

Årsredovisning
för
Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB
556862-4398

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 Gårdafastigheter 70:17 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 Gårda 70:17 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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 7 314 | 7 034 | 6 838 | 5 862 |
| Resultat efter finansiella poster | 622 | -1 675 | -749 | 657 |
| Soliditet (%) | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,8 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 2 433 401 | -2 428 516 | 54 885 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -2 428 516 | 2 428 516 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 1 300 000 | | 1 300 000 |
| Årets resultat | | | -1 300 816 | -1 300 816 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 1 304 885 | -1 300 816 | 54 069 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|--------------|
| balanserad vinst | 1 304 885 |
| årets förlust | -1 300 816 |
| | 4 069 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 4 069 |
| | 4 069 |

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

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Hysesintäkter | | 7 314 226 | 7 033 613 |
| Övriga rörelseintäkter | | 136 052 | 266 790 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 7 450 278 | 7 300 403 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -2 146 152 | -2 133 272 |
| Övriga externa kostnader | 2 | -103 198 | -732 320 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 980 240 | -1 980 240 |
| Övriga rörelsekostnader | | -27 176 | -211 252 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 256 766 | -5 057 084 |
| Rörelseresultat | | 3 193 512 | 2 243 319 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 233 | 376 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -2 575 961 | -3 918 816 |
| Summa finansiella poster | | -2 571 728 | -3 918 440 |
| Resultat efter finansiella poster | | 621 784 | -1 675 121 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -1 900 200 | -497 013 |
| Förändringar av överavskrivningar | | -22 400 | -180 891 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 922 600 | -677 904 |
| Resultat före skatt | | -1 300 816 | -2 353 025 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | -75 491 |
| Årets resultat | | -1 300 816 | -2 428 516 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 81 607 025 | 83 239 853 |
| Byggnadsinventarier | 5 | 1 998 408 | 2 345 820 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 335 774 | 335 774 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 83 941 207 | 85 921 447 |
| Summa anläggningstillgångar | | 83 941 207 | 85 921 447 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 88 802 | 71 852 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 125 145 | 3 683 333 |
| Övriga fordringar | | 100 069 | 802 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 5 713 | 31 787 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 319 729 | 3 787 774 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 319 729 | 3 787 774 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 88 260 936 | 89 709 221 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 304 885 | 2 433 401 |
| Årets resultat | | -1 300 816 | -2 428 516 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 069 | 4 885 |
| Summa eget kapital | | 54 069 | 54 885 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 552 500 | 552 500 |
| Ackumulerade överavskrivningar | | 1 135 512 | 1 113 112 |
| Summa obeskattade reserver | | 1 688 012 | 1 665 612 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 7 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 11 387 747 | 13 045 931 |
| Övriga skulder | | 27 372 | 27 372 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 415 119 | 13 073 303 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 72 321 763 | 72 948 048 |
| Leverantörsskulder | | 154 292 | 198 733 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 908 163 | 497 013 |
| Skatteskulder | | 0 | 220 337 |
| Övriga skulder | | 109 925 | 83 013 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 609 593 | 968 277 |
| Summa kortfristiga skulder | | 75 103 736 | 74 915 421 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 88 260 936 | 89 709 221 |

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 externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|--------|---------|
| Kundförluster ingår med: | 87 574 | 659 097 |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag | -229 632 | -249 613 |
| Övriga räntekostnader | -2 346 329 | -3 669 203 |
| | -2 575 961 | -3 918 816 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 95 368 358 | 95 368 358 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95 368 358 | 95 368 358 |
| Ingående avskrivningar | -12 128 505 | -10 495 677 |
| Årets avskrivningar | -1 632 828 | -1 632 828 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 761 333 | -12 128 505 |
| Utgående redovisat värde | 81 607 025 | 83 239 853 |

Not 5 Byggnadsinventarier

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 474 210 | 3 474 210 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 474 210 | 3 474 210 |
| Ingående avskrivningar | -1 128 390 | -780 978 |
| Årets avskrivningar | -347 412 | -347 412 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 475 802 | -1 128 390 |
| Utgående redovisat värde | 1 998 408 | 2 345 820 |

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 335 774 | 335 774 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 335 774 | 335 774 |
| Utgående redovisat värde | 335 774 | 335 774 |

Not 7 Långfristiga skulder

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut avser lån som kommer att omförhandlas under 2026.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 75 758 000 | 75 758 000 |
| | 75 758 000 | 75 758 000 |

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 Gårdafastigheter 70:17 AB, org.nr 556862-4398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigillet Gårdafastigheter 70:17 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 Gårdafastigheter 70:17 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 Gårdafastigheter 70:17 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 Gårdafastigheter 70:17 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. 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 Gårdafastigheter 70:17 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 Gårdafastigheter 70:17 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 14 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor