20250327014911

Sigillet Fastighets AB (publ)
Org nr 556212-9006

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- koncernens rapport över totalresultat 17
- koncernens rapport över finansiell ställning 19
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital 21
- koncernens rapport över kassaflöden 22
- moderbolagets rapport över totalresultat 24
- balansräkning för moderbolaget 25
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital 28
- kassaflödesanalys för moderbolaget 29
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot och VD i Sigillet Fastighets AB (publ) intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-03-14.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 2025-03-14

Henrik Nilsson

20250327O1492

Sigillet Fastighets AB (publ)
Org nr 556212-9006

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- koncernens rapport över totalresultat 17
- koncernens rapport över finansiell ställning 19
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital 21
- koncernens rapport över kassaflöden 22
- moderbolagets rapport över totalresultat 24
- balansräkning för moderbolaget 25
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital 28
- kassaflödesanalys för moderbolaget 29
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

20250327014493

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning sedan början av 1980-talet, består av moderbolaget samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Flunsås Förvaltnings AB, Sisjökåken AB, Sigillet Industrifastigheter AB med dotterbolagen Åkarnas Hus i Helsingborg AB, Sigillet Stålverksgatan 5 AB och Sigillet Ringögatan 23 AB, Sigillet Hotellfastigheter AB, Centrumfastigheter i Kungälv AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB, Sandö Holding AB, Sigillet Stockholmsfastigheter AB med dotterbolagen Rotspetsen AB, Sigillet Danderydsgatan 7 AB, Sigillet Skytteholmsvägen 14 AB, Sigillet Jungfrugatan 57 AB, Sigillet Östermalmsgatan 58 AB och Gillmarksbyn AB med dess dotterbolag, Gillmarksbyn Kuskvägen AB, Gillmarksbyn Stallbacken AB, Gillmarksbyn Hovslagarevägen AB och Gillmarksbyn Sulkyvägen AB, Sigillet Inom Vallgraven 20:4 AB, Sigillet Tredje Långgatan 18 AB, Sigillet Södra Vägen 25 AB, Sigillet Munkebäckstorget 6-10 AB, Sigillet Bostäder AB med dotterbolagen Sigillet Brämaregården 41:1 AB, Sigillet Företagsbostäder AB, Sigillet Brottkärr AB, Sigillet Danska Vägen 65 AB med dess dotterbolag Parkerings AB Danska Vägen 65, Sigillet Ingeborgsgatan 4 AB, Sigillet Baldersgatan 6-10 AB, Sigillet Danska Vägen 66 AB och Sigillet Famngatan AB, Sigillet Drottninggatan 29 AB, Sigillet Kungsgatan 25 AB, Sigillet Danska Vägen 70 AB, Sigillet Nordhemsgatan 23 AB, Sigillet Aschebergsgatan 40 AB, Sigillet Norra Hamngatan 4 AB, Sigillet Kyrkogatan 24 AB, Sigillet Tysta Gatan 8 AB, Kungälvsklocktornet Utveckling AB och Hökälla Skogome Tjugofyra AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Sigillet Andra Långgatan 5 AB, där Sigillet Fastighets AB har det bestämmande inflytandet.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Fastighetsbolaget Jolen AB och Glimra Fastigheter & Förvaltning AB, vilka redovisas som intresseföretag.

Dotterbolaget Sigillet Furulund AB äger 50 procent av aktierna i Furulund Fastighetsutveckling AB, vilket redovisas som intresseföretag.

Bolaget äger även 43 procent av aktierna i Loqalo Holding AB. Loqalo är en fastighetskonsult som verkar i frågor rörande uthyrning av lokaler och transaktion av kommersiella fastigheter.

I koncernen ingår vidare ett antal vilande dotterbolag.

20250327014944

Affärsidé
Vår affärsidé är att äga och utveckla bostads och kommersiella fastigheter med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden i utvalda storstadsregioner. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhördhet för deras önskemål.

Strategi
Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kunden och marknaden för att nå ett optimalt, långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter.

Affärsmodell
Sigillet köper, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar bra värdeutveckling.

Finansiella mål
- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,8 ggr.
- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 100 mkr efter finansnetto vid slutet av år 2025.
- Soliditeten skall uppgå till lägst 35 procent.

Organisation / Medarbetare
Sigillet har en liten och platt organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett behov. Vår ambition är att alltid vara nära affären och kunden.

Fastighetsbeståndet
Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Göteborgs- och Stockholmsregionen, dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag samt via intressebolag.

Koncernen äger 83 st. fastigheter (84 st.) varav moderbolaget 7 st. (7 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 139 019 kvadratmeter (139 023), fördelat på lokalyta 74 571 (74 528) och bostadsyta 64 448 (64 495). Moderbolagets del utgör 10 521 kvadratmeter (10 251). Av koncernens fastigheter finns 28 st. (29 st.) i Stockholmsregionen med en uthyrbar yta på 23 343 kvadratmeter (23 419) varav 14 136 (14 165) är lokalyta och 9 207 (9 254) är bostadsyta.

Intresseföretaget Glimra Fastigheter & Förvaltning AB äger en bostadsfastighet i Göteborg och intresseföretaget Fastighetsbolaget Jolen AB äger en kontorsfastighet i Mölndal.

Intressebolaget Furulund Fastighetsutveckling AB är komplementär i KB Centrumfastigheten Furulund, ägare till två fastigheter och dotterbolaget Lea Fastigheter AB, ägare till en fastighet. Furulund Fastighetsutveckling AB äger också dotterbolaget Kvistvägen 1 Fastighets AB, ägare till en fastighet. Bolagens fastigheter ingår i ett detaljplanearbete avseende byggnation av bostäder startat av Partille Kommun.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till c:a 336 mkr (324).

20250327014495

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari månad har köparen tillträtt köpet av fastigheten Håbo Gillmarken 1:254.

I december månad har entreprenadavtal tecknats på fastigheten Masthugget 4:5 avseende ombyggnation av befintlig byggnad till ett hotell samt nyproduktion av en byggnad med 24 bostadslägenheter och en restauranglokal i bottenplan.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 82 796 tkr (77 942 tkr), vilket motsvarar 828 kr per aktie (779 kr).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 147 781 tkr (-289 919 tkr), motsvarande 1 478 kr per aktie (-2 899 kr). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med +137 190 tkr (-315 323 tkr), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med +339 tkr (-101 883 tkr) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -14 375 tkr (-72 174 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 307 734 tkr (295 996 tkr). Kontraktsportföljens hyresvärde bedöms per 31 december uppgå på helårsbasis till 323 mkr (311 mkr). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96,1 procent (96,1 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 75 813 tkr (74 461 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat med 5 procent till 231 921 tkr (221 535 tkr). Finansnettot uppgick till -110 986 tkr (-116 935 tkr) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -14 375 tkr (-72 174 tkr). Finansnettot har påverkats positivt med 536 tkr (874 tkr) avseende värdeförändring på värdepapper. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Sigillet har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Övervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 49 526 tkr (63 901 tkr). Årets negativa värdeförändring beror främst på att de långa marknadsräntorna har sjunkit men också av att delar av det diskonterade övervärdet för ränteswaparna från föregående årsskifte betalats ut under året genom löpande ränteflöden. Övervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

Kassaflöde och finansiell ställning

Sigillet Fastighets AB - koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 6 934 597 tkr (6 805 470 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 723 499 tkr (2 575 307 tkr) och dels med skulder 4 211 098 tkr (4 230 163 tkr) varav 3 399 883 tkr (3 453 819 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 66 751 tkr (68 140 tkr).

20250327014965

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar och likvida medel inklusive outnyttjad checkräkningskredit och RCF uppgick till 285 079 tkr (305 285 tkr).

Förvärv och investeringar

Koncernen
Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter och nybyggnation uppgick till 27 714 tkr (148 758 tkr) varav förbättringsutgifter huvudsakligen omfattar hyresgästanpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 15 623 tkr (12 956 tkr).

Moderbolaget
Förvärv av fastigheter uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 2 715 tkr (2 071 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgästanpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 741 tkr (1 005 tkr).

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen					
Hyresintäkter	307 734	295 996	277 331	260 587	259 860
Driftöverskott	231 921	221 535	201 218	179 465	181 236
Resultat efter finansiella poster	208 204	-410 526	88 279	627 567	244 311
Förvaltningsresultat före skatt	82 796	77 942	94 441	90 566	84 897
Balansomslutning	6 934 597	6 805 470	7 499 311	7 083 859	6 456 927
Soliditet i %	39	38	38	40	37
Avkastning på totalt kapital %	5	neg	2	10	5
Avkastning på eget kapital i %	8	neg	3	22	10
Skuldsättningsgrad %	46	47	47	44	47
Räntetäckningsgrad ggr	1,7	1,7	2,2	2,5	2,3
Medelantal anställda	13	14	16	15	11

20250327014497

	2024	2023	2022	2021	2020
Moderbolaget					
Hyresintäkter	23 825	22 987	21 485	20 043	18 235
Driftöverskott	19 243	17 961	16 363	13 867	12 769
Resultat efter finansiella poster	10 381	201 048	29 307	41 695	12 389
Balansomslutning	3 377 164	3 491 119	3 382 305	2 522 867	2 399 492
Soliditet i %	10	10	4	6	6
Avkastning på totalt kapital %	3	8	3	4	3
Avkastning på eget kapital i %	3	59	21	28	9
Medelantal anställda	13	14	16	15	11

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Möjligheter och risker

Sigillet Fastighets ABs verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder
Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Sigillet Fastighets AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,1 procent (96,1 procent). Detta är en nivå som väl speglar konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i de regioner företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 22 procent (23 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 6,2 år (6,6 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med ca +/- 3,4 mkr (3,2 mkr).

20250327014 98

Skuldförvaltning och riskhantering
Sigillet Fastighets ABs största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Sigillet Fastighets AB genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,73 år (1,60 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Bolaget har tecknat 15 st (14 st) derivatkontrakt om totalt 1 850 mkr (1 750 mkr).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 9 166 tkr (11 901 tkr) räkenskapsåret 2025. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 55 726 tkr (65 079 tkr).

Av Sigillet Fastighets ABs totala lånestock vid årsskiftet har 32 procent (46 procent) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 31, Finansiella risker och finanspolicyer.

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Vissa av Sigillet Fastighets ABs kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Sigillet Fastighets AB arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med -/+ 0,8 mkr (0,7 mkr).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Sigillet Fastighets AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Sigillet Fastighets AB följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter per varje bokslutsdag hela fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 330 mkr (322 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till ca 41 procent (40 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till ca 37 procent (36 procent).

20250327014499

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	3,1 mkr (3,0 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	3,4 mkr (3,2 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,8 mkr (0,7 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	66,0 mkr (64,4 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-9,2 mkr (-11,9 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	+55,7 mkr (+65,1 mkr)

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Sigillet Fastighets AB inhämtat en extern värdering, avseende samtliga fastigheter, utförd av Newsec Advisory Sweden AB baserad på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1 procent under 2025 och 2 procent från 2026 och framåt.

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

20250327015O0

Fastighetsbeståndets genomsnittliga viktade avkastning är 4,12 procent (4,09 procent).

Koncernens fastigheter har under 2024 haft en något ökande värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är huvudsakligen ökade hyresnivåer (och marknadssituationen där avkastningskraven har ökat något p.g.a. högre marknadsräntor och lägre transaktionsvolymer).

Skatt

Sigillet Fastighets AB-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -12 353 tkr (-8 095 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -47 646 tkr (+127 217 tkr). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent).

Reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 51 mkr (59 mkr) såsom ej avdragsgilla räntekostnader.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I Sigillet Fastighets AB-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2024 bedöms uppgå till ca 4,3 mkr (4,4 mkr), som i koncernens balansräkning värderas till 0,9 mkr (0,9 mkr).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2024 av Sigillet Holding AB (org nr 556722-5890).

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

20250327015O1

Framtida utveckling

2024 har varit ett år med blygsam tillväxt, stigande arbetslöshet och ökat antal konkurser. Riksbankens sänkningar av styrräntan har sannolikt ännu inte levererat full effekt i Sveriges ekonomi. Vi förväntar oss tydligare tecken på återhämtning av ekonomin under våren 2025.

Framtida sänkningar av styrräntan äventyras dock av inflationssiffror från de första månaderna under 2025 som visar högre prisökningstakt än förväntat. Osäkerheten är mycket stor med ny regering i USA och skiftande trender kring kriget i Ukraina och importtullar.

Vi upplever hyresmarknaden som förhållandevis stark. I vissa delmarknader är lokalmarknaden något svagare, dock är vår bedömning att Sigillets fastighetsbestånd är väl positionerat för att möta dagens efterfrågan. Fastigheter i centrala lägen med hög kvalité vad gäller byggnad och utformning har visat sig vara attraktivt och motståndskraftigt när lokalmarknaden är avvaktande.

Under 2025 kommer vi att fortsätta att förvalta och utveckla befintligt bestånd med stort kundfokus och även starta byggprojekt av betydande storlek. Vi står väl rustade med god likviditet och goda nyckeltal för att möta en utmanande konjunktur och marknad samt ta vara på intressanta affärsmöjligheter.

20250327015O2

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		317 405 621
Årets resultat		10 562 124
	kronor	327 967 745

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 250 kr per aktie, totalt		25 000 000
i ny räkning överförs		302 967 745
	kronor	327 967 745

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning 25 000 000 kr utgör 7 procent av bolagets egna kapital och 1 procent av koncernens egna kapital. Sigillets mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 35 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,8 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

20250327015O3

Hållbarhetsrapport 2024

Sigillets hållbarhetsrapport beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2024. Hållbarhetsarbetet implementeras i verksamheten genom styrande dokument och övergripande mål. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ledningen.

Miljö

Ett proaktivt och trovärdigt miljöarbete innebär möjligheter som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning positivt. Sigillet lägger stort fokus vid att minimera fastigheternas energiförbrukning, ett område som genomsyrar alla interna processer och beslut som rör underhålls- och investeringsåtgärder. Bolagets kostnader kan sänkas, intäkterna kan säkras eller t.o.m. ökas och vi får förbättrade relationer med bolagets intressenter vilket kan innebära ökade möjligheter till t ex. fastighetsutvecklingsprojekt. Att inte arbeta med miljöfrågan skulle innebära risk för ökade energikostnader, försvårad möjlighet att attrahera nya hyresgäster eller skada bolaget renommé.

Sigillet bedriver inte någon verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan eller som är tillstånds- eller anmälningspliktig.

Enligt Miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet, som har bidragit till en förorening, är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. ”Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig.” Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Sigillet för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark eller vatten. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

kWh/m² BOA/LOA	2019	2020	2021	2022	2023	2024
El	24,3	19,40	26,36	19,85	29,5	28,0
Fjärrvärme	85,6	81,02	89,64	82,45	79,39	85,5
Fjärrkyla	0,089	0,39	0,33	0,32	0,48	0,72
Totalt	109,96	100,81	116,34	102,62	109,37	114,2

Siffrorna i tabellen avser faktiskt (ej normalårskorrigerad) förbrukning. Statistiken inkluderar endast de byggnader där Sigillet har tecknat abonnemang med energileverantören. Det förekommer byggnader i beståndet där hyresgäster tecknat abonnemang med energileverantören, dessa hus har exkluderats från energisammanställningen.

I beståndet finns 596,46 kg (572,36) köldmedia.

20250327031504

Exempel på förbättringar och åtgärder som genomförts under 2024:

- Förbättrat energiklass på 7 fastigheter via injustering och diverse energisparande åtgärder.
- Sockenvägen 1: Byte till LED-belysning i garage.
- Kyrkogatan 25: Nytt ventilationsaggregat.
- Ringögatan 23: Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen.
- Danska vägen 65: Byte till LED-belysning i garage.
- Östermalmsgatan 58: Byggnation av nytt miljörum som möjliggör källsortering.
- Västra Hamngatan 13: Installerat två nya kylaggregat som drivs av ventilationsaggregat.
- Vasaplatsen 8: Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen.

Miljö- och kvalitetscertifiering
Sedan 18 januari 2023 är bolaget certifierat enligt, kvalitét- och miljöledningssystemen ISO 9001 och ISO 14001. De är internationellt erkända standarder med löpande extern revision. I januari 2025 förnyades certifiering efter extern revision.

Miljöledningssystemet ISO 14001 innebär ett systematisk och dokumenterat miljöarbete i syfte att uppnå effektivare användning av material, energi och avfallshantering, samt göra personal och leverantörer mer involverade i miljöfrågor. Miljöcertifieringen är även en konkurrensfördel mot kunder som ställer miljökrav på leverantörer.

Sigillets miljöpolicy är en central del av miljöcertifieringen och avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, kunder eller samarbetspartners. Vi ställer således motsvarande krav på våra leverantörer som vi ställer på vår egen verksamhet, t ex att arbeta mot formulerade miljömål. Vi ser miljöarbetet, präglat av långsiktighet och helhetssyn, som en förutsättning för att kunna nå företagets mål.

För att bidra till en hållbar utveckling, d.v.s. en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till att tillfredsställa sina behov, ska verksamheten bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön.

Ledningssystemet för kvalitét, ISO 9001, är ett kraftfullt verktyg för att systematiskt arbete med utveckling och förbättring. Det ställer även krav på dokumentation som t ex. kartläggning av bolagets processer, policys och rollbeskrivningar. Ambitionen är att arbeta förebyggande med färre incidenter av bristande kundupplevelse.

Kartläggningen och dokumentationen blir ett viktigt fundament för att kontinuerligt förbättra bolagets förvaltningsaktiviteter och säkerställa att medarbetare fokuserar på rätt saker utan att missförstånd uppstår eller att kundbehov försummas. Medarbetarna är delaktiga i förbättringsarbetet och avvikelsehanteringen vilket ger dem en bättre förståelse av helheten och ökar motivationen.

Medarbetarna har möjlighet att anonymt rapportera avvikelser via ett webformulär eller fysiskt på kontoret. Under 2024 har det registrerats 5 avvikelser. Avvikelserna visar ingen tydlig trend utan varierar i art, t ex bristfällig grönskötsel eller avvikelse från rutiner. Avvikelser om brister

20250327015O5

behandlas under regelbundna ledningsgruppsmöten. Inga avvikelser har varit av allvarlig art som skulle motivera ett särskilt agerande från ledningsgruppen. Avvikelser som är formulerade som förbättringsförslag är exkluderade i antalet.

För att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas lever upp till Sigillets krav och förväntningar finns en rutin för leverantörs- och entreprenörsbedömning. De krav som Sigillet ställer på sina entreprenörer och leverantörer är:

- En skriftlig miljöpolicy
- En miljöansvarig på företaget
- Formulerade miljömål som är omsatta i en miljöhandlingsplan
- Ett aktivt och trovärdigt arbete för att minska sin miljöbelastning
- Ett systematiskt arbetsmiljöarbete
- En skriftlig kvalitetspolicy och kvalitetsmål

För tjänsteleverantörer inkl. konsulter ställs även krav på referenser, allrisk- och ansvarsförsäkring. När det är relevant ska även krav på produkt eller tjänst ställas. För detta finns rutiner för inköp som bland annat kräver att miljömärkta varor i första hand skall väljas.

Efter leverans utvärderas leverantörer av betydande storlek utifrån kvalitét, samarbete, pris, miljöpåverkan, service och tidplan. Bedömning sker via poängsättning utifrån en fördefinierad skala per kategori. Vid bristfälligt betyg uppmärksammas leverantören under återkommande kvalitetsmöte för beslut om åtgärd.

Sociala förhållanden
I alla Sigillets investeringar, vid nyförvärv och projekt i befintligt bestånd, beaktas sociala förhållanden och vilka effekter bolagets agerande kan medföra. Exempel på aspekter kan vara vem målgruppen är och vilka effekter investeringarna kan ge för fastighetens närmiljö. Vi lägger stor vikt vid att hålla våra fastigheter i gott skick, tekniskt och estetiskt, för att bidra till en attraktiv miljö där våra kunder trivs och har förutsättningar för att bidra till att fastigheterna nyttjas på ett hållbart vis.

Skulle våra underhållsåtgärder brista eller upphöra kan detta ge spridningseffekter som t ex. att kunder eller tredje man inte längre delar intresset av att vårda förhyrda utrymmen. Allmänna utrymmen eller fasader kan angripas av yttre åverkan eller vandalism som skyndsamt bör avhjälpas för att bibehålla en trivsam närmiljö.

Sigillet stödjer sedan många år Göteborg Stadsmission. Stödet består i att bidra med lägenheter till Göteborgs Stadsmissions boenden med stöd samt ekonomiskt stöd till deras öppna verksamheter.

2024 lämnades ett ekonomiskt stöd till Göteborgs Stadsmission. Utöver ett ekonomiskt stöd är ett antal av bolagets lägenheter upplåtna för att stötta deras verksamhet. Sigillet upplåter även ett antal lägenheter till Göteborgs Stads bostadsenhet.

Sigillet lämnar även ekonomiskt stöd till ett flertal välgörenhetsorganisationer, inklusive Faktum som arbetar mot hemlöshet och socialt utanförskap.

20250327015O6

Personal
Medarbetarna är en central del i verksamheten och avgörande för att uppfylla bolagets finansiella mål. Det är en självklar målsättning att kunna erbjuda en trygg, stimulerande och hälsosam arbetsmiljö. En bristande arbetsmiljö kan leda till bland annat hög sjukfrånvaro, bristande resultat och svårigheter i att attrahera kompetent personal vid rekrytering.

Sigillet har en medarbetarpolicy vars syfte och mål är att bolagets medarbetare ska trivas på sin arbetsplats, kunna utvecklas och utföra ett bra arbete. Policyn baseras på Sigillets värdeord: Flexibilitet, Affärsmässighet och Långsiktighet.

Som en del i att vara en attraktiv arbetsgivare erbjuder Sigillet lönekompensation vid föräldraledighet. Utöver det har anställda på bolaget en tjänstegrupplivförsäkring samt en arbetsskadeförsäkring. Sigillet bekostar även en hälsokontroll som medarbetarna har möjlighet att genomföra vartannat år.

Jämställdhet och likabehandling
Vår jämställdhets- och likabehandlingspolicy har som syfte att bidra till att skapa en attraktiv och modern arbetsplats för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Varje medarbetare är unik och skall mötas med respekt. Detta innebär att Sigillet skall erbjuda lika villkor i fråga om;

- Arbetsförhållanden
- Karriär och utveckling
- Föräldraskap och förvärvsarbete
- Rekrytering

Vi tar avstånd från alla former av handlingar som kränker eller diskriminerar medarbetare eller samarbetspart till oss, detsamma gäller sexuella trakasserier och trakasserier på grund av kön. Uppdagas agerande som strider mot vår jämställdhetspolicy skall VD informeras för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas. Misstankar om agerande som strider mot bolagets jämställdhetsplan har inte rapporterats under 2024.

I början av 2025 genomförde Sigillet en medarbetarundersökning. Undersökningen genomförs årligen och anonymt via ett digitalt, standardiserat formulär som skickas till alla medarbetare förutom ledningsgruppen eller anställda som anses närstående till aktieägare. Syftet är att låta de anställda ge återkoppling, där de får kommunicera vad som gör de tillfredsställda och nöjda med sin arbetsplats, kollegor och chefer. Det är således ett viktigt verktyg för ledningsgruppen i arbetet att utveckla verksamheten. Resultatet kommuniceras i efterhand till medarbetare.

Resultatet av medarbetarundersökningen visar en i över lag positiv utveckling i hur Sigillets medarbetare uppfattar sin arbetssituation. Särskilt gott resultat får frågor om medarbetarnas handlingsutrymme, t ex om befogenheter eller möjlighet till att delta i planeringen om hur arbetet skall utföras. Gott resultat får även frågor om stöd från chefer och kollegor, samt lyhördhet till förändringar i verksamheten. Inga kategorier avviker markant, dock har vissa frågor utvecklingspotential, t ex löpande information om hur företaget går eller om tid för reflektion och eftertanke över hur man utfört sitt arbete. Inga individuella frågor bedöms ha ett resultat som motiverar särskilt agerande från ledningen.

20250327015O7

Medarbetarna får även möjlighet att svara på frågan om företaget är en attraktiv arbetsplats, på en skala mellan 1-5 där 5 är högsta betyg. Resultatet blev 4,5 i genomsnitt.

Mänskliga rättigheter
Sigillet genomför en noggrann kontroll av tillkommande leverantörer, t ex vilka som är ägare och huvudmän eller om leverantören har en historik av tvivelaktiga affärsengagemang. Vi ser att det finns risker i vår värdekedja, exempelvis i nybyggnadsprojekt eller större ombyggnadsprojekt, där vi har begränsad möjlighet att påverka. Vi väljer därför att ha ett förebyggande förhållningssätt där krav på t ex arbetsmiljö och likabehandling ställs i upphandlingsskedet.

Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Under 2024 har det inte inkommit några rapporter om allvarliga oegentligheter.

Antikorruption
Som en del i arbetet mot korruption har Sigillet satt riktlinjer för vad medarbetarna får ta emot från leverantörer i form av gåvor och representation. Riktlinjerna är en del av vår inköpspolicy som alla medarbetare måste ta del av vid nyanställning. Vi ser att det finns risker för korruption i vår leverantörskedja och bedömer att vi har begränsad möjlighet att påverka. Vi väljer inte leverantörer med uppenbar risk för korruption eller från länder med utbredda problem med korruption.

Genom dessa riktlinjer minskas risken för korruption hos bolagets medarbetare. Misstankar om korruption meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Sigillet medarbetare har möjlighet att rapportera oegentligheter till skyddsombud eller ett anonymt formulär på vårt intranät. Under 2024 har det inte inkommit några rapporter om korruption.

20250327015O8

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	2	307 734	295 996
Fastighetskostnader	2, 3	-75 813	-74 461
Driftsöverskott		231 921	221 535
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		339	-101 883
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	137 190	-315 323
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7, 8	-36 346	-28 731
Övriga rörelseintäkter	9	3 760	7 518
Övriga rörelsekostnader		-5 017	-4 571
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 718	38
Rörelseresultat	21	333 565	-221 417
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	11	7 819	7 324
Finansiella kostnader	12	-118 805	-124 259
Värdeförändring derivat, orealiserade		-14 375	-72 174
Finansnetto		-125 361	-189 109
Resultat före skatt		208 204	-410 526
Koncernbidrag till moderbolag		-13	-13
Inkomstskatt	13	-59 999	119 122
Årets resultat		148 192	-291 417
Årets totalresultat		148 192	-291 417

20250327015O9

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		147 781	-289 919
Innehav utan bestämmande inflytande		411	-1 498
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		147 781	-289 919
Innehav utan bestämmande inflytande		411	-1 498
Förvaltningsresultat före skatt		82 796	77 942
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		828	779
Resultat efter skatt per aktie, kr	14	1 478	-2 899

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20250327015l0

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	6 599 900	6 437 600
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	15	28 700	28 700
Maskiner, inventarier och konst	16	12 985	12 647
		6 641 585	6 478 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	22 249	20 296
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	33 924	33 236
Övriga långfristiga andelsinnehav	18	2 059	2 038
Övriga anläggningstillgångar	19	5 080	4 577
Derivat	20	50 763	67 667
		114 075	127 814
Summa anläggningstillgångar		6 755 660	6 606 761
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	24	1 963	3 269
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		787	1 007
Övriga fordringar		2 813	3 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	11 795	9 533
Kortfristiga placeringar	26	1 554	1 521
Likvida medel	27	160 025	180 264
Summa omsättningstillgångar		178 937	198 709
Summa tillgångar		6 934 597	6 805 470

20250327015111

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	28	17 500	17 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 704 904	2 557 123
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 722 404	2 574 623
Innehav utan bestämmande inflytande		1 095	684
Totalt eget kapital		2 723 499	2 575 307
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	13	736 670	689 024
Övriga avsättningar	29	2 620	2 498
Leasingskuld		28 700	28 700
Skulder till moderföretag	30	202 895	213 517
Skulder till kreditinstitut	31	1 173 998	1 227 017
Övriga skulder		4 634	4 795
Derivat	20	1 237	3 766
Summa långfristiga skulder		2 150 754	2 169 317
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 994 290	1 984 585
Leverantörsskulder	31	10 417	12 844
Skulder till moderföretag		13	13
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 700	2 970
Skatteskulder		12 661	16 896
Övriga skulder		7 279	11 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	32 984	31 975
Summa kortfristiga skulder		2 060 344	2 060 846
Summa eget kapital och skulder		6 934 597	6 805 470

20250327015 12

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**17 500**	**2 847 042**	**2 682**	**2 867 224**
Årets totalresultat		-289 919	-1 498	-291 417
Utdelning		-	-500	-500
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**17 500**	**2 557 123**	**684**	**2 575 307**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**17 500**	**2 557 123**	**684**	**2 575 307**
Årets totalresultat		147 781	411	148 192
Utdelning		-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**17 500**	**2 704 904**	**1 095**	**2 723 499**

20250327015113

Koncernens rapport över kassaflöden	**Not**	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten	27		
Driftsöverskott		231 921	221 535
Övriga rörelseintäkter		3 760	7 518
Övriga rörelsekostnader		-5 017	-4 571
Förvaltnings- och administrationskostnader		-36 346	-28 731
Poster som inte påverkar kassaflödet		543	610
Erhållen ränta och utdelning		7 283	6 448
Betald ränta mm		-118 805	-124 259
Betald skatt		-16 588	-10 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 751	68 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-434	2 072
Förändring rörelseskulder		-5 972	-18 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 345	51 343
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-27 714	-148 758
Investeringar i maskiner och inventarier		-759	-
Sålda fastigheter		2 943	491 000
Investeringar i intresseföretag		-235	-650
Sålda kortfristiga placeringar		-	2
Förändring långfristiga fordringar och övriga andelsinnehav		-709	-653
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 474	340 941

20250327015514

Koncernens rapport över kassaflöden	**Not**	**2024**	**2023**
Finansieringsverksamheten*			
Koncernbidrag		-13	-13
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 865 080	1 737 006
Amortering av skuld till kreditinstitut		-1 908 394	-1 940 631
Förändring checkräkningskredit		-	-23 510
Minskning av övrig långfristig upplåning		-10 783	-26 941
Utbetald utdelning		-	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		-54 110	-254 589
Årets kassaflöde		-20 239	137 695
Likvida medel vid årets början		180 264	42 569
Likvida medel vid årets slut		160 025	180 264
Outnyttjad checkräkningskredit och RCF		123 500	123 500

*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

20250327015515

Moderbolagets rapport över totalresultat	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	33	23 825	22 987
Fastighetskostnader	3	-4 582	-5 026
Driftsöverskott		19 243	17 961
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	34	-4 897	-4 864
Bruttoresultat		14 346	13 097
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 8	-29 712	-27 378
Övriga rörelseintäkter	33, 35	16 701	17 257
Övriga rörelsekostnader		-737	-505
Rörelseresultat	33	598	2 471
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	36	11 415	200 566
Resultat från övriga värdepapper	37	50	53
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38	80 577	86 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	39	-82 259	-88 121
		9 783	198 577
Resultat efter finansiella poster		10 381	201 048
Bokslutsdispositioner	40	67	-1 408
Skatt på årets resultat	13	114	258
Årets vinst		10 562	199 898

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20250327015 16

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34	74 253	76 436
Maskiner och inventarier	16	12 087	12 149
		86 340	88 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	41	250 214	233 360
Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)	42	7 003	7 003
Fordringar hos koncernföretag	43	2 840 616	2 835 048
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	4 729	4 729
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	9 000	9 000
Övriga långfristiga andelsinnehav	18	250	250
Övriga anläggningstillgångar	19	1 510	1 510
		3 113 322	3 090 900
Summa anläggningstillgångar		3 199 662	3 179 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79	959
Fordringar hos koncernföretag		11 500	124 204
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		84	68
Aktuella skattefordringar		1 822	1 988
Övriga kortfristiga fordringar		1 673	1 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 057	2 182
		17 215	131 135

20250327015117

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	26	580	580
Kassa och bank	44, 45	159 707	179 919
Summa omsättningstillgångar		177 502	311 634
Summa tillgångar		3 377 164	3 491 119
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	17 500	17 500
Reservfond		2 000	2 000
		19 500	19 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		317 406	117 508
Årets vinst		10 562	199 898
		327 968	317 406
Summa eget kapital		347 468	336 906
Obeskattade reserver	46	6 533	7 169
Avsättningar	29		
Övriga avsättningar		2 620	2 498
Summa avsättningar		2 620	2 498

20250327015118

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	47	436 816	515 541
Skulder till moderföretag	30	202 895	213 516
Skulder till kreditinstitut	31	858 925	1 211 266
Övriga långfristiga skulder		402	402
Uppskjuten skatteskuld	13	3 404	3 527
Summa långfristiga skulder		1 502 442	1 944 252
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 372 450	1 053 425
Leverantörsskulder		2 618	2 362
Skulder till koncernföretag	45	128 109	126 952
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 700	2 970
Övriga kortfristiga skulder		1 314	6 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	10 910	8 164
Summa kortfristiga skulder		1 518 101	1 200 294
Summa eget kapital och skulder		3 377 164	3 491 119

20250327015319

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100 000**	**17 500**	**2 000**	**117 508**	**137 008**
Årets resultat				199 898	199 898
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100 000**	**17 500**	**2 000**	**317 406**	**336 906**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100 000**	**17 500**	**2 000**	**317 406**	**336 906**
Årets resultat				10 562	10 562
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100 000**	**17 500**	**2 000**	**327 968**	**347 468**

20250327015520

Kassaflödesanalys för moderbolaget	**Not**	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten	27		
Rörelseresultat		598	2 471
Återläggning av avskrivningar		5 078	5 189
Förändring avsättning		122	150
Erhållen ränta och utdelning		80 627	86 430
Betald ränta mm		-82 259	-88 121
Erhållen/Betald skatt		157	316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 323	6 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		125 255	14 456
Förändringar rörelseskulder		-1 218	29 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		128 360	49 955
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 834	-2 071
Investeringar i koncernföretag		-16 939	-38 604
Sålda koncernföretag		-	98 897
Investeringar i intresseföretag		-	-350
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-250
Sålda kortfristiga placeringar		-	2
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 568	155 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 341	213 380

20250327015121

Kassaflödesanalys för moderbolaget	**Not**	**2024**	**2023**
Finansieringsverksamheten*			
Upptagna lån hos kreditinstitut		949 421	1 072 937
Amortering av skuld till kreditinstitut		-982 737	-1 181 848
Minskning/ökning av övrig långfristig upplåning		-89 346	12 488
Förändring checkräkningskredit		-	-23 510
Lämnat koncernbidrag		-569	-1 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		-123 231	-121 578
Årets kassaflöde		-20 212	141 757
Likvida medel vid årets början		179 919	38 162
Likvida medel vid årets slut		159 707	179 919
Outnyttjad checkräkningskredit och RCF		123 500	123 500

*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

20250327015522

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Sigillet Fastighets AB (publ), per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen den 14 mars 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 14 mars 2025 för fastställande. Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 41 och 42, Andelar i dotterföretag och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Sigillet Fastighets AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS 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. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har

20250327015523

tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Klassificering m m
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Skulder till kreditinstitut som förfaller kommande verksamhetsår redovisas som långfristiga då refinansiering sker löpande.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper
Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Sigillet Fastighets AB äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

20250327701524

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

Intresseföretagsredovisning
Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

Hyresintäkter
Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Leasingavtal
Sigillet som leasegivare:
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sigillets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

Sigillet som leasetagare:
Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. Sigillet har tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång och som en finansiell skuld. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3% använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då tillgången värderas till verkligt värde.

20250327015525

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingskuld. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella

20250327015525

instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar som kan säljas
Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.
Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivat
Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar

20250327015227

vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Övriga finansiella skulder
Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar
Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier	5-10 år

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Newsec Advisory Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande

20250327015528

förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjande-värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar
Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

20250327015529

Ersättningar till anställda
För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträkning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda personal finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

20250327015530

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Sigillet Fastighets AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

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

Segmentsrapportering
Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Sigillet Fastighets AB-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

Nya redovisningsprinciper 2024 och senare
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

20250327015311

Intäkter
Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Kontorsbyggnader	33-50
Industribyggnader	25
Bostadsbyggnader	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-10
Inventarier	3-5

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Avskrivningar på inventarier redovisas bland central administration, marknadsföring och fastighetskostnader.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för

20250327015332

vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

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

Avkastning på totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättningsgrad
Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat
Resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat och derivat.

Räntetäckningsgrad
Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat. Finansnettot är exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

20250327015333

Not 2 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Koncernen har ett antal tomträtter/arrende med leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalets slut för att reflektera marknadshyrorna. Samtliga avtal avseende tomträtterna förfaller till omförhandling om 1 år eller mer. Arrenden löper på årsvis med en förlängningstid på 12 månader. I bokslutet 2024 redovisas en kostnad i koncernen på 865 tkr (861 tkr) avseende leasing för tomträtter och arrenden, vilka redovisas som en finansiell kostnad.

Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Sigillet Fastighets AB är leasetagare. Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2024 är 640 tkr (474 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare
Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	134 661	128 619
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	172 545	167 313
1-5 år	581 395	582 251
>5år	238 824	308 150
	1 127 425	1 186 333

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre 3 månader

Den genomsnittliga viktade kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 4,3 år (4,5 år).

20250327015534

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Driftkostnader	42 975	42 996	2 144	1 966
Reparation och underhåll	15 623	12 956	741	1 005
Fastighetsskatt	10 849	11 306	986	985
Övrigt	6 366	7 203	711	1 070
Summa	75 813	74 461	4 582	5 026

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	6 437 600	7 198 698
Investeringar i befintliga fastigheter	27 714	148 758
Värdeförändring	137 190	-315 323
Försäljningar	-2 604	-594 533
Utgående verkligt värde	6 599 900	6 437 600
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	1 751 163	1 649 556
Mark	1 131 340	1 124 285
Summa taxeringsvärde	2 882 503	2 773 841

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ” Värdering till verkligt värde”.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Samtliga fastigheter har värderats av Newsec Advisory Sweden AB. Newsec Advisory Sweden AB är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

20250327015335

Den externa värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1 procent under 2025 och 2 procent från 2026 och framåt.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings-krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	2,96-7,06	1,04-5,06	3,70
Kommersiella fastigheter	5,99-9,53	4,01-7,49	5,41

Investeringsåtaganden
Per den 31 december 2024 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 63 mkr (9 mkr).

20250327015336

Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen
Årets avskrivningar på inventarier om totalt 421 tkr (460 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Moderbolaget
Årets avskrivningar på inventarier om totalt 181 tkr (325 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsuppdraget	916	1 007	916	1 007
Skatterådgivning	503	454	503	454
Övriga tjänster	78	108	78	108
Summa	1 497	1 569	1 497	1 569

Från och med 2023 faktureras hela koncernens revisionsarvode moderbolaget.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

20250327015337

Not 7 Förvaltnings- och administrationskostnader

Koncernen
I förvaltnings- och administrationskostnader ingår kostnader avseende konstaterade och befarade kundförluster om 9 385 tkr (1 836 tkr).

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	9	10	9	10
Män	4	4	4	4
Totalt	13	14	13	14
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 716	3 731	3 716	3 731
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 187	6 547	7 187	6 547
	10 903	10 278	10 903	10 278
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 638	3 855	3 638	3 855
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	386	397	386	397
Pensionskostnader för övriga anställda	767	689	767	689
Totalt	15 694	15 219	15 694	15 219

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte. Pensionslöfte till verkställande direktören har utfärdats som tryggats med en kapitalförsäkning. Se not övriga anläggningstillgångar.
Utöver VD finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen är 67 procent (67 procent) av styrelseledamöterna män och 50 procent (50 procent) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

20250327015338

Not 9 Övriga rörelseintäkter

I koncernens övriga rörelseintäkter ingår elstöd med 0 tkr (1 786 tkr).

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingåendeanskaffningsvärden	20 296	19 608	4 729	4 379
Årets förändringar				
-Kapitaltillskott	235	650	-	350
-Årets resultatandel inkl värdeförändring	1 718	38	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 249	20 296	4 729	4 729
Utgående bokfört värde	22 249	20 296	4 729	4 729

Koncernen	Org nr	Säte	Kapital-andel (%)
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB	556770-9083	Göteborg	50
Fastighetsbolaget Jolen AB	556941-6802	Göteborg	50
Loqalo Holding AB	559210-8996	Göteborg	43
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	Göteborg	50

Koncern	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB (indirekt ägt)	50	50	250	14 289	
Fastighetsbolaget Jolen AB	50	50	250	6 995	3 829
Loqalo Holding AB	43	43	754	900	900
Furulund Fastighetsutveckling AB (indirekt ägt)	50	50	500	65	
Summa				22 249	4 729

20250327015539

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen 2024	2023
Ränteintäkter	7 233	6 397
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	-	2
Utdelningar kortfristiga placeringar	50	51
Värdeförändring av kortfristiga placeringar	33	258
Värdeförändring av kapitalförsäkring	503	616
Summa	7 819	7 324

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen 2024	2023
Räntekostnader	-113 757	-119 683
Räntekostnader koncernföretag	-2 074	-1 261
Räntekostnader tomträttsavgälder	-865	-861
Övriga finansiella kostnader	-2 109	-2 454
Summa	-118 805	-124 259

Not 13 Skatter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-9 696	-8 914	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2 657	819	-9	130
Summa aktuell skatt	-12 353	-8 095	-9	130

20250327015540

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-2 158	-51	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-8	-851	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-48 356	113 402	98	98
Uppskjuten skatt på derivat	2 961	14 867	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändring värdepapper	-110	-180	-	-
Uppskjuten skatt avseende avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	25	30	25	30
Summa uppskjuten skatt	-47 646	127 217	123	128
Totalt redovisad skatt	-59 999	119 122	114	258

Koncernen	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**208 191**	**-410 539**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-42 887	84 571
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	368	20
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-14 823	-16 146
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2 657	819
Justering uppskjuten skatt, främst avseende sålda fastigheter		49 858
Redovisad effektiv skatt	**-59 999**	**119 122**

Moderbolaget	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**10 448**	**199 640**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-2 152	-41 126
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 374	41 323
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-99	-69
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-9	130
Redovisad effektiv skatt	**114**	**258**

20250327015341

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-704 484	-704 484
Underskottsavdrag	896		896
Obeskattade reserver		-22 171	-22 171
Värdepapper		-936	-936
Derivat		-10 203	-10 203
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	228		228
Kvittning	-1 124	1 124	
Summa	**0**	**-736 670**	**-736 670**

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-3 632	-3 632
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	228		228
Underskottsavdrag			
Kvittning	-228	228	
Summa	**0**	**-3 404**	**-3 404**

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Koncernen	Balans per 2024-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2024-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-656 128	-48 356		-704 484
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	904	-8		896
Obeskattade reserver	-20 013	-2 158		-22 171
Värdepapper	-826	-110		-936
Derivat	-13 164	2 961		-10 203
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	203	25		228
Summa	**-689 024**	**-47 646**	**0**	**-736 670**

20250327015542

Koncernen	Balans per 2023-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-769 530	113 402		-656 128
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	1 755	-851		904
Obeskattade reserver	-21 612	-51	1 650	-20 013
Värdepapper	-646	-180		-826
Derivat	-28 031	14 867		-13 164
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	173	30		203
Summa	**-817 891**	**127 217**	**1 650**	**-689 024**

Moderbolaget	Balans per 2024-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2024-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag				
Fastigheter	-3 730	98		-3 632
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	203	25		228
Summa	**-3 527**	**123**	**0**	**-3 404**

Moderbolaget	Balans per 2023-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag				
Fastigheter	-3 828	98		-3 730
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	173	30		203
Summa	**-3 655**	**128**	**0**	**-3 527**

20250327015543

Not 14 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 147 781 tkr (-289 919 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 100 000 stycken (100 000).

Någon utspädning har ej skett under året.

Not 15 Nyttjanderättstillgångar tomträtt

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	28 700	30 413
Genom avyttring av dotterföretag	-	-1 713
Utgående redovisat värde	28 700	28 700

Not 16 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 770	14 770	13 613	13 613
Inköp	759	-	119	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 529	14 770	13 732	13 613
Ingående avskrivningar	-2 123	-1 663	-1 464	-1 139
Årets avskrivningar	-421	-460	-181	-325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 544	-2 123	-1 645	-1 464
Utgående restvärde enligt plan	12 985	12 647	12 087	12 149

I ovan ingår konst med 11 778 tkr (11 658 tkr) varav i moderbolaget 11 778 tkr (11 658 tkr).

20250327015544

Not 17 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 236	32 858	9 000	9 344
- Tillkommande fordringar	688	722	-	-
- Avgående fordringar	-	-344	-	-344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 924	33 236	9 000	9 000
Utgående redovisat värde	33 924	33 236	9 000	9 000

Not 18 Övriga långfristiga andelsinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 038	1 763	250	-
Årets förändringar				
-Inköp	-	250	-	250
-Kapitaltillskott	21	25	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 059	2 038	250	250
Utgående bokfört värde	2 059	2 038	250	250

Koncernens övriga långfristiga andelsinnehav består bland annat av andel i Bostadsrättsföreningen Villa Maritime Marstrand med bokfört värde 1 600 tkr (1 600 tkr).

Not 19 Övriga anläggningstillgångar

Moderbolaget tillika koncernen
Posten övriga anläggningstillgångar avser kapitalförsäkring för tryggande av pensionslöfte till bolagets verkställande direktör.

Erlagda premier uppgår till 1 510 tkr (1 510 tkr) och därutöver en värdeökning i koncernen om 3 570 tkr (3 067 tkr). Pensionslöftet redovisas som avsättning.

20250327015545

Not 20 Derivatinstrument

Sigillet använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Det totala nominella beloppet är 1 850 mkr (1 750 mkr). 14 st (10 st) derivat har positiv värdeutveckling och 1 st (4 st) har negativ värdeutveckling.

Derivaten har förfallotider 2026-2031.

Not 21 Närstående

Närståenderelationer
Koncernen
Koncernen ägs av Sigillet Holding AB.

Moderbolaget
Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 41 och 42, Andelar i dotterföretag/koncernföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner
Koncernen
Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 15 679 tkr (15 959 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sigillet Holding AB har finansierat verksamheten genom att låna ut cirka 202,9 mkr (213,5 mkr). Räntekostnader till moderbolaget uppgår till 2 074 tkr (1 261 tkr).

I moderbolaget redovisas ränteintäkter från dotterbolag med 74 262 tkr (81 102 tkr) och räntekostnader till dotterbolag med 8 610 tkr (9 122 tkr).

Se även not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Styrelsearvode har utgått med 390 tkr (387 tkr). VD uppbär en ersättning som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 8.

20250327015546

Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Sigillet Fastighets AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 4 Förvaltningsfastigheter.

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Sigillet Fastighets AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Besöksadressen är också Kaserntorget 7. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 24 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

Koncernen	2024	2023
Åldersfördelning kundfordringar		
<31 dagar	354	1 486
31-60 dagar	889	342
61-90 dagar	278	56
>90 dagar	11 028	6 270
Summa	**12 549**	**8 154**
Osäkra kundfordringar	-10 586	-4 885
Kundfordringar netto	**1 963**	**3 269**

20250327015547

2024 års resultat för koncernen har haft en negativ effekt med 9 385 tkr (1 836 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresrabatter	8 182	5 056	-	-
Förutbetalda kostnader för tomträtter	216	215	-	-
Förutbetald uppläggningsavgift	171	1 472	171	1 472
Övriga poster	3 226	2 790	1 886	710
Summa	11 795	9 533	2 057	2 182

Not 26 Övriga kortfristiga placeringar

Innehavet avser placeringar i börsnoterade aktier och räntebärande instrument.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar bokfört värde	1 554	1 521	580	580
Kortfristiga placeringar börsvärde eller annat marknadsvärde	1 554	1 521	1 554	1 521

20250327015438

Not 27 Kassaflödesanalys

	Koncernen 2024	2023
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	160 025	180 264
Summa enligt balansräkningen	160 025	180 264
Summa enligt kassaflödesanalysen	160 025	180 264
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta	7 233	6 397
Betald ränta	-116 696	-121 805
Summa	-109 463	-115 408

Not 28 Aktiekapital

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
11	nov	1981	Starttidpunkt		500	500	100,00	50 000
14	juni	1994	Fondemission	19 500	20 000	20 000	100,00	2 000 000
8	maj	2003	Fondemission	20 000	40 000	40 000	100,00	4 000 000
3	maj	2004	Fondemission	60 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
3	dec	2008	Nyemission	75 000	175 000	175 000	100,00	17 500 000
13	april	2010	Aktiekapitalsänkning	-75 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
13	april	2010	Fondemission		100 000	100 000	175,00	17 500 000

Aktiekapitalet består av 100.000 aktier med kvotvärde 175 kr.

Aktierna är fullbetalda.

Not 29 Avsättningar

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Avsättningar för pensioner och liknande				
Pensionsförplikelse till verkställande direktör inklusive särskild löneskatt	2 620	2 498	2 620	2 498
Avsättning vid periodens utgång	2 620	2 498	2 620	2 498

20250327015549

Not 30 Skulder till moderföretag

För skulder till moderföretaget Sigillet Holding AB finns ingen fastställd amorteringsplan.

Not 31 Finansiella risker och finanspolicyer

Finanspolicy
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Styrelsen använder en extern aktör, Entropi AB, som stöd för koncernens finanspolicy och analys av koncernens kreditexponering.

Kapitalrisk
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Under 2024 var koncernens strategi, som var oförändrad jämfört med 2023, att upprätthålla en skuldsättningsgrad på max 55 procent.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2024 respektive 2023 var som följer:

	2024-12-31	2023-12-31
Total räntebärande	**3 168 288**	3 211 602
Avgår: likvida medel	**-160 025**	-180 264
Nettoskuld	**3 008 263**	3 031 338
Marknadsvärde fastigheter	**6 599 900**	6 437 600

Skuldsättningsgrad 46 % (47 %)

20250327015S0

Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

• Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)

• Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).

• Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Finansiella tillgångar som kan säljas

-Aktier är nivå 1 med beloppet 1 554 tkr (1 521 tkr).

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

-Derivat är nivå 2 med beloppet 50 763 tkr (67 667 tkr).

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

-Derivat är nivå 2 med beloppet 1 237 tkr (3 766 tkr).

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Sigillet Fastighets AB inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Sigillet Fastighets AB har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 160 025 tkr (180 264 tkr).

20250327015S1

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2024-12-31					
Kundfordringar	1 963	-	-	-	1 963
Kortfristiga placeringar	-	1 554	-	-	1 554
Likvida medel	160 025	-	-	-	160 025
Derivatinstrument	-	-	50 763	-	50 763
Summa fordringar	**161 988**	**1 554**	**50 763**	**0**	**214 305**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 405 593	1 405 593
Derivatinstrument	-	-	1 237	-	1 237
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 994 290	1 994 290
Leverantörsskulder	-	-	-	10 417	10 417
Summa skulder	**0**	**0**	**1 237**	**3 410 300**	**3 411 537**
2023-12-31					
Kundfordringar	3 269	-	-	-	3 269
Kortfristiga placeringar	-	1 521	-	-	1 521
Likvida medel	180 264	-	-	-	180 264
Derivatinstrument	-	-	67 667	-	67 667
Summa fordringar	**183 533**	**1 521**	**67 667**	**0**	**252 721**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 469 234	1 469 234
Derivatinstrument	-	-	3 766	-	3 766
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 984 585	1 984 585
Leverantörsskulder	-	-	-	12 844	12 844
Summa skulder	**0**	**0**	**3 766**	**3 466 663**	**3 470 429**

20250327015532

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
2024-12-31				
Kundfordringar	79	-	-	79
Kortfristiga placeringar	-	580	-	580
Likvida medel	159 707	-	-	159 707
Summa fordringar	**159 786**	**580**	**0**	**160 366**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 498 636	1 498 636
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 372 450	1 372 450
Leverantörsskulder	-	-	2 618	2 618
Summa skulder	**0**	**0**	**2 873 704**	**2 873 704**
2023-12-31				
Kundfordringar	959	-	-	959
Kortfristiga placeringar	-	580	-	580
Likvida medel	179 919	-	-	179 919
Summa fordringar	**180 878**	**580**	**0**	**181 458**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 940 323	1 940 323
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 053 425	1 053 425
Leverantörsskulder	-	-	2 362	2 362
Summa skulder	**0**	**0**	**2 996 110**	**2 996 110**

Ränterisk
Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid för att istället låta ägarna till Sigillet Fastighets AB hantera ränterisken i respektive bolag med risksäkringsinstrument som ränteswappar. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 9 166 tkr (11 901 tkr) räkenskapsåret 2025. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 55 726 tkr (65 079 tkr).

Prisrisk
Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 3,4 mkr (3,2 mkr).

20250327015533

Kreditrisker

Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade Sigillet Fastighets AB bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 3 168 288 tkr (3 211 602 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 161 579 tkr (181 785 tkr) uppgick till 3 006 709 tkr (3 029 817 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 1,73 år (1,60 år). Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,06 procent (3,94 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,25 år (2,48 år). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 32 procent (46 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025.

Delar av extern upplåning är kopplat till covenanter, dessa är uppfyllda.

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

20250327015534

Koncernen 2024-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	3 011 688	-	-	156 600
Räntekostnader	291 831	216 459	-	-
Leverantörsskulder	10 417	-	-	-
Summa:	**3 313 936**	**216 459**	**0**	**156 600**

Koncernen 2023-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	3 055 002	-	-	156 600
Räntekostnader	316 062	212 390	-	-
Leverantörsskulder	12 844	-	-	-
Summa	**3 383 908**	**212 390**	**0**	**156 600**

Moderbolaget 2024-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	2 074 775	-	-	156 600
Räntekostnader	192 604	141 765	-	-
Leverantörsskulder	2 618	-	-	-
Summa	**2 269 997**	**141 765**	**0**	**156 600**

Moderbolaget 2023-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	2 108 091	-	-	156 600
Räntekostnader	213 679	143 513	-	-
Leverantörsskulder	2 362	-	-	-
Summa	**2 324 132**	**143 513**	**0**	**156 600**

20250327015535

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 707	1 267	1 707	1 267
Upplupna räntor	7 706	5 865	7 050	4 912
Förubetalda hyresintäkter	19 090	19 541	604	461
Övriga poster	4 481	5 302	1 549	1 524
Summa	32 984	31 975	10 910	8 164

Not 33 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget
Hyresdebitering från KB Kaserntorget 7 samt Sigillet Östermalmsgatan 58 AB till Sigillet Fastighets AB har gjorts med 2 834 tkr (2 761 tkr). Debitering av vidarfakturerade tjänster görs till belopp motsvarande inköpsvärdet.

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 15 679 tkr (15 959 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 34 Förvaltningsfastigheter moderbolaget

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	78 984	77 122
Årets förändringar		
-Inköp	-	1 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 984	78 984
Ingående avskrivningar	-31 824	-30 140
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 711	-1 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 535	-31 824
Utgående restvärde enligt plan	45 449	47 160

20250327015556

	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Byggnadsinventarier och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	34 130	33 880
Årets förändringar		
-Inköp	1 134	250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 264	34 130
Ingående avskrivningar	-19 865	-16 700
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 172	-3 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 037	-19 865
Utgående restvärde enligt plan	12 227	14 265
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	12 159	12 159
Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde	12 159	12 159
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	294	294
Utgående anskaffningsvärden	294	294
Ingående avskrivningar	-67	-52
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-15	-15
Utgående avskrivningar	-82	-67
Utgående restvärde enligt plan	212	227
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående nedlagda utgifter	2 625	2 666
Under året nedlagda utgifter	2 714	4 324
Under året genomförda omfördelningar	-1 133	-4 365
Utgående nedlagda utgifter	4 206	2 625
Summa Förvaltningsfastigheter	74 253	76 436

20250327015537

Not 35 Övriga rörelseintäkter

	Moderbolaget 2024	2023
Fastighetsadministrativa tjänster och central administration	16 301	16 582
Elstöd	-	152
Övrigt	400	523
	16 701	17 257

Not 36 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2024	2023
Resultat vid försäljning av koncernföretag	-85	76 266
Utdelningar	-	300
Anteciperade utdelningar	11 500	124 000
	11 415	200 566

Not 37 Resultat från värdepapper

	Moderbolaget 2024	2023
Realisationsresultat vid försäljningar	-	2
Utdelning, aktier	50	51
Summa	50	53

20250327015538

Not 38 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Moderbolaget 2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	74 262	81 102
Övriga ränteintäkter	6 315	4 976
Övrigt	-	1
Summa	80 577	86 079

Not 39 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget 2024	2023
Räntor till kreditinstitut	-69 561	-75 462
Ränta checkräkning	-21	-21
Räntor till koncernföretag	-10 684	-10 383
Räntor övrigt	-1	-
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	-1 992	-2 255
Summa	-82 259	-88 121

Not 40 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	636	237
Lämnade koncernbidrag	-569	-1 645
Summa	67	-1 408

20250327015559

Not 41 Andelar i dotterföretag

	Org.nr. Säte	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 241231	Bokfört värde 231231
Sandö Holding AB	556652-1935 Göteborg	100	100	1 000	31 765	31 765
Flunsås Förvaltning AB	556658-4214 Göteborg	100	100	1 000	11 474	11 474
Sisjökåken AB	556694-2321 Göteborg	100	100	1 000	17 271	17 271
Sigillet Hotellfastigheter AB	556473-6303 Göteborg	100	100	1 000	21 874	21 874
Sigillet Industrifastigheter AB	556715-5709 Göteborg	100	100	1 000	16 144	16 144
Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB	556862-4398 Göteborg	100	100	500	7 152	4 722
Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB	556862-4406 Göteborg	100	100	500	6 040	4 085
Sigillet Bostäder AB	556866-1937 Göteborg	100	100	500	11 878	9 323
Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB	556868-4038 Göteborg	100	100	500	11 412	11 412
Sigillet Stockholmsfastigheter AB	556867-6000 Göteborg	100	100	500	2 692	2 447
Sigillet Andra Långgatan 5 AB	556867-5994 Göteborg	50	50	250	25	25
Centrumfastigheter i Kungälv AB	556642-7059 Göteborg	100	100	10	23 002	22 852
Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	556944-5264 Göteborg	100	100	500	6 147	5 972
Sigillet Södra Vägen 25 AB	556931-0716 Göteborg	100	100	500	4 968	4 968

20250327015600

	Org.nr. Säte	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 241231	Bokfört värde 231231
Sigillet Tredje Långgatan 18 AB	556931-0708 Göteborg	100	100	500	9 393	7 078
Sigillet Kungsgatan 25 AB	556969-7831 Göteborg	100	100	500	4 160	4 160
Sigillet Munkebäckstorget 6-10 AB	556969-7971 Göteborg	100	100	500	1 457	1 457
Sigillet Nordhemsgatan 23 AB	556960-1247 Göteborg	100	100	500	4 247	4 247
Sigillet Danska Vägen 70 AB	559010-7610 Göteborg	100	100	500	2 454	2 454
Sigillet Tysta Gatan 8 AB	559066-1905 Göteborg	100	100	50 000	11 256	7 356
Sigillet Drottninggatan 29 AB	559018-7786 Göteborg	100	100	500	881	881
Sigillet Norra Hamngatan 4 AB	559104-3871 Göteborg	100	100	500	6 921	5 446
Sigillet Kyrkogatan 24 AB	559149-5063 Göteborg	100	100	500	1 136	1 136
Sigillet Invest AB	559231-7126 Göteborg	100	100	500	50	50
Sigillet Furulund AB	559280-5229 Göteborg	100	100	1 000	385	385
Sigillet Klocktornet AB	559252-7591 Göteborg	100	100	250	25	25
Kungälvsklocktornet Utveckling AB	559024-9008 Göteborg	100	100	500	4 848	4 793
Hökälla Skogome Tjugofyra AB	559245-0737 Göteborg	100	100	250	30 982	29 383
Sigillet Invest 4 AB	559396-1062 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 5 AB	559396-1070 Göteborg	100	100	250	25	25

20250327015561

	Org.nr. Säte	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 241231	Bokfört värde 231231
Sigillet Invest 6 AB	559421-2705 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 7 AB	559421-2713 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 8 AB	559421-2762 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 9 AB	559421-2770 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 10 AB	559421-2747 Göteborg	100	100	250	25	25
Summa					**250 214**	**233 360**

	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 360	203 827
Årets förändringar		
-Försäljning	-	-9 071
-Kapitaltillskott	17 370	19 060
-Inköp	-	19 544
-Slutreglering köpeskilling	-516	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 214	233 360
Utgående bokfört värde	250 214	233 360

Not 42 Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)

	Org.nr	Säte	Anskaffningsvärden
KB Friggagatan 8	916561-1626	Göteborg	-
KB Vevaxeln	916562-6541	Göteborg	-
KB Järnbrott 48:1	916838-5806	Göteborg	-
			0

20250327015562

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	13 560
-Sålda andelar	-	-13 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående bokfört värde	0	0
Kapitalkonto i kommanditbolag:		
KB Vevaxeln	3 095	3 095
KB Friggagatan 8	2 798	2 798
KB Järnbrott 48:1	1 110	1 110
	7 003	7 003
Summa andelar i kommanditbolag	7 003	7 003

Not 43 Fordringar hos koncernföretag

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

Sigillet Fastighets AB (publ) har reversfordringar på ett antal dotterbolag med totalt 2 088 475 tkr (2 083 888 tkr). Detta då berörda dotterbolag inte längre har några banklån utan finansieras genom moderbolaget.

Not 44 Checkräkningskredit

Beviljad limit på checkräkningen uppgår i koncernen till 53 500 tkr (53 500 tkr). I moderbolaget uppgår krediten till 53 500 tkr (53 500 tkr).

Checkräkningskrediten är per balansdagen utnyttjad med 0 tkr (0 tkr).

20250327015631

Not 45 Koncernkonto

Merparten av koncernföretagen är anslutna till s k koncernkonton som Sigillet Fastighets AB har med bolagets banker, innebärande att koncernföretagens tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontona gentemot bankerna.

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Tillgängligt belopp hos Sigillet Fastighets AB	9 577	25 914
Tillgängliga belopp hos koncernföretagen	110 170	106 043
Summa banksaldo inkl utnyttjad kredit i koncernen avseende koncernkonton	119 747	131 957

Not 46 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	6 533	7 169
Summa	6 533	7 169

Not 47 Skulder till dotterföretag

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

20250327015564

Not 48 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder samt pensionsförpliktelser				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	3 471 111	3 472 848	159 913	159 913
Fordringar hos koncernföretag	-	-	2 088 475	2 083 888
Summa ställda säkerheter	3 471 111	3 472 848	2 248 388	2 243 801

Not 49 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	819 907	828 482
Summa eventualförpliktelser	0	0	819 907	828 482

20250327015655

Not 50 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Nilsson
Verkställande direktör

Adam Nilsson
Ordförande

Elisabeth Larsson

Eva Hallin Nilsson

Viktor Nilsson

Christian Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

SIGILLET FASTIGHETS AB (PUBL) 556212-9006 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 09:09:51 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Nilsson

Henrik Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 09:01:32 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Adam Henrik Daniel Nilsson

Adam Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 08:01:35 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELISABETH LARSSON

Elisabeth Larsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 09:56:57 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Anna Birgitta Hallin Nilsson

Eva Hallin Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 08:43:51 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Viktor Per David Nilsson

Viktor Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 08:44:42 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christian Alm

Christian Alm

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-14 10:00:48 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250327015567

20250327015568

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigillet Fastighets AB (publ), org.nr 556212-9006

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sigillet Fastighets AB (publ) för år 2024 med undantag för sidorna 12-16.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat för moderbolaget och koncernen samt balansräkningen för moderbolaget och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-16. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

20250327015569

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sigillet Fastighets AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

20250327015570

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-03-14 09:59:06 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250327015711