

# Årsredovisning

för

## Seglatsen AB

556982-3320

Räkenskapsåret

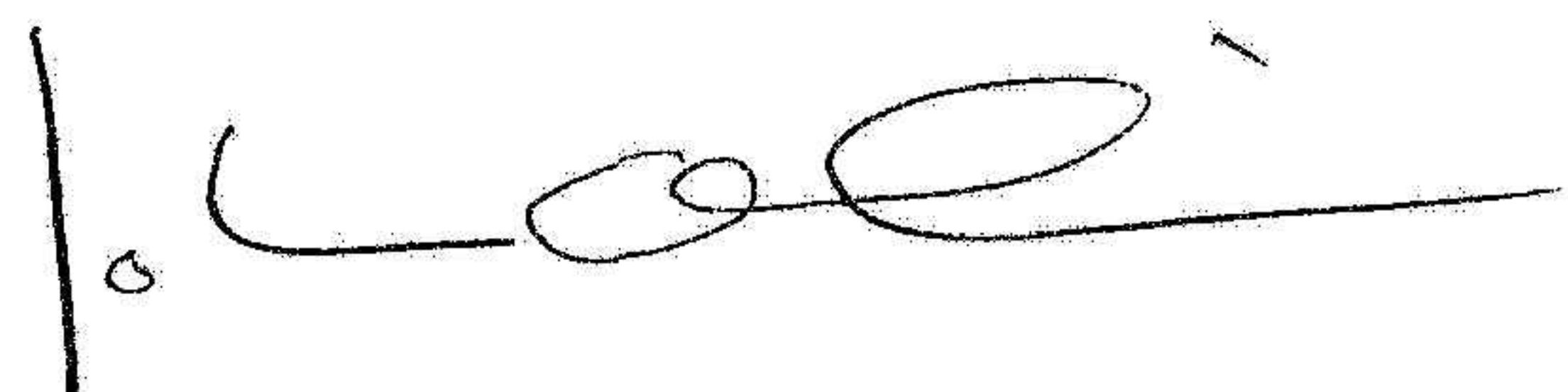
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Seglatsen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strömstad 2024-06-20



Johan Orvelin



Styrelsen för Seglatsen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten omfattar förvaltning av egna fastigheter och bedrivs i Trollhättan.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

### Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Fastigheter AB, org nr 556750-9608, med säte i Strömstad. Orvelin Fastigheter AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Orvelin Group Holding AB, 559045-2115, med säte i Strömstad. Koncernredovisning upprättas av Orvelin Group Holding AB som är moderbolag i koncernen.

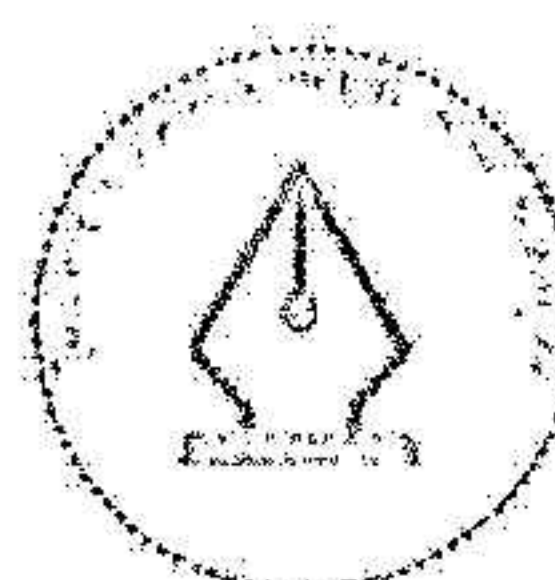
<b>Flerårsjämförelse (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 814	7 321	6 981	6 596
Resultat efter finansiella poster	2 639	3 405	3 638	3 310
Balansomslutning	51 989	53 065	54 691	55 635
Soliditet (%)	8,8	4,8	2,2	3,2
Avkastning på totalt kap. (%)	9,1	8,0	7,7	7,1
Avkastning på eget kap. (%)	57,7	135,0	305,9	188,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	15 608 454	-14 469 107	1 333 273	2 522 620
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 333 273	-1 333 273	0
Avskrivning					
Uppskrivningsfond		-431 570	431 570		0
Årets resultat				2 048 010	2 048 010
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>15 176 884</b>	<b>-12 704 264</b>	<b>2 048 010</b>	<b>4 570 630</b>

Aktiekapitalet består av 500 st A-aktier.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F

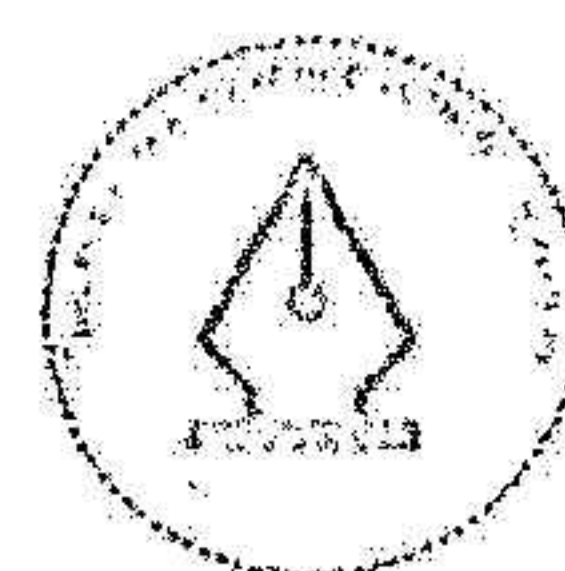


**Förslag till behandling av ansamlad förlust**  
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 704 264
årets vinst	2 048 010
	<b>-10 656 254</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 656 254
	<b>-10 656 254</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2024062610371



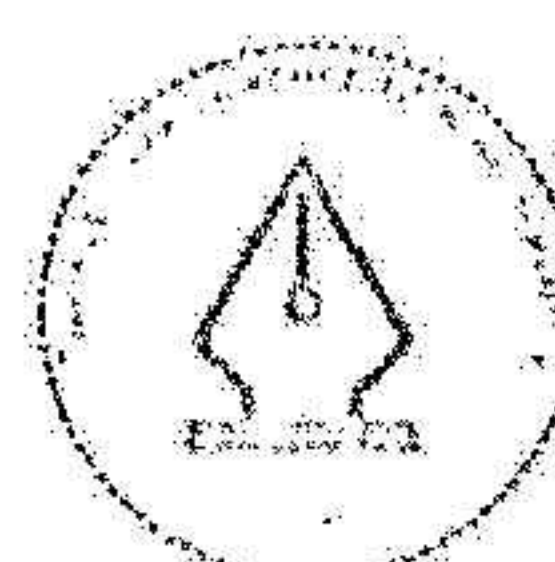
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		7 813 801	7 321 247
Övriga rörelseintäkter		150 579	6 981
		<b>7 964 380</b>	<b>7 328 228</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 912 400	-1 714 925
Övriga externa kostnader		-149 291	-143 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-1 166 071	-1 234 040
		<b>-3 227 762</b>	<b>-3 092 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 736 618</b>	<b>4 235 404</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 221	21 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 099 019	-851 802
		<b>-2 097 798</b>	<b>-830 130</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 638 820</b>	<b>3 405 274</b>
Bokslutsdispositioner		0	-1 600 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 638 820</b>	<b>1 805 274</b>
Skatt på årets resultat		-590 810	-472 001
<b>Årets resultat</b>		<b>2 048 010</b>	<b>1 333 273</b>

2024062610372



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F



## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	51 354 824	52 457 738
Inventarier, verktyg och installationer	4	169 125	232 282
		<b>51 523 949</b>	<b>52 690 020</b>

Summa anläggningstillgångar 51 523 949 52 690 020

#### Omsättningstillgångar

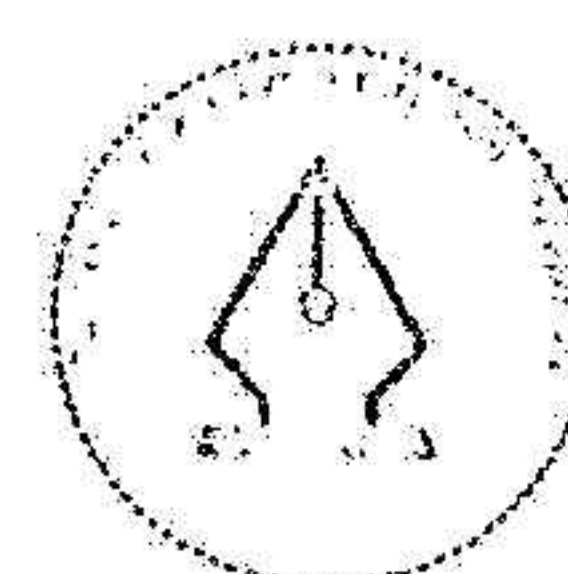
##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	28 065
Övriga kortfristiga fordringar		31 411	41 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		433 560	305 593
		<b>464 971</b>	<b>374 857</b>

Summa omsättningstillgångar 464 971 374 857

**SUMMA TILLGÅNGAR 51 988 920 53 064 877**

2024062610373



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24689B4338EA43AC9C12F



## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

5

15 176 884

15 608 454

**15 226 884**

**15 658 454**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-12 704 264

-14 469 107

Årets resultat

2 048 010

1 333 273

**-10 656 254**

**-13 135 834**

**Summa eget kapital**

**4 570 630**

**2 522 620**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

3 078 859

3 164 021

**Summa avsättningar**

**3 078 859**

**3 164 021**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

29 290 000

33 026 000

**Summa långfristiga skulder**

**29 290 000**

**33 026 000**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

6

3 736 000

3 736 000

Förskott från kunder

502 126

568 707

Leverantörsskulder

132 980

75 716

Skulder till koncernföretag

8 986 094

9 171 265

Aktuella skatteskulder

786 362

87 699

Övriga skulder

371 485

430 902

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

534 384

281 947

**Summa kortfristiga skulder**

**15 049 431**

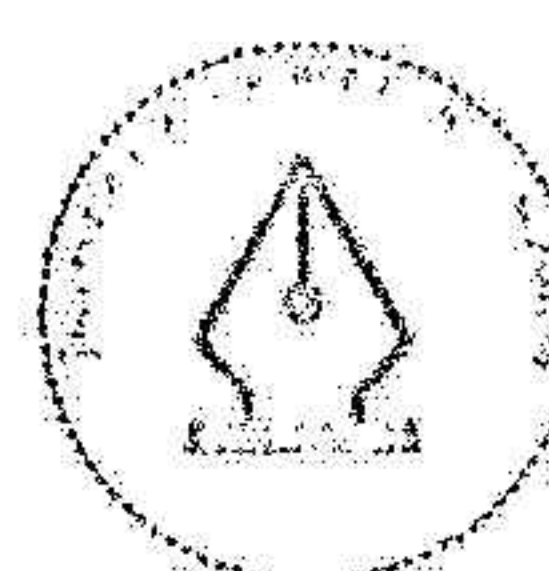
**14 352 236**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**51 988 920**

**53 064 877**

2024062610374



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

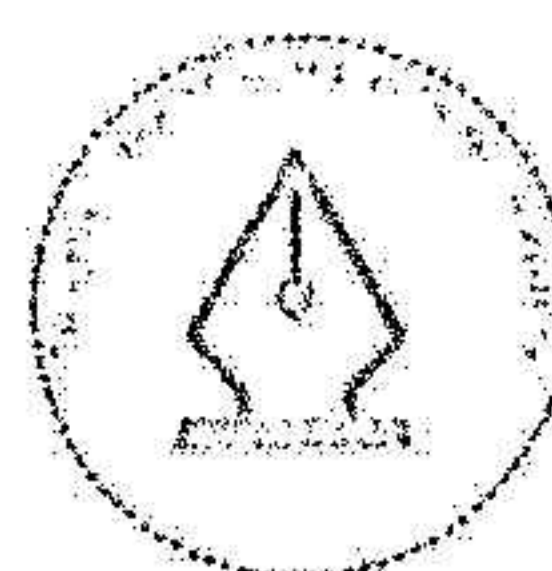
Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av fastigheter redovisas som övrig intäkt efter avdrag för anskaffningskostnad.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader i bokfört och skattemässigt värde på byggnader och mark. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F



Följande avskrivningstider tillämpas:

**Byggnader**

Stommar	100 år
Stomkompletteingar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt/hyresgäst Anpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Restpost	50 år
Uppskrivningsfond	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Finansiella instrument**

***Kundfordringar och övriga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

**Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Nyckeltalsdefinitioner**

**Soliditet**

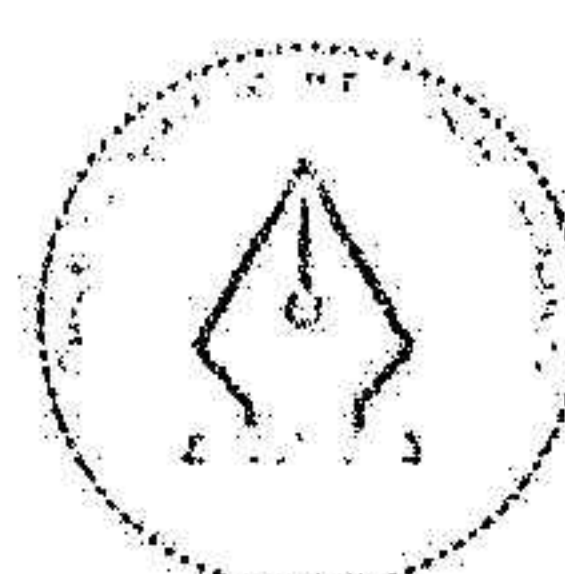
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Avkastning på totalt kapital**

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24698B4338EA43AC9C12F



**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

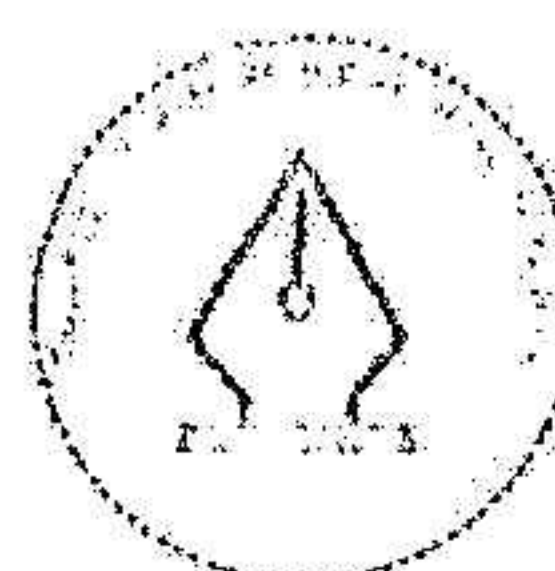
	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	419 968	115 884
Övriga räntekostnader	1 679 051	735 919
	<b>2 099 019</b>	<b>851 803</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	47 298 754	47 298 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 298 754	47 298 754
Ingående avskrivningar	-10 449 471	-9 718 441
Årets avskrivningar	-671 344	-731 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-11 120 815</b>	<b>-10 449 471</b>
Ingående uppskrivningar	15 608 455	16 040 025
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-431 570	-431 570
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<b>15 176 885</b>	<b>15 608 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 354 824</b>	<b>52 457 738</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	51 354 824	52 457 738
Verkligt värde	95 000 000	90 000 000
Bokfört värde byggnader	38 527 303	39 630 217
Bokfört värde mark	12 827 521	12 827 521
	<b>51 354 824</b>	<b>52 457 738</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	357 200	357 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>357 200</b>	<b>357 200</b>
Ingående avskrivningar	-124 918	-53 478
Årets avskrivningar	-63 157	-71 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-188 075</b>	<b>-124 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 125</b>	<b>232 282</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F

2024062610377



2024062610378

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	-15 608 454	-16 040 024
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	431 570	431 570
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-15 176 884</b>	<b>-15 608 454</b>

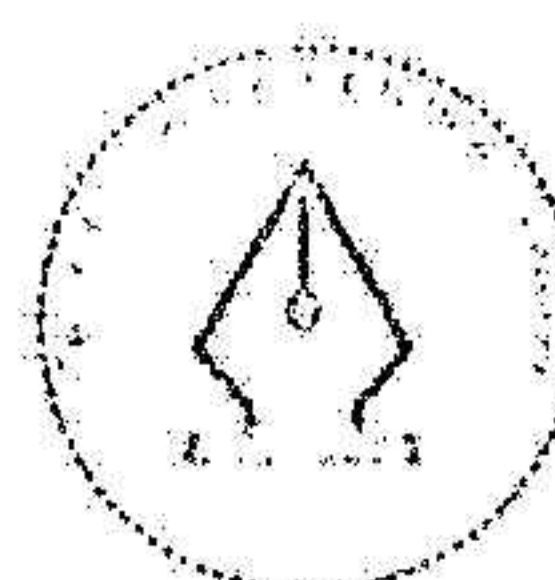
**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 450 000	20 298 000
	<b>18 450 000</b>	<b>20 298 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 850 000	60 850 000
	<b>60 850 000</b>	<b>60 850 000</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F



**Not 9 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

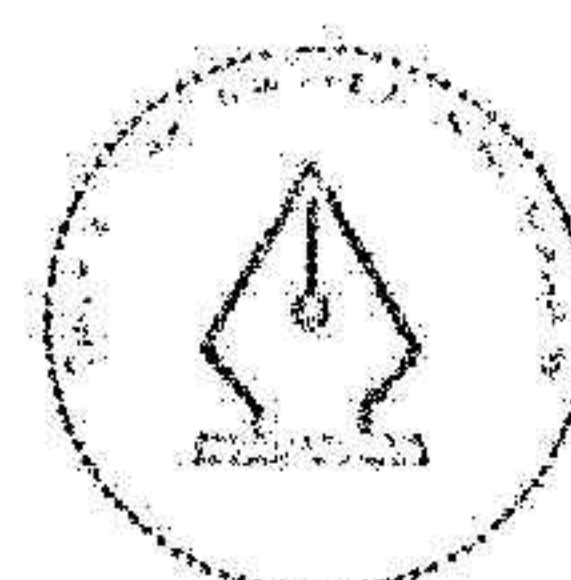
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F

2024062610379



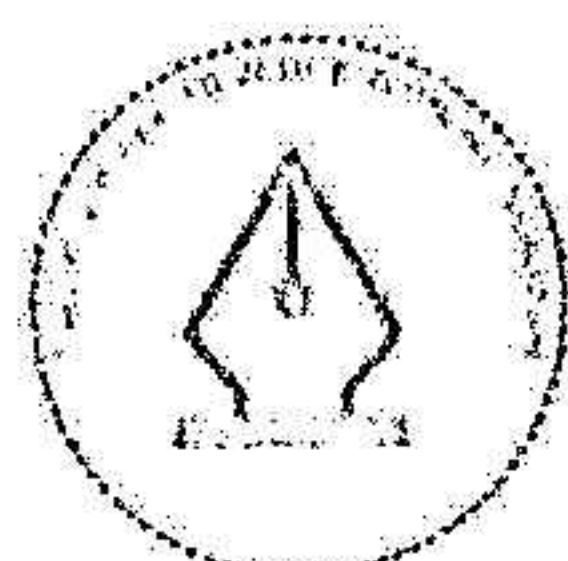
# List of Signatures Page 1/1

2024062610380



556982-3320 Seglatsen AB för 20230101-20231231.pdf

Name	Method	Signed at
Leif Mattias Celind	BANKID	2024-06-09 08:24 GMT+02
Johan Henrik Orvelin	BANKID	2024-05-31 14:21 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: CEC34392FDD24688B4338EA43AC9C12F



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Seglatsen AB, org.nr 556982-3320

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Seglatsen AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Seglatsen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Seglatsen AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Seglatsen AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och allt använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Seglatsen AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Seglatsen AB enligt god revisors sed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2024-06-09 06:23:32 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Mattias Celind

Datum

Mattias Celind

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024062610383