

# Årsredovisning

för

## Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB

556868-4038

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-14.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Henrik Nilsson, Styrelseledamot

2026-05-20

Styrelsen för Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 20:4 i Göteborgs kommun.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Sigillet Fastighets AB (publ).

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB (publ) (org nr 556212-9006) med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	9 284	9 231	6 892	5 515
Resultat efter finansiella poster	4 267	3 514	1 701	-1 563
Soliditet (%)	10,5	3,9	1,9	0,9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 177 397	793 122	<b>2 020 519</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		793 122	-793 122	<b>0</b>
Årets resultat			4 859 741	<b>4 859 741</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 970 519</b>	<b>4 859 741</b>	<b>6 880 260</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 140 tkr (1 140 tkr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 970 519
årets vinst	4 859 741
	<b>6 830 260</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (10 000 kronor per aktie)	5 000 000
i ny räkning överföres	1 830 260
	<b>6 830 260</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter		9 284 312	9 230 721
Övriga rörelseintäkter		3 073	49 800
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 287 385</b>	<b>9 280 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 756 935	-2 245 113
Övriga externa kostnader		-1 706	-38 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 467 372	-1 279 444
Övriga rörelsekostnader		-5 380	-29 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 231 393</b>	<b>-3 593 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 055 992</b>	<b>5 687 450</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 059 433	1 018 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 848 786	-3 191 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 789 353</b>	<b>-2 173 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 266 639</b>	<b>3 514 372</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		6 381 940	0
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 364 974	-763 000
Förändringar av överavskrivningar		-3 580 310	-1 310 189
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 436 656</b>	<b>-2 073 189</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 703 295</b>	<b>1 441 183</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-843 554	-648 061
<b>Årets resultat</b>		<b>4 859 741</b>	<b>793 122</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	55 445 388	56 259 600
Byggnadsinventarier	5	6 081 940	5 033 041
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	41 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 527 328</b>	<b>61 333 991</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	54 991 241	52 609 791
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 991 241</b>	<b>52 609 791</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 518 569</b>	<b>113 943 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 779	1 000
Fordringar hos koncernföretag		7 992 224	1 488 690
Övriga fordringar		2 508	1 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 762 054	2 006 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 758 565</b>	<b>3 497 349</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 758 565</b>	<b>3 497 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 277 134</b>	<b>117 441 131</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 970 519	1 177 397
Årets resultat		4 859 741	793 122
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 830 260</b>	<b>1 970 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 880 260</b>	<b>2 020 519</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		3 285 480	1 920 506
Ackumulerade överavskrivningar		4 890 499	1 310 189
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>8 175 979</b>	<b>3 230 695</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till koncernföretag		111 000 000	111 000 000
Övriga skulder		100 000	100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 100 000</b>	<b>111 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		121 745	218 872
Skatteskulder		57 451	134 988
Övriga skulder		452 015	288 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		489 684	447 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 120 895</b>	<b>1 089 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 277 134</b>	<b>117 441 131</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bolaget är anslutet till koncernkonto som Sigillet Fastighets AB (publ) har med bolagets bank, innebärande att bolagets tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB (publ) är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	1 056 720	1 016 036
Övriga ränteintäkter	2 713	2 136
	<b>1 059 433</b>	<b>1 018 172</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-2 844 375	-3 191 250
Övriga räntekostnader	-4 411	0
	<b>-2 848 786</b>	<b>-3 191 250</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 898 238	65 898 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 898 238</b>	<b>65 898 238</b>
Ingående avskrivningar	-9 638 638	-8 824 426
Årets avskrivningar	-814 212	-814 212
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 452 850</b>	<b>-9 638 638</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 445 388</b>	<b>56 259 600</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 905 107	35 586 746
Inköp	1 702 059	5 318 361
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 607 166</b>	<b>40 905 107</b>
Ingående avskrivningar	-35 872 066	-35 406 834
Årets avskrivningar	-653 160	-465 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 525 226</b>	<b>-35 872 066</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 081 940</b>	<b>5 033 041</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 350	4 253 473
Inköp	1 660 709	1 106 238
Omklassificeringar	-1 702 059	-5 318 361
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>41 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>41 350</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 609 791	51 307 122
Tillkommande fordringar	5 256 720	4 654 786
Avgående fordringar	-2 875 270	-3 352 117
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 991 241</b>	<b>52 609 791</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 991 241</b>	<b>52 609 791</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner. Inga övriga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(111 000 000)</i>	<i>(111 000 000)</i>
	<b>111 000 000</b>	<b>111 000 000</b>

### **Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB (publ) (org nr 556212-9006) med säte i Göteborg.

Sigillet Fastighets AB (publ) upprättar koncernredovisning.

### **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

För räkenskapsåret 2026 kommer byte ske från K2-regelverket (BFNAR 2016:10) till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Detta kommer bland annat innebära att fastigheter delas in i komponenter, vilket påverkar avskrivningsbeloppen för 2026 och framåt.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Göteborg

*Henrik Nilsson*  
Henrik Nilsson

2026-04-14

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Konstantin Belogorcev*  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB, org.nr 556868-4038

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sigillet inom Vallgraven 20:4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB.

### 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 Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 14 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor