,1
Räntetäckningsgrad över 12 mån, ggr	1,4	1,4	1,1
Avkastning på eget kapital, %	5,1	4,8	5,2



Inflyttningar, ytterligare uthyrningar och en starkare konjunktur

Det tredje kvartalet präglades av flera större inflyttningar i våra stora förädlingsfastigheter. Det innebär att våra hyresintäkter och därmed vårt långsiktiga kassaflöde kommer att öka från och med nästa kvartal.

Samtidigt fortsatte uthyrningsarbetet med samma höga intensitet som tidigare, vilket kommer att förstärka den positiva utvecklingen. Därtill fortsatte arbetet med våra bostadsprojekt i tidiga skeden och vi kommer allt närmare byggstart i ett eller två av projekten.

Navet på väg mot visionen
Den 30 september öppnade Eko Stormarknad på Navet i Jönköping. Under hela öppningsdagen och den följande helgen var lokalerna i princip fulla av besökare med ringlande köer som följd.

Det är kul att se hur Navet steg för steg närmar sig den vision vi tog fram i samband med att vi förvärvade fastigheten för snart tre år sedan. Idag är alla ytor på plan ett uthyrda och vi har inlett arbetet med nästa etapp som bland annat innebär ytterligare kontorsytor, en ny butik och bensinstation för Circle K samt en modern tvätthall. Därmed kan vi också påbörja planeringen för de sista byggrätterna för handelslokaler.

Knallerian fylls på
I vår andra stora förädlingsfastighet, Knallerian i Borås, välkomnade vi under kvartalet Pondus klädbutik, Maccas italienska smörgåsar och Praktiska gymnasiet. Därtill tecknade vi nya avtal om en butik för Normal samt kontor för hiss- och portleverantören Motum.

Under tiden fortsatte planeringen av den nya entrén, iordningställandet av de sista detaljerna i galleriagången samt byggnationen av Nordic Wellness nya gym. Vi fortsatte även uthyrningsarbetet för att fylla de återstående vakanserna där vi noterar intresse för både handels- och kontorslokalerna.

Ökad efterfrågan och högre hyresintäkter
En generellt ökande efterfrågan på lokaler har också gjort att vi nu påbörjat planeringen för att lyfta våra två fastigheter Raklinjen 2 och Guldbaggen 12.

I takt med att våra vakanser minskar, ökar också hyresintäkterna. Hittills i år har ökningen varit 0,8 mkr. I jämförbart bestånd var ökningen 0,7 mkr. I den jämförelsen har vi räknat bort den fullt uthyrda fastigheten Guldbaggen 1, som vi avyttrade under våren. Det stora lyftet i hyresintäkter sker dock under kommande kvartal och i takt med att allt fler hyresgäster flyttar in i sina nya lokaler.

Projekt
Den positiva konjunkturen börjar också märkas på bostadsmarknaden där vi fortsätter att driva på i tidiga skeden. Ett exempel på detta är detaljplanen för Svanen i Borås, vilken vunnit laga kraft när detta skrivs.

Vi har även fått positiva signaler från Östersunds kommun om att de vill starta detaljplanearbetet för Sandviken där vi planerar för cirka 250 bostäder. Samtidigt är målet att utvärdera produktionsstart av ett till två projekt under nästa år, vilket skulle bli de första byggstarterna för oss sedan 2022.

Hållbarhet en del av affären
Oavsett om det gäller löpande förvaltning, förädling av fastigheter eller nya projekt är hållbarhetsfrågorna viktiga för oss då de är nära förknippade med vår affärsmässiga framgång.

Därför har vi under senare år miljöcertifierat en till två fastigheter per år. Närmast på tur står Forsen i Borås. Det är den sista av våra större fastigheter utanför intensiv förädlingsfas som återstår att certifiera. Under tredje kvartalet tog vi också beslut om att installera solceller på Navet.

Fortsatt fokus i starkare konjunktur
De positiva konjunktursignalerna blir allt fler. Inköpschefsindex för både industrin och tjänstesektorn går i rätt riktning, hushållen konsumerar alltmer och Sverige förväntas under kommande år ha en av Europas snabbast växande ekonomier.

Samtidigt är omvärldsläget fortsatt stökigt med geopolitisk oro, en oförutsägbar amerikansk politik och hot om stigande räntor. För oss på Cernera gäller därför samma fokus som tidigare:
- hyra ut och fylla upp befintliga vakanser
- färdigställa de lokaler som hyrs ut
- driva bostadsprojekt i tidiga skeden

Allt detta bygger på att vi behåller och utvecklar våra medarbetare. Det är de som gör jobbet som bygger vår framgång. Det är de som gör det möjligt att hyra ut, bygga om och lämna över lokaler till nya och befintliga hyresgäster. Jag ser fram emot att under fjärde kvartalet se effekterna av detta i form av både högre hyresintäkter och ännu bättre lönsamhet.

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

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

Fastighetsförvaltning

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.



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

Cerneras 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 att ytterligare bidra till vårt kassaflöde.

Det innebär att det finns stora skillnader mellan förvaltnings-fastigheterna. 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 ledtider 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 Cerneras historik och arbetssätt så är vakanserna en verklig potential.

95,0
Driftsnetto, mkr

41,9
Förvaltningsmarginal, %

52,6
Belåningsgrad, %

UTFALL OCH FRAMTIDA INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Förvaltningsfastigheter

	Aktuell intjäningsförmåga*	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettoomsättning	128 131	108 359	91 970	57 170
Driftskostnader	-33 109	-33 076	-29 393	-18 125
Driftsnetto	**95 022**	**75 283**	**62 577**	**39 045**
Överskottsgrad	*74,2%*	*69,5%*	*68,0%*	*68,3%*
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 307	-9 417	-8 392	-6 452
Rörelseresultat	**85 715**	**65 866**	**54 186**	**32 593**
Räntenetto	-32 073	-33 073	-37 282	-25 972
Förvaltningsresultat	**53 642**	**32 793**	**16 904**	**6 621**
Förvaltningsmarginal	*41,9%*	*30,3%*	*18,4%*	*11,6%*
Värdeförändringar	-	32 737	208 468	51 847
Resultat före dispositioner och skatt	**53 642**	**65 530**	**225 373**	**58 469**
ICR	2,67	1,99	1,45	1,25
Belåningsgrad	52,6%	45,5%	49,7%	56,1%

* Intjäningsförmåga, exklusive värdeförändringar, utifrån aktuella kontrakt, inklusive framtida inflyttning. Underlaget inkluderar 50 % av vårt joint venture Pallas 1 Fastighets AB.

Fastighetsportfölj

Förvaltade fastigheter 2026-09-30

		Förvaltad yta, kvm											Antal P-platser (exkl garage)
	Ort	Butik	Hotell/ Restau-rang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa	Mark-arrende	
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	1 322	0	2 946	2 405	0	0	0	0	0	6 673	0	117
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	12
Heimdal 9	Borås	0	2 187	0	0	0	0	0	0	0	2 187	0	0
Näckrosen 4	Borås	0	0	3 948	587	0	0	999	0	0	5 534	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	293	0	0	0	0	0	293	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
Svetsen 5	Borås	0	0	0	1 704	0	0	0	0	0	1 704	0	10
Varav Förädlingsfastigheter													
Bromsen 3 & 4 [1]	Borås	12 723	319	3 185	2 560	0	2 685	1 350	0	13	22 835	0	162
Guldbaggen 12, 31-34	Borås	555	0	1 761	467	0	0	533	0	0	3 316	0	54
Raklinjen 2	Borås		0	3 790	4 313	0	0	0	0	0	8 103	0	99
Älvringen 6 [2]	Jönköping	13 172	4 648	2 940	303	0	0	720	0	182	21 965	0	406
Totalt		**27 811**	**9 834**	**24 888**	**14 035**	**1 825**	**2 685**	**6 193**	**0**	**195**	**87 466**	**1 477**	**1 066**

		Förvaltad yta, kvm											Antal P-platser (exkl garage)
	Ort	Butik	Hotell/ Restau-rang	Kontor	Lager/ industri/ förråd	Bostäder	Skola	Träning/ Hälsa	Garage	Övrigt	Summa	Mark-arrende	
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	2 773	3 177	2 792	304	0	0	1 210	10 800	10	21 066	0	0
Totalt förvaltad yta		**30 956**	**13 524**	**30 848**	**17 759**	**3 546**	**2 685**	**8 214**	**10 800**	**1 715**	**120 047**	**1 631**	**1 133**

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

4) Ägs som joint venture ihop med Järngrinden där Cerneras andel är 50 procent. Fastigheten förvaltas i sin helhet av Cernera.

Projektportfölj

Projekt per den 2026-09-30

Nr	Projektnamn	Typ	Anskaffning	Cerneras andel, %	Detaljplan för bostäder	Ort	Region	Antal byggrätter	Planerad byggstart
Projekt under utveckling									
1	Tärnan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	6	2027
2	Ängslyckan [1]	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	16	2027
3	Björkparken [2]	BR	Förvärv	41,0	Färdig plan	Nykvarn	Öst	39	2027
4	Gaffelkremlan	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Kungälv	Väst	55	2027
5	Söderport	BR	Markanvisning	100,0	Färdig plan	Linköping	Öst	55	2027
6	Svanen	BR	Förvärv	100,0	Pågående plan	Borås	Väst	28	2027
7	Pallas Tower [3]	BR	Förvärv	50,0	Färdig plan	Borås	Väst	101	2028
8	Sjölyckan	BR	Förvärv	100,0	Färdig plan	Borås	Väst	11	2028
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	Sandviken	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Östersund	Norr	250	2031
18	Guldbaggen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	150	2032
19	Forsen	BR	Förvärv	100,0	Planbesked	Borås	Väst	125	2032
Totalt								**1 250**	

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



Tärnan, Borås

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Helår 2025
Hyresintäkter		71 511	70 712	23 198	23 491	94 362
Intäkter projektutveckling		937	5 199	199	281	5 553
Övriga rörelseintäkter		741	788	218	304	1 127
Summa rörelseintäkter		**73 189**	**76 699**	**23 615**	**24 076**	**101 042**
Fastighetskostnader		-23 201	-23 252	-5 973	-6 872	-31 270
Projektutvecklingskostnader		-798	-4 350	-42	-140	-6 508
Övriga externa kostnader		-11 872	-10 449	-3 024	-2 495	-14 453
Personalkostnader		-17 747	-17 277	-5 346	-4 834	-23 183
Av- och nedskrivningar		-1 388	-1 402	-452	-471	-1 875
Summa rörelsens kostnader		**-55 006**	**-56 730**	**-14 837**	**-14 812**	**-77 289**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		24 659	24 863	2 214	8 234	40 385
Resultat från andelar i joint ventures		4 329	3 726	2 141	2 454	3 570
Rörelseresultat		**47 171**	**48 558**	**13 133**	**19 952**	**67 708**
Finansiella intäkter		537	809	168	219	1 054
Värdeförändring finansiella derivat		-100	-1 579	409	34	-1 675
Finansiella kostnader		-16 892	-18 311	-5 828	-6 122	-24 302
Resultat efter finansiella poster		**30 716**	**29 477**	**7 882**	**14 083**	**42 785**
Skatt på periodens resultat		-451	-1 755	-137	-1 291	-2 175
Periodens resultat		**30 265**	**27 722**	**7 745**	**12 792**	**40 610**
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Periodens totalresultat		**30 265**	**27 722**	**7 745**	**12 792**	**40 610**
Periodens resultat hänförlig till						
Moderbolagets aktieägare		30 681	26 687	7 478	12 594	39 501
Innehav utan bestämmande inflytande		-416	1 035	267	198	1 109
		30 265	**27 722**	**7 745**	**12 792**	**40 610**



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
Cerneras hyresintäkter kommer både från förvaltningsfastigheterna, vars syfte är att generera löpande kassaflöde och 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.

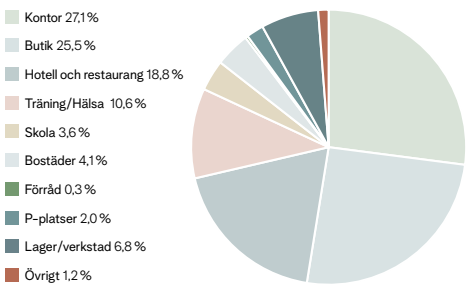
Utveckling hyresintäkter förvaltningsfastigheter

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	63 243	63 009	0,4%
Förvärvade fastigheter	265	0	-
Omklassificerade fastigheter	1 328	1 302	2,0%
Sålda fastigheter	2 100	2 404	-12,6%
	66 936	**66 715**	**0,3%**

Utveckling hyresintäkter projektfastigheter

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	3 833	3 333	15,0%
Omklassificerade fastigheter	742	664	11,7%
	4 575	**3 997**	**14,5%**

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 realiseras, vilket också innebär att intäkterna och resultaten kan fluktuera 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, 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–sep 2026	Jan–sep 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	19 996	19 736	1,3%
Förvärvade fastigheter	18	0	-
Omklassificerade fastigheter	558	722	-22,7%
Sålda fastigheter	345	342	0,9%
	20 917	**20 800**	**0,6%**

Utveckling fastighetskostnader projektfastigheter

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Förändring
Jämförbart bestånd	1 964	2 073	-5,3%
Omklassificerade fastigheter	320	379	-15,6%
	2 284	**2 452**	**-6,9%**

En 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 variera 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 Cerneras 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	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 341 507	1 195 844	1 267 974
Rörelsefastigheter	4	59 317	60 573	60 259
Nyttjanderätttillgångar	4	884	1 537	1 434
Materiella anläggningstillgångar	4	390	573	561
Andelar i joint ventures	4	135 662	131 893	131 333
Andra långfristiga fordringar		0	300	0
Finansiella derivatinstrument	3	1 100	1 296	1 200
Summa anläggningstillgångar		**1 538 860**	**1 392 016**	**1 462 761**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		166 133	179 075	178 317
Kundfordringar		1 317	1 582	1 844
Fordringar hos koncernföretag		18	4	17
Fordringar hos joint ventures		21 794	26 333	24 815
Övriga kortfristiga fordringar		5 283	5 404	5 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 088	3 561	3 906
Likvida medel		14 302	14 613	6 684
Summa omsättningstillgångar		**211 935**	**230 572**	**220 967**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 750 795**	**1 622 588**	**1 683 728**

Belopp i tkr	Not	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		200	200	200
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		798 627	766 557	767 946
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**798 827**	**766 757**	**768 146**
Innehav utan bestämmande inflytande		10 597	10 688	11 013
Summa eget kapital		**809 424**	**777 445**	**779 159**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	661 606	644 612	640 599
Leasingskuld	4	520	1 306	1 243
Uppskjuten skatteskuld		86 376	87 970	88 390
Övriga långfristiga skulder		5 759	4 489	4 529
Summa långfristiga skulder		**754 261**	**738 377**	**734 761**
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4	24 310	24 889	25 205
Leasingskuld	4	537	245	247
Checkräkningskredit	4	10 147	27 164	26 803
Byggnadskreditiv	4	116 313	11 050	62 983
Förskott från kunder		16 156	13 394	5 488
Leverantörsskulder		7 763	11 871	24 955
Skulder till koncernföretag		0	1	11 267
Skulder hos joint ventures		6	6	6
Aktuella skatteskulder		3 832	3 920	3 660
Övriga kortfristiga skulder		1 540	8 073	2 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 506	6 153	7 096
Summa kortfristiga skulder		**187 110**	**106 766**	**169 808**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 750 795**	**1 622 588**	**1 683 728**



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 prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta.

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 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. Redovisningen sker enligt kapitalandelsmetoden.

Omsättningstillgångar
Koncernens största post som redovisas bland omsättningstillgångar avser projektfastigheter. Projektfastigheter avser fastigheter som är avsedda till försäljning, 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 resultateffekt i samband med att en förvaltningsfastighet avyttras. Koncernen redovisar därför som nyckeltal justerad soliditet där den bedömda resultateffekten har beaktats. Resultateffekten visas också i tabellen som redovisas under Uppskjuten skatt 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 realiseras 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

2026-09-30	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	-1 100	-227	-227	0
Fastigheter	-562 177	-93 481	-28 952	64 529
Utgående redovisat värde	**-527 683**	**-86 376**	**-21 847**	**64 529**

Räntebärande skulder
Cerneras 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 förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2025-01-01	**200**	**746 564**	**746 764**	**9 657**	**756 421**
Årets resultat		39 501	39 501	1 109	40 610
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat	**0**	**39 501**	**39 501**	**1 109**	**40 610**
Transaktioner med minoriteter	**0**	**-229**	**-229**	**247**	**18**
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning	0	-6 700	-6 700	0	-6 700
Lämnat koncernbidrag		-11 189	-11 189	0	-11 189
Summa	**0**	**-17 889**	**-17 889**	**0**	**-17 889**
Utgående eget kapital 2025-12-31	**200**	**767 947**	**768 147**	**11 013**	**779 160**
Ingående eget kapital 2026-01-01	**200**	**767 947**	**768 147**	**11 013**	**779 160**
Periodens resultat		30 680	30 680	-416	30 264
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Periodens totalresultat		**30 680**	**30 680**	**-416**	**30 264**
Utgående eget kapital 2026-09-30	**200**	**798 627**	**798 827**	**10 597**	**809 424**



Liv

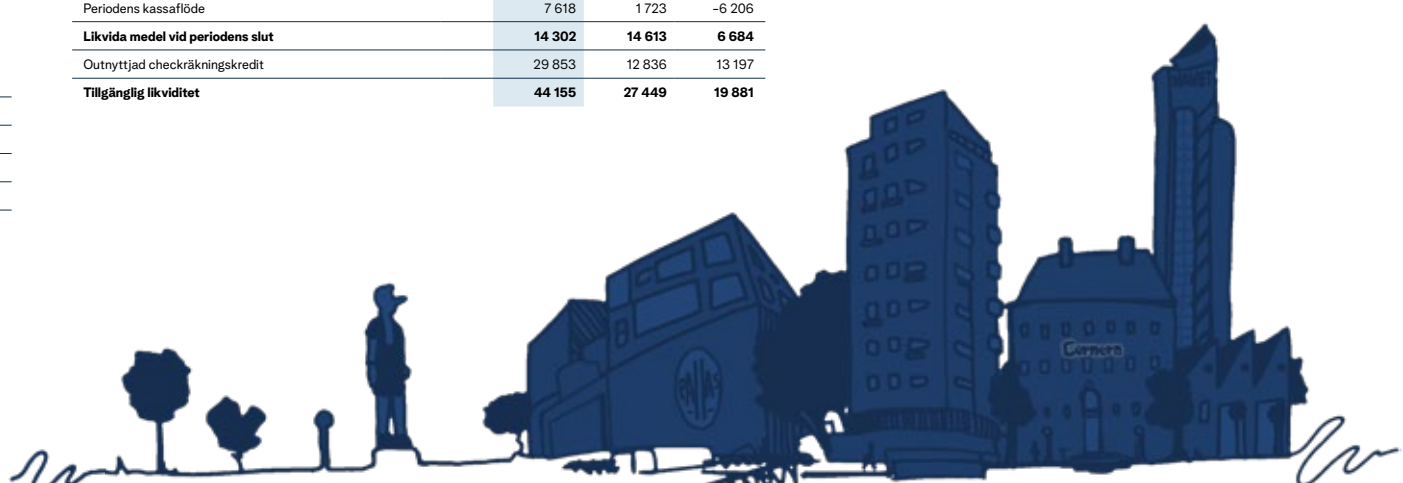
Ny vårdcentral på Druvefors

FORSEN, BORÅS

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	Not	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Helår 2025
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		47 170	48 560	67 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-21 395	-22 932	-35 879
Erhållen ränta		537	809	1 054
Erlagd ränta		-16 892	-18 311	-24 302
Betald/erhållen inkomstskatt		156	336	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**9 576**	**8 462**	**8 657**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar projektfastigheter		-1 542	3 849	4 608
Förändringar av rörelsefordringar		3 977	13 007	14 222
Förändringar av rörelseskulder		-17 947	4 289	15 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-5 936**	**29 607**	**43 188**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-122 881	-75 775	-136 050
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		43 346	0	0
Investeringar i joint ventures		0	0	-949
Avyttringar av joint ventures		0	0	1 354
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		509	0	1 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-79 026**	**-75 775**	**-133 970**

Belopp i tkr	Not	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		83 570	49 830	49 870
Amortering av lån		-27 230	-11 291	-15 068
Amortering av leasingskulder		-433	-258	-238
Upptagna kortfristiga räntebärande skulder		36 673	16 310	67 883
Utdelning/tillskott till/från minoritet		0	0	18
Utdelning		0	-6 700	-6 700
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0	-11 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**92 580**	**47 891**	**84 576**
Periodens kassaflöde		**7 618**	**1 723**	**-6 206**
Likvida medel vid årets början		6 684	12 890	12 890
Periodens kassaflöde		7 618	1 723	-6 206
Likvida medel vid periodens slut		**14 302**	**14 613**	**6 684**
Outnyttjad checkräkningskredit		29 853	12 836	13 197
Tillgänglig likviditet		**44 155**	**27 449**	**19 881**



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 genomför ett implementeringsarbete inför övergången. Standarden bedöms främst påverka resultaträkningens struktur och klassificering, presentationen och delsummor samt upplysningar om företagsledningsdefinierade resultatmått. Arbetet pågår även med att ta fram jämförelseinformation för 2026 enligt IFRS 18. Standarden bedöms inte påverka värderingen av koncernens tillgångar och skulder eller periodens totala resultat, men kommer att påverka hur resultatet presenteras och förklaras.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

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 årsredovisningen.

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:

		Redovisat värde och verkligt värde		
Finansiella tillgångar	Nivå	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Finansiella derivatinstrument (Ränteswappar)	2	1 100	1 296	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.

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. 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 eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Fastighetsinteckningar	828 795	826 417	826 417
Tillgångar med äganderättsförbehåll, leasinginventarier	884	1 537	1 434
Summa	**829 679**	**827 954**	**827 851**

Eventualförpliktelser	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	13 825	16 665	14 665
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	0	0	0
Summa	**13 825**	**16 665**	**14 665**

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation
Den 30 september 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. Cernera 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 Cernera i första hand påverkas av förändrades inte under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2025 på sidan 46–49, 62 samt 87–88.

Transaktioner med närstående
De transaktioner med närstående 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 2026-11-25

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 Cerneras förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.

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

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

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

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

Hyresvärde
Kontraktsvärde 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 räntenettot.

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

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

Cernera®

ir.cernera.se