



SIGILLET
FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2021



2021

INNEHÅLL

VD:n har ordet	4
Året i korthet	6
Fastigheternas värde 2021	8
Finanspolicy & finansiella mål	10
Imponerande i Flatås	12
Skönt grönt på Hisingen	14
Husesyn i Vasastaden	16
Elegant sjuttitotalist	18
Sigillet's förvärv de senaste 6 åren	20
Aktuella bostadsprojekt	22
Förädling i Olskroken	24
Hållbarhetsrapport 2021	26
Årsredovisning 2021	33
Förvaltningsberättelse	34
Koncernens rapport över totalresultat	48
Koncernens rapport över finansiell ställning	50
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	52
Koncernens rapport över kassaflöden	53
Moderbolagets rapport över totalresultat	55
Balansräkning för moderbolaget	56
Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	58
Kassaflödesanalys för moderbolaget	59
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	60
Fastighetsöversikt	94
Ledning & styrelse	96



”Det har krävts ett hårt arbete av oss alla. Jag är väldigt stolt och tacksam för mina medarbetares insatser under dessa tuffa år.

”Förändring är vår enda konstant”

Trots pandemin har 2021 varit ett framgångsrikt år. Energioptimering, miljöcertifiering och nya fastigheter på Hisingen är några satsningar som bör framhållas. Henrik Nilsson, Sigilletts vd, menar att framgångarna beror på att företaget har lyckats väl med att anpassa sig.

Det går inte att komma undan pandemins effekter när en årsberättelse ska författas. Det är dock skillnad på 2020 och 2021. Under 2020 var det osäkert och det låg en hotfull stämning över samhället, men det gångna året har erbjudit nya lärdomar och insikter.

Sigilletts VD och ägare Henrik Nilsson är nöjd med företagets anpassningsförmåga:

– Mycket har förändrats, men vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra tjänster. Vi har trots covid-19, med dess till synes konstanta flöde av nya utbrott och varianter, lyckats försvara en hög uthyrningsgrad och hälsosamma ekonomiska nyckeltal för Sigillet, säger han.

– Det har krävts ett hårt arbete av oss alla. Jag är väldigt stolt och tacksam för mina medarbetares insatser under dessa tuffa år.

VID SIDAN OM pandemin har Sigillet haft stort fokus på energi-, miljö- och hållbarhetsfrågor. Miljö är en grundsten i företagets identitet och strategi.

– Vi har under 2021 anställt en dedikerad resurs för energioptimering och uppföljning. Fastigheterna har över tid blivit mer tekniskt avancerade och denna satsning ger oss en djupare kompetens för att långsiktigt investera i våra hus.

– Detta är inte bara en fråga om att spara energi, det ger också en större insikt om hur fastigheternas system samverkar. Detta kan ses som självklart men moderna fastigheter, särskilt kontorsfastigheter, har flertalet system

som måste kunna samverka för att driftekonomi och inomhusmiljö skall leverera som önskat. Värme, kyla och ventilation står för stor energiförbrukning i samhället. Vi vill bidra till att minska detta.

– Vi fortsätter även att utveckla vårt hållbarhetsarbete i verksamheten. Nya bostadsprojekt som till exempel Nymilsgatan i Flatås och Lillhagsparken i Hisings Backa certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

LÅNGSIKTIGHET ÄR ett annat av Sigilletts värdeord som starkt påverkar företagets investeringsstrategi.

– Det är väldigt roligt att ha möjligheten att fortsätta bygga Sigilletts fastighetsbestånd. Vi har tillträtt två nya kontorsfastigheter på Ringön, utmed Göta älv i Göteborg. Här finns mycket spännande utvecklingsmöjligheter. Vi har identifierat Ringön som ett framtidsläge.

– Vi har även investerat i en strategiskt placerad logistikfastighet i Partille som ligger väl i linje med vår strategi och våra förutsättningar för fastighetsförädling.

SIGILLETS BEFINTLIGA projektfastigheter har tagit stora steg, till exempel det omfattande vindsprojektet på Kobbarnas väg som nu är färdigställt. För ”Polishuset” på Tredje Långgatan 18 fortskrider projekteringen och ett hyresavtal har tecknats med en attraktiv hotelloperatör.

– Det är i min mening ett av Göteborgs vackraste tegelhus, som inom

kort kommer att omvandlas till ett trendigt boutiquehotell.

Trots ett intensivt utvecklingsarbete i Sigilletts befintliga bestånd har nya projekt tillkommit.

– Vi har startat ett gemensamt fastighetsutvecklingsbolag med Aspelin Ramm för att tillsammans skapa ett nytt stadsdelscentrum i Furulund i Partille. Vi är väldigt stolta över detta samarbete och tror att vi kompletterar varandra väl i det pågående arbetet med att utveckla den nya detaljplanen.

Nya fastigheter och projekt ställer nya krav på Sigilletts organisation. Förutom att behålla värdefull kompetens är det även viktigt att kunna attrahera nya medarbetare.

– Under de senaste åren har vi närmast fördubblat antalet anställda. Vi inser att det är viktigt att vara lyhörd och flexibel när organisationen växer. Vi genomförde en personallundersökning där frågan om Sigillet är en attraktiv arbetsplats fick toppbetyg, vilket känns väldigt tillfredsställande.

ÄVEN I FRAMTIDEN ligger Sigilletts fokus på att ansvarsfullt förvalta beståndet och genomföra projekten på ett framgångsrikt vis.

– Vi är ödmjuka inför framtiden. Efter pandemin kom ett fullskaligt krig i Europa, vilket är chockerande. Vi upplever även ökad inflation som stressar centralbankerna till räntehöjningar. Hur dessa händelser kommer att påverka vår ekonomi är det ingen som vet. Det enda som är säkert är att förändring är vår enda konstant.

RESULTAT 2021

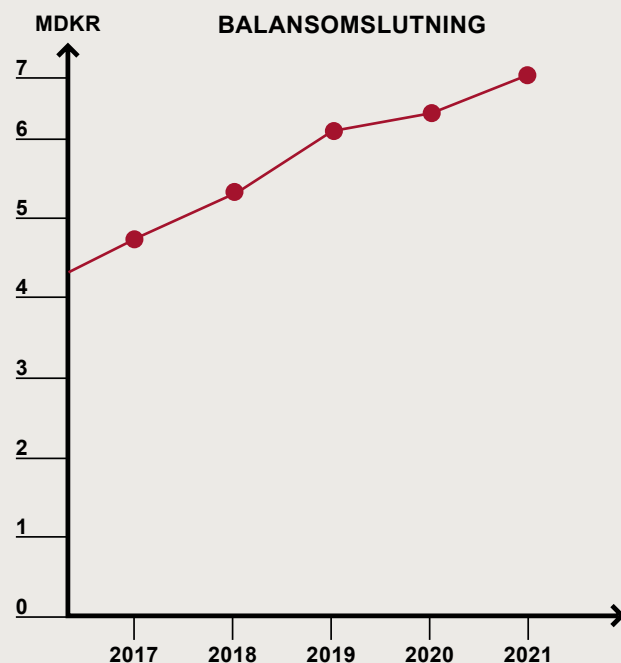
Året i korthet



SKULDSÄTTNINGSGRAD

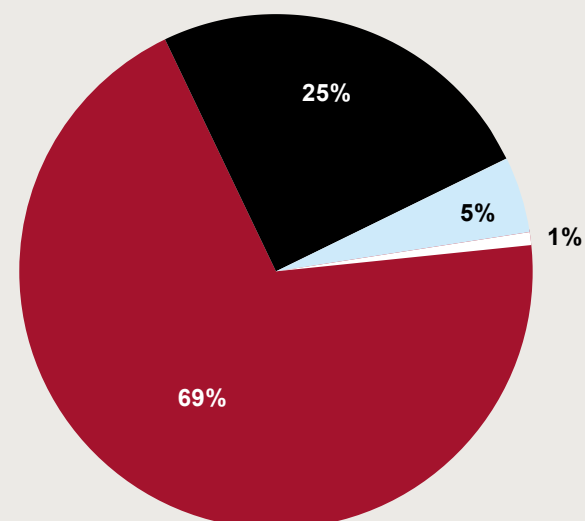


SOLIDITET



”
VÅR AMBITION ÄR
ATT ALLTID VARA
NÄRA AFFÄREN &
KUNDEN
”

FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE



- Göteborg (inkl Mölndal, Härryda, Särö)
- Stockholm (inkl Sollentuna, Solna, Värmdö, Järfälla)
- Kungälv
- Helsingborg

BALANSOMSLUTNING 2021

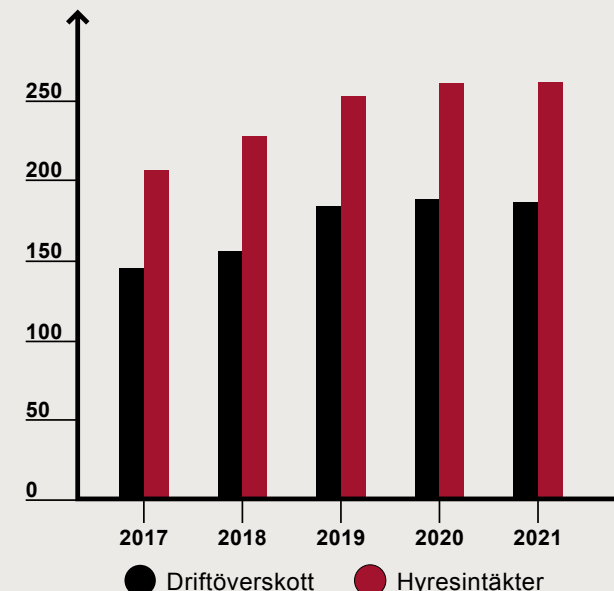
7,08
mdkr

FÖRVÄRV AV
FASTIGHETER 2021

206*
mdkr

*I november 2021 tecknades avtal avseende förvärv av samtliga aktier i Hökålla Skogome Tjugofyra AB vilka tillträdades i januari 2022. Bolaget äger fastigheten Göteborg Skogome 7:24 där 64 bostadslägenheter uppförs med planerat färdigställandedatum i december 2023. Beräknad investeringskostnad är 165 mkr.

MKR HYRESINTÄKTER & DRIFTÖVERSKOTT



HYRESINTÄKTER 2021

261
mdkr



UTHYRNINGSGRAD



ANSTÄLLDA

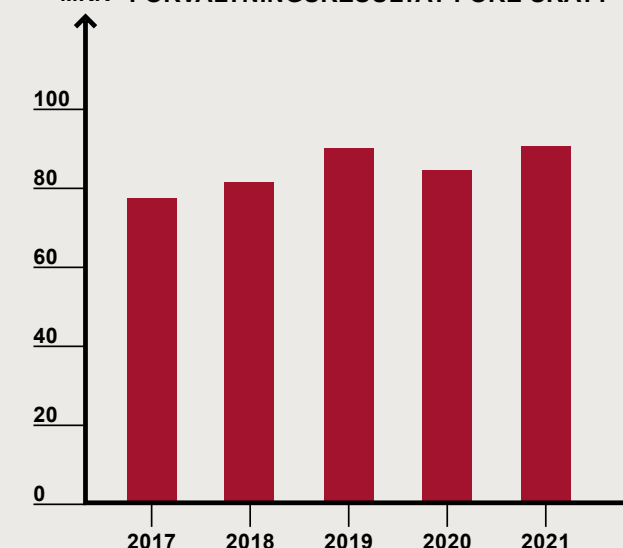


SVENSK MILJÖBAS

DRIFTÖVERSKOTT 2021

179
mdkr

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT FÖRE SKATT

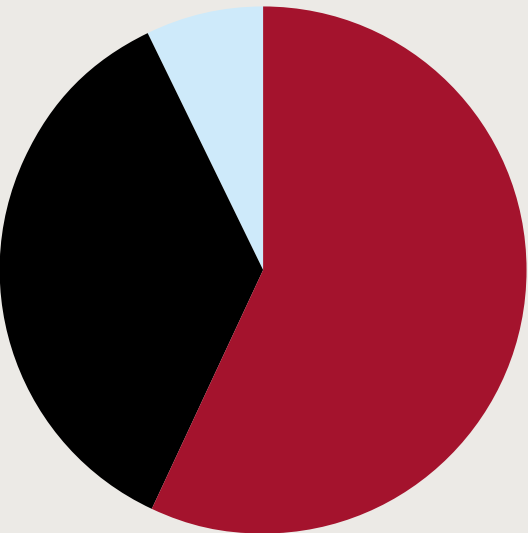


RESULTAT 2021

Fastigheternas värde 2021

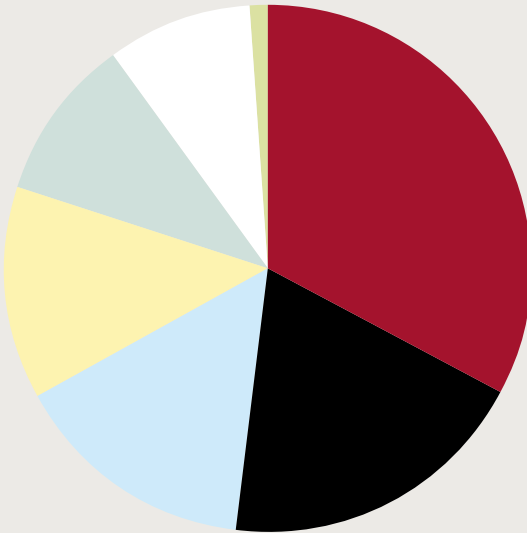
Sigillet fastighetsbestånd värderas årligen av Newsec sedan 2014 och två gånger per år sedan 2019 i samband med halvårs- och årsbokslut.

HYRESVÄRDE PER SEGMENT



- Kommersiella lokaler 56%
- Bostäder 38%
- Samhällsfastigheter 6%

HYRESVÄRDE KOMMERSIELLA LOKALER



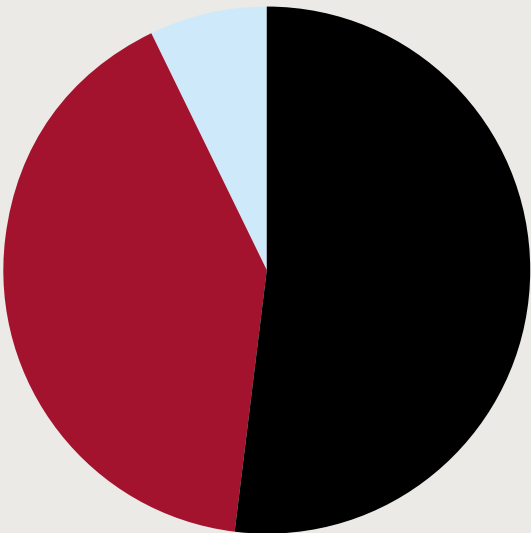
- Kontor 33%
- Hotell 19%
- Butik 15%
- Industri/lager/logistik 13%
- Café/restaurang 10%
- Samhällsfastigheter 9%
- Övrigt 1%

Hyresvärde och yta per fastighetslag

Fastighetslag	Hyresvärde kkr	%	Yta kvm	%
Bostäder	111 439	38	58 905	39
Kontor	60 555	21	24 685	16
Hotell	35 245	12	14 804	10
Butik	27 328	9	14 949	10
Samhällsfastigheter	16 566	6	8 206	5
Café, Restaurang	18 303	6	6 626	4
Industri, lager, logistik	23 034	8	23 492	15
Övrigt	998	0,3	217	0,1
Summa	293 468	100	151 884	100

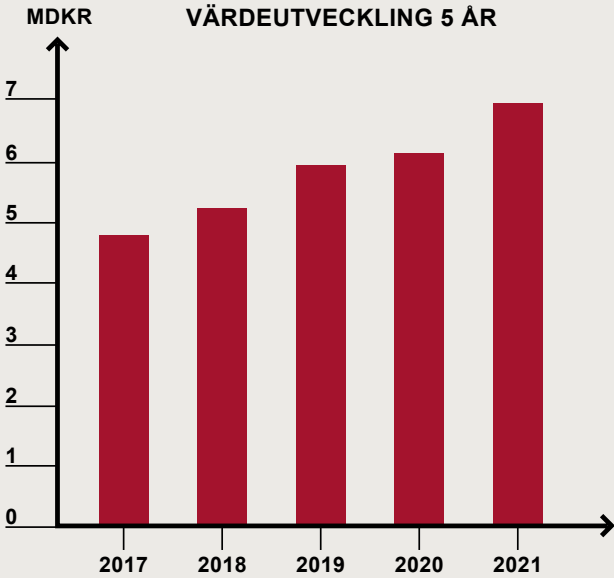
Hyresvärde redovisat i detta uppslag baseras på bedömd marknadshyra 31 dec 2021 för uthyrda och vakanta lokaler samt bostadslägenheter, beräknat per hyresobjekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden 31 dec 2021 uppgick till 94 %.

MARKNADSVÄRDE PER SEGMENT



- Bostäder 52%
- Kommersiella lokaler 41%
- Samhällsfastigheter 7%

VÄRDEUTVECKLING 5 ÅR



Sigillet Fastighets AB fördelning av fastighetsvärde per segment

Segment	Marknadsvärde kkr	Andel %
Bostad	3 562 896	52
Kommersiellt	2 853 918	41
Samhäll	482 986	7
Summa	6 899 800	100

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna värderingsobjekten avrundat **6 900 000 000 (sexmiljarder niohundra miljoner) kronor.**

Göteborg den 21 mars 2022
NEWSEC ADVICE AB

Anders Rydstern, MRICS
Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare
Senior Director Valuation & Strategic Analysis

Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



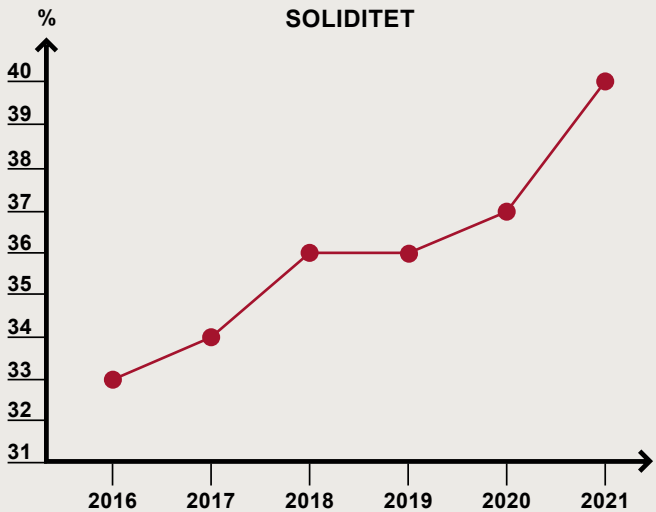
Parmmätaregatan 4-6, Göteborg

Finanspolicy & finansiella mål

Finanspolicyn beslutas av styrelsen och är ett ramverk för bolagsledningen. Den ger vägledning kring både ränte- och kapitalbindning samt nyttjande av räntederivat. Syftet är att begränsa riskexponeringen i vår finansiering. Policyn ger även vägledning om hur många och vilka finansieringskällor vi skall nyttja.

I FINANSPOLICYN INGÅR FÖLJANDE:

- Lånefinansiering skall utföras genom 3–6 banker samt möjlighet till obligationslån och certifikatprogram.
- Ingen enskild kreditgivare får utgöra mer än 50 % av koncernens totala lånevolym.
- Interna och externa finansrapporter utgör underlag för planering och beslut, och är ett styr- och kontrollmedel över hur väl finansfunktionen följer finanspolicyn.
- Sigillet skall i arbetet med låneportföljen sträva efter:
 - Låg refinansieringsrisk
 - Hög flexibilitet avseende räntebindning och säkerheter
 - Enkel administration
- Pantsättning av fastigheter skall om möjligt ske med högst en långivare per fastighet.
- Ränterisken skall hanteras med fasträntelån eller räntederivat.

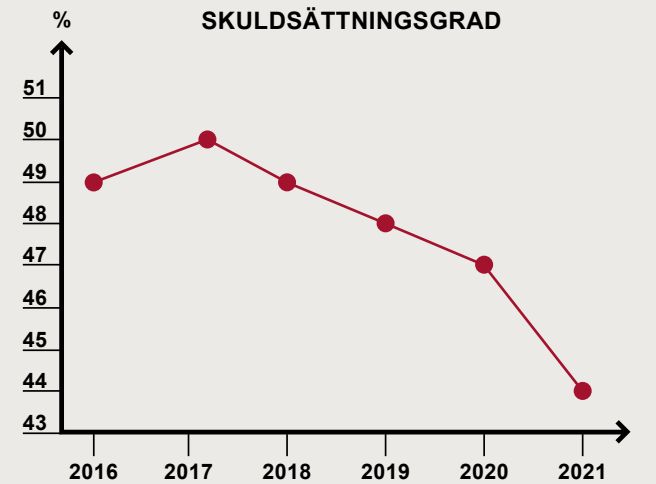
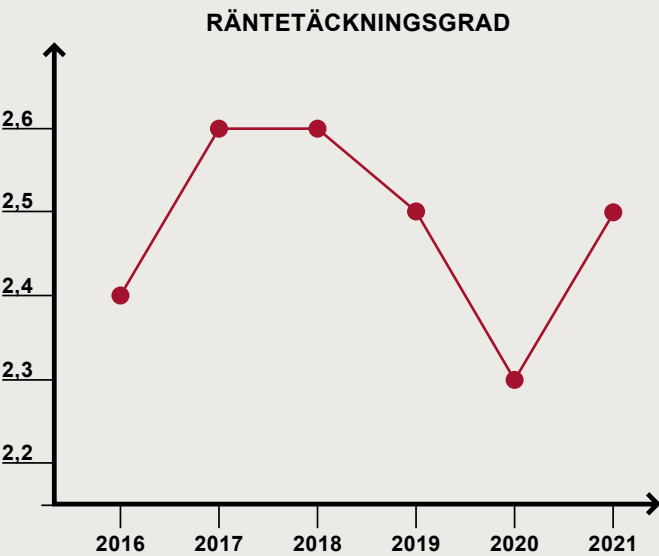


VÄRDE DERIVAT 31 DEC 2021

-21 088

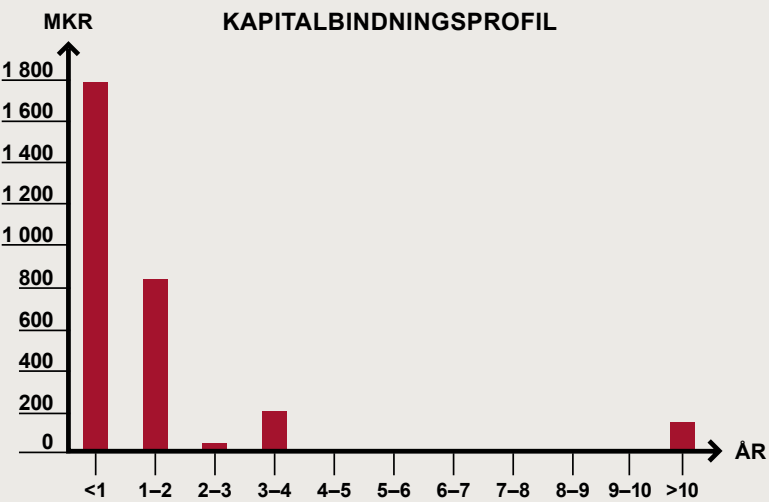
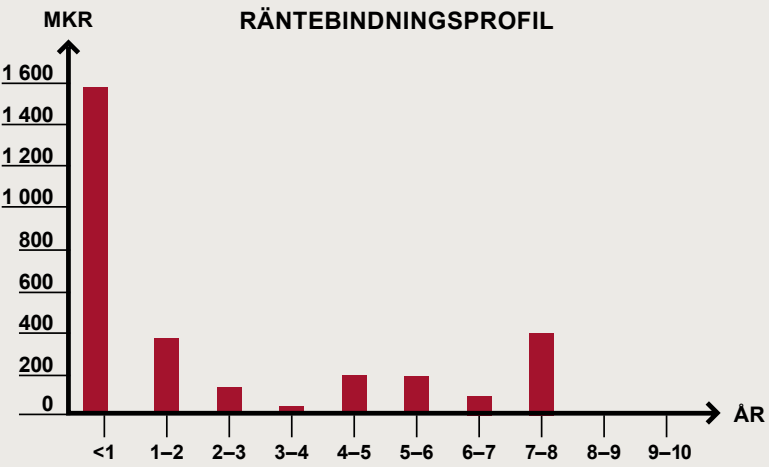
kk

VID +1 %: 57 124 KKR



FINANSIELLA MÅL:

- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till minst 35 %.
- Högst 35 % av lånen skall förfalla ett enskilt år.
- Den genomsnittliga räntebindningstiden skall vara i intervallet 3–5 år.
- Den genomsnittliga kapitalbindningstiden i kreditportföljen skall vara i intervallet 2–5 år.
- Bolagets likviditetsbuffert (likviditet och outnyttjade kreditfaciliteter) skall inte vid någon tidpunkt understiga 150 mkr.
- Räntetäckningsgraden skall minst uppgå till 1,8 ggr.
- Bolagets belåningsgrad skall långsiktigt understiga 50 %, dock kan upp till 55 % vara acceptabelt i samband med enskild affär.



1,89 %

GENOMSNIITSRÄNTA
31 DEC 2021

2,18 år

KAPITALBINDNING
31 DEC 2021

2,33 år

RÄNTEBINDNING
31 DEC 2021

Likviditet kkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Disponibel likviditet	110 489*	123 121	145 772
Beviljat belopp checkräkningskredit	53 500	53 500	-3 500
Utnyttjat belopp checkräkningskredit	0	-10 319	-3 500
Likvida medel	56 989	79 940	145 772

*I januari 2022 har ett nytt kreditavtal tecknats med en av bolagets banker vilket ökat disponibel likviditet med 150 mkr.

Imponerande i Flatås

Fastigheten på Nymilsgatan är väl genomtänkt. Både miljömässigt och praktiskt. Det menar Petter Ljung, projektledare på Protek.

Jag har inte varit med om ett sådant här bygge tidigare. Att göra så mycket fint på en sådan liten yta är imponerande. Det säger Petter Ljung, projektledare på Protek.

Bygget han talar om är Flatås Alléer i stadsdelen Högsbo i Göteborg, tio minuters cykelväg söderut från Linnéplatsen. På en liten tomt har man fått in fyra huskroppar och över 300 lägenheter. Men det är inte mängden lägenheter som imponerar på Petter Ljung. Det är kvaliteten på hela bygget.

– Det är så många små, smarta lösningar i lägenheterna och gården är som en lunga. Här finns pergola, sociala ytor, pingisbord och möjlighet till odling.

Kan du berätta mer om lägenheterna?

– Det är samma sak där. De är byggda och utformade för unga vuxna och är väldigt yteffektiva. Det finns nästan inga döda ytor.

– Ta till exempel hallen och köket som ligger i linje med varandra. Där finns gott om garderober och förvaringsytor. Sedan öppnar sig lägenheten och känns ljus och luftig. Det är mycket fin känsla på 29 kvadratmeter.

OMRÅDET FLATÅS VÄXTE fram under åren 1962–64. Då byggdes omkring 2 000 lägenheter i 3–4-våningars lamellhus, vilket har gett området en ljus och luftig känsla.

Nu, nästan 60 år senare, ska hela området uppgraderas. Göteborgs stad vill att det ska bli grönare och miljösmartare. Visionen är odlingslotter, vattensystem där man kan använda dagvatten, laddningsstationer för bilar och elcyklar och informationstavlor med avgångar för kollektivtrafik inne i själva husen. Alldeles intill fastigheterna, cirka 50 meter bort, ligger spårvagnshållplatsen Nymilsgatan, som passeras av tre olika linjer.

Under 2020 förvärfvade Sigillet två av husen med totalt 182 hyresrätter. Sommaren 2022 är det dags för inflyttning.



Petter Ljung

– Vi tyckte att det kändes helt rätt. Husen är byggda med fokus på miljö och hållbarhet vilket är ett måste i dag, berättar Henrik Nilsson, vd för Sigillet. Dels för att det handlar om vår framtid, dels för att marknaden kräver det. Främst den yngre generationen vill bo smart och miljövänligt.

– Husen kommer att certifieras med kvalitetsstämpeln Miljöbyggnad Silver, ett rakt och tydligt ställningstagande från vår sida.

KLASSIFICERINGEN MILJÖBYGGNAD är framtagen av Sweden Green Building Council, en branschorganisation med cirka 400 medlemmar. Byggnaderna bedöms utifrån 16 olika kriterier, exempelvis måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre än i vanliga hus.

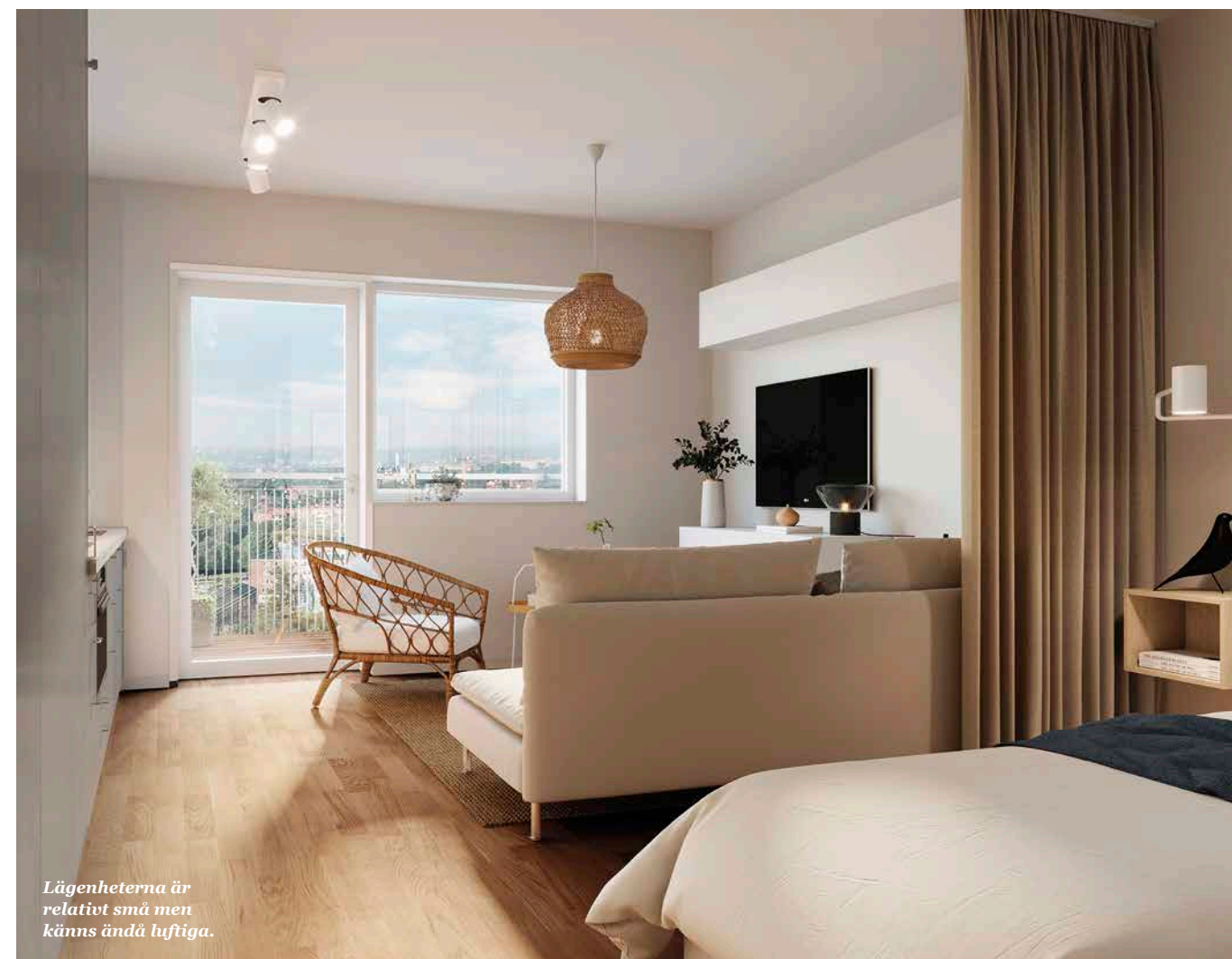
I korthet innebär det att husen byggs för att kunna hålla en mycket låg energianvändning. Petter Ljung är imponerad av hur energianvändningen ser ut för byggnaderna på Flatås Alléer:

– Den är otroligt låg, endast 39,7 kWh/m² per år. Kravet från exempelvis Göteborgs stads Miljöanpassande Byggnad, som redan de är ganska hårt satt, är 60 kWh/m² per år.

– Hela fastigheten är genomtänkt, från gård till lägenhet. De som flyttar in ska känna att de kan leva i en praktisk, ekologisk vardag.

STANS FÖRSTA SNABBKÖP

Flatås för kanske inte tankarna till historia, men i närområdet finns mycket att berätta om. På Slottsberget i närliggande Ruddalen finns en fornborg och ett bronsåldersröse. Och i Högsbo öppnades 1949 Göteborgs första snabbköp av Konsum.



Lägenheterna är relativt små men känns ändå luftiga.



Inflyttning beräknas ske sommaren 2022.

Husfakta Nymilsgatan, Flatås. Byggnadsår: 2022. Hyresrätter: 182 (varav 122 i ett sjuvåningshus, och 60 i ett femvåningshus).

Skönt grönt på Hisingen

FÖR BESÖKAREN KÄNNS centrala Göteborg som en boomtown. Kranar och glänsande nya byggnader över allt. Stadsutvecklingsprojektet Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt vars mål är att Göteborg ska växa till dubbel storlek.

Men även på andra sidan av Göta älv, på Hisingen, har utvecklingen tagit fart. Här byggs flera hamn- och industriområden om till nya, gröna bostadsområden. Lillhagsparken är ett av dem. Här pågår ett stort antal bostadsprojekt och drygt 400 bostäder har byggts.

I slutet av 2021 förvärvade Sigillet en fastighet med 64 hyresrättslägenheter här.

– Både lägenheterna och läget känns rätt. Lägenheterna var yteffektiva med låg energianvändning och certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Det stämmer väl överens med vår miljöprofil, säger Henrik Nilsson, vd på Sigillet.

– Det är dessutom nära till butikerna runt Backaplan och bara en kort promenad från vår fastighet ligger buss-hållplatsen Lillhagsparken Södra.

Lillhagsparken är ett före detta sjukhusområde. Här ligger ett flertal byggnader som ursprungligen uppfördes åt Lillhagens sjukhus för psykiskt sjuka, vars verksamhet lades ner 2013. Flertalet hus är uppförda i funktisstil på 30-talet, men här finns även nyare hus från 70-talet.

Både byggnaderna och den vackra sjukhusparken ska behållas, vilket kommer att skapa dynamik och ge området karaktär.

Husfakta Lillhagsparken 4 och 19, Göteborg.
Hyresrätter: 64. Planerat färdigställande: December 2023.



TRE STILEPOKER

Jugend. Naturalistiskt stil som växte fram i slutet av 1800-talet. Utmärks av slingrande linjer och mjuka former. I Frankrike kallas stilen *art nouveau*.

Nationalromantik. 1800-talsriktning inom flera konstarter. Arkitekturen hämtade sina förebilder i äldre arkitektur, i Sverige bland annat från allmogestilen.

Art déco. Dekorativ stil. Växte fram på 1920-talet som en motreaktion mot den tidiga funktionalismen. Kännetecknas av geometriska mönster, symmetri och starka färger.



Aschebergsgatan ligger i Vasastaden i Göteborg, några minuters promenad från Avenyn.



Tornrummet.



Genomgång till innergården.



Valv med handmålade motiv.

Husesyn i Vasastaden

Arv och framtid. Mitt bland tegelhusen på Aschebergsgatan tronar en raritet: ett jugendhus med nationalromantiska inslag från 1911. Nu ska det renoveras med omsorg.

Står du med ryggen mot Kapellplatsen på Aschebergsgatans västra sida, just där Vasastan blir Landala, så ser du ett stycke praktfull göteborgsk byggnadshistoria.

Det är hörnfastigheten från 1911, uppförd i tidstypisk jugendstil med nationalromantiska inslag. Den kan nästan liknas vid ett storslaget och vackert ångfartyg med sin vita fasad, och den stora balkongen som löper flera meter som en utdragen reling. Hela fastigheten stävar framåt.

Den är en av Sigillets äldsta fastigheter i Göteborg, och det ställer särskilda krav.

– Självklart är det väldigt kul att ansvara för ett så här gammalt och vackert hus med så mycket historia. Men det är en hel del jobb och alla renoveringar måste göras varligt, säger fastighetsförvaltaren Peter Hogart som mött upp utanför porten.

JUGEND BRUKAR FÖRKNIPPAS med mjuka former och gott hantverk. Stilen uppkom under slutet av 1800-talet. I Sverige var den mer återhållsam än i andra länder och blandades ofta med den stoltare nationalromantiken. Vi ser prov på båda stilarna redan inne i entréhuset. En kraftfull pelare i natursten och utsökt handmålade väggar. I ett valv syns ett handmålade motiv med en riddare och en kvinna.

– Det här var ju ”herrefolkets” ingång, så det här trapphuset är större och mer dekorativt. Pigorna gick in den andra vägen och hade egen ingång via köket. Och det är bara i denna uppgång det finns hiss, säger Peter Hogart.

I trapphusen har varje lägenhet en vacker trädörr målat i grönt med slipat, infattat glas i överdelen. Mitt på varje dörr finns en smal utsmyckad relief i trä som också återkommer på dörrarna inne i bostäderna.



Peter Hogart

Vi tar hissen ända upp och når, efter några minst sagt små trappsteg i trä, tornrummet. Det är helt oisolerat och vinden viner utanför. Här torkades tvätten förr i tiden, men det är länge sedan nu. Vad som fortfarande finns kvar är utsikten, som är magnifik. Det går att se ända bort till Angeredsbron.

– Här skulle man kunna tänka sig en författarlägenhet. Inte dumt att sitta här i en fåtölj med ett glas vin och titta ut över staden.

PETER HOGART BERÄTTAR sedan att en större renovering av fastigheten är på gång. Det gäller allt från putsning av fasader till att skapa en helt ny gårdskänsla. I dag står avfalls- och grovsopsbehållarna uppradade där. Strax intill finns plats för cyklar och i ena hörnet en trädäckad uteplats med möbler för de boende.

– Vi ska få till det snyggare och roligare än vad det är i dag. Mer än så kan jag inte avslöja just nu, säger Peter Hogart. Alla detaljer är inte klara än, det är viktigt för oss att gestaltningen blir smakfull och inte förvanskar det vackra huset.

En annan del av renoveringen berör lägenhetsdörrarna.

– Dem kommer vi att behöva byta ut, eftersom de måste uppfylla kraven på brandsäkerhet. Dessutom är de väldigt tunna så det är lyhört. Men de nya dörrarna måste väljas med omsorg för att inte förstöra interiören, säger han och tillägger:

– Det är spännande. Jag jobbar mest med yngre fastigheter på Hisingen och norr om Göteborg, så självklart är det kul att ha hand om Aschebergsgatan 40. Det är ett hus att visa upp!

Husfakta Aschebergsgatan 40C, Göteborg. Byggnadsår: 1911.

Förvärvsår: 2013. Hyresrätter: 40. Affärslokaler: 11 (kontor, butiker och restauranger).



Elegant sjuttitalist

Våren 2021 öppnade Emelie Sjöo och Linus Jakobsson sin drömpizzeria på Drottninggatan 29 i Göteborg. Här bjuds på napolitanska pizzor och klassiskt elegant inredning.

Mattrender kommer och mat-trender går, men pizzen består. Men allt fler vill göra något mer av vår vardagsklassiker, skapa en pizza av högre kvalitet och en lyxigare krogupplevelse. Paret Emelie Sjöo och Linus Jakobsson öppnade DEG våren 2021.

– Det finns för få schyssta ställen att äta riktigt bra pizza på i Göteborg. Vi vill fylla den luckan och koppla det till 70-talet för att göra det lite annorlunda, säger Emelie Sjöo.

DE VALDE EN restauranglokal i Sigillets fastighet på Drottninggatan 29.

– Vi gillade lokalen direkt. Den är lite speciellt utformad vilket gör att vi kan erbjuda olika miljöer för våra gäster. Entrén är till exempel ett ljust utrymme med stora fönster där dagsljuset flödar, så där har vi i en lounge och bar. Här är det mest puls.

– Vi har även en matsal, Gula rummet, som är elegantare och lugnare. Och så har vi ett mindre, intimare rum som vi kallar för "Bodegar'n". Det

passar ett större sällskap som vill sitta lite mer för sig själva. Vi är verkligen nöjda med lokalen.

70-TALET DÅ? Den syns bland annat i färgval, den rundade typografin på skylten utanför och designen på pizzakartongerna, som direkt ger associationer till en vinylskiva med halvsekelgammal soul från Detroit.

– Vi tyckte att det var kul med 70-talet. Det var då som pizzen fick sitt stora genomslag i Sverige. Det är värt att hyllas tycker vi, eftersom denna maträtt har etsat sig så djupt in i vår matkultur.

Som namnet antyder är det uteslutande pizza på menyn, och brödet står i fokus. Pizzorna bakas i hög värme, cirka 450 grader, enligt napolitansk förebild. Då tar det endast 1,5 minut för pizzen att bli klar.

– Degen är basen i allt vi gör. Med degen håller vi det enkelt med bara mjöl, jäst, salt och vatten. Vår tomat-sås är i princip bara tomater, salt, peppar och basilika. Sedan kan det

vara lite mer lekfullt när det kommer till topping, säger Emelie Sjöo.

Menyn bjuder på klassiker och mer vågade pizzor. Vad sägs om "kräftskivan" med Västerbottenost och tillbehören kräftstjärtar, aioli och rödlök? Eller biancovarianten (utan tomat-sås) med socker- och kanelmarinerat äpple, parmesanchips och grönkål?

Där många pizzerior får slänga ratade brödkanter har Deg hittat en svinnfri lösning: beställ aioli som tillbehör, och doppa kanterna i den.

HUR HAR DET då gått? Att öppna en restaurang är alltid svårt. Att göra det under en pandemi med restriktioner har varit en extra utmaning, men också gett Emelie Sjöo och Linus Jakobsson chansen att fokusera på servicen.

– Sett till omständigheterna har det så klart varit tufft. Men vi har fått en väldigt bra testperiod där vi verkligen kunnat ta hand om gästerna. Och nu när restriktionerna har släppt hoppas vi på allt fler gäster, säger Emelie Sjöo.

Husfakta Drottninggatan 29, Göteborg. Byggnadsår: 1929. Förvärsår: 2015. Affärslokaler: 8 (kontor och restaurang).



Restaurangen består av flera olika rum. Lounge, bar, matsal och chambre séparée.

TIDSLINJE 2016–2021

Sigilletts förvärv de senaste sex åren

2016



2017



2018



2019



2020



2021



Aktuella bostadsprojekt

Göteborg



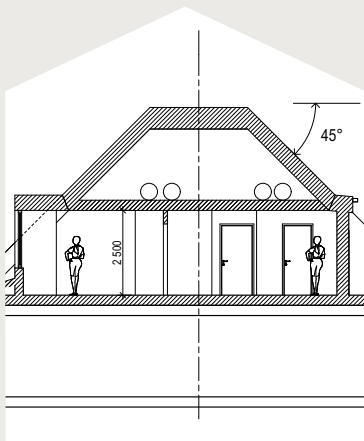
Masthugget 4:5
Tredje Långgatan 18, Göteborg
BTA: 1 854 m²
Antal bostäder: 27
Lagakraftvunnen detaljplan



**Lunden 4:10,
4:12 & 4:13**
Ingeborgsgatan 2 & 4,
Danska vägen 66 Göteborg
BTA: 3 600 m²
Antal bostäder: 90
Lagakraftvunnen detaljplan



Järnbrott 148:3
Nymilsgatan, Göteborg
BTA: 6 700 m²
Antal bostäder: 182
Under byggnation



Stampen 13:30
Baldersgatan 6–10, Göteborg
BTA: 700 m²
Antal bostäder: 9
Lagakraftvunnen detaljplan



Skogome 7:24
Lillhagsparken 4 & 19, Göteborg
BTA: 4 494 m²
Antal bostäder: 64
Under byggnation

Kungälv



**Klocktornet
1, 1:34 & 36**
Västra gatan 71–73, Kungälv
BTA: 10 000 m²
Antal bostäder: 100
Pågående detaljplan



Klocktornet 2
Strandgatan 76, Kungälv
BTA: 3 000 m²
Antal bostäder: 38
Lagakraftvunnen detaljplan

Sollentuna & Stockholm



Rotspetsen 1
Rotebergsvägen 10–30, Sollentuna
BTA: 2 765 m²
Antal bostäder: 29
Pågående detaljplan



Sjölejonet 3
Kungstensgatan 24, Stockholm
BTA: 424 m²
Antal bostäder: 5
Lagakraftvunnen detaljplan

Förädling i Olskroken

”Jag hade lätt velat bo där om jag var yngre och ensamstående.” Det säger förvaltare Mårten Bolmsjö om de nya vindsvåningarna på Kobbarnas väg.

I den föddes för ett par år sedan och började realiseras strax innan pandemin bröt ut. Tanken var redan från början att ta ett helhetsgrepp. Fastigheten på Kobbarnas väg i Göteborg skulle totalrenoveras och uppgraderas. Stammar, fasad, elstigar, balkonger, fönster, skylttaket över butikerna i gatuplan ... Men vad skulle göras med den gamla vinden med plankförråd högst upp i huset?

Svaret blev: vi gör om den till exklusiva lägenheter. Och 2021 blev de klara.

– Självklart är vi glada över vindsvåningarna som är fantastiskt fina, men hela huset har fått nytt liv i och med omgörningen, säger Mårten Bolmsjö, förvaltare på Sigillet.

FÖR DE BOENDE HAR renoveringen i kombination med pandemin inneburit vissa påfrestningar. Mårten Bolmsjö berättar att planen var att alla arbeten skulle ske under traditionell arbetstid, alltså klockan 7–16. Så har också skett, men eftersom många hyresgäster har jobbat hemma på grund av pandemin har de fått följa renoveringen från första parkett.

– Dialogen har varit jättebra och nu när arbetet går mot sitt slut så tror att jag de flesta är nöjda. Vi lyckades också göra mer än vi hade planerat från början, och tog såväl fasad som fönster och balkonger i samma veva när vi ändå hade ställningar uppe.

– Det gör att vi slipper komma tillbaka och sätta upp ställningar för att byta balkongerna om kanske fem år.

Sigillet har försökt att ta så mycket hänsyn som möjligt under renoveringen. Bland annat klipptes de gamla balkongerna ned med hydraulisk sax i stället för att bilas bort, vilket låter betydligt mer. Och i stället för att riva ut alla stammar har de uppgraderats med ett slags modern ”strumpa” som sätts in med en teknik som kallas linervent.



Mårten Bolmsjö

– Vi fick lite klagomål på ventilationen i början, att den lät för mycket. Men det visade sig att det berodde på att de nya fönstren isolerar så väl att man inte längre hör trafiken från E6:an, säger Mårten Bolmsjö.

I BÖRJAN AV 2022 gick renoveringen av Kobbarnas väg in i sista fasen. När skylttaket längs butikerna på gatuplan är färdigt återstår bara mindre insatser och löpande arbeten.

Hur blev då de 13 nya vindsvåningarna högst upp? De blev enrummare, 35 kvadratmeter stora, med 6 kvadratmeter terrass och toppmodern utrustning.

Ett drömboende för singelhushåll eller unga par, enligt Mårten Bolmsjö.

– Jag hade lätt velat bo där om jag var yngre och ensamstående. Terrasserna är helt fantastiska. Det är nästan så att man väljer att flytta in för terrassen och får en tillhörande bostad, snarare än tvärtom.

RÖKIGT I KÄLLAREN

I källaren på fastigheten på Kobbarnas väg hade historien bokstavligen satt sig i väggarna.

– Det har varit livsmedelsaffär i gatuplan, och i källaren fanns det ett rökeri. Här rökte man kött- och charkprodukter. Det krävdes en ganska omfattande saneringsinsats, säger Mårten Bolmsjö. Vi fick isblästra väggarna för att få bort lukten.

– Det skulle nog inte ha varit populärt att ha ett källarförråd där allt luktar rökt korv ...



Fastigheten uppfördes 1946.



De nybyggda terrasserna är på cirka 6 kvadratmeter.



HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

För kommande generationer

Ett genomtänkt miljö- och hållbarhetsarbete kan förbättra Sigilletts ekonomi. Men den stora vinsten ligger längre in i framtiden. Vi är med och arbetar för en bättre värld.

Sigilletts hållbarhetsrapport beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2021. 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, försvärad 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 avse-

ende förekomst eller misstanke om förorening i mark eller vatten. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Sigilletts miljöpolicy 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, det vill säga 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, säger vd Henrik Nilsson, och tillägger:

– Sigillet ska sträva efter att medverka till att nå de 16 svenska miljö kvalitetsmålen och FN:s 17 globala hållbarhetsmål.



Henrik Nilsson

En revidering av miljöpolicyen gjordes i december 2021 då FN:s globala hållbarhetsmål lades till.

Sigillet är sedan 2016 miljödiplomerat enligt Svensk Miljöbas. Nästa revision utförs i januari 2022.



För att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas lever upp till Sigilletts 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

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.

Sedan 2019 finns ett principbeslut hos bolaget att endast teckna elhandelsavtal för fossilfri el och har under året investerat i 100% förnybar energi från norsk vattenkraft. Under 2021 tecknades ett nytt elhandelsavtal, med start 2022-01-01, med Göteborg Energi Din El AB med tillägget Bra Miljöval.

EXEMPEL PÅ FÖRBÄTTRINGAR OCH ÅTGÄRDER SOM GENOMFÖRTS UNDER 2021:

- Installerat laddboxar för elbilar på tre fastigheter
- I samarbete med Stadskupan placerat ut bikupor på tre fastigheter
- Utökat källsorteringen på Sigilletts kontor i Göteborg
- Bytt ut fastighetsautomationen i två fastigheter och påbörjat installation i ytterligare tre (dessa färdigställs i Q1 2022)
- Upphandlat energiuppföljningssystem (implementering sker i Q1 2022)

Fr.o.m. 1 jan 2022 kommer vi att skärpa miljökraven för eventuella tjänste- och förmånsbilar.

”De anställda får kommunicera vad som gör dem tillfredsställda och nöjda med arbetsplats, kollegor och chefer.”

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

I alla Sigillet's 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 trivsamt närmiljö.

Sigillet stödjer sedan många år Göteborgs Stadsmission. Stödet består dels i att bidra med lägenheter till Göteborgs Stadsmissions boenden med stöd, dels i ekonomiska bidrag till deras öppna verksamheter.

Sigillet har även upplåtit ett antal lägenheter till Göteborgs Stads bostadsenhet.

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 Sigillet's värdeord: Närhet, Intresse, Flexibilitet, Affärsmässighet och Långsiktighet.

Sjukfrånvaron under 2021 var 5,64%.

Som en del i att vara en attraktiv arbetsgivare erbjuder Sigillet lönekomensation 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

Vi tror att denna plan kan hjälpa till att skapa en attraktiv och modern arbetsplats i syfte att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Varje medarbetare är unik och skall mötas med respekt. Detta innebär lika villkor i fråga om:

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

Vi tar avstånd från alla former av handlingar som kränker någon medarbetare eller samarbetspart till oss, desamma gäller sexuella trakasserier och trakasserier på grund av kön. Uppdags agerande som strider mot vår jämställdhetsplan skall VD informeras för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas. Misstankar om agerande som strider mot bolagets jämställdhetsplan har inte rapporterats under 2021.

Under 2021 tog Sigillet beslut om att framöver genomföra medarbetarundersökningar. Den första undersökningen genomfördes i januari 2022. Det var en så kallad pulsmätning, berättar Lisa Andersson, ekonomichef och HR-ansvarig på Sigillet.

– Det är en kort och snabb nulägesundersökning. Den består av påståenden som medarbetarna ska instämma i på en skala mellan 1 och 5. Och resultatet var positivt över lag. På påståendet ”Jag har en bra balans mellan familj, fritid och arbete” fick vi betyget 4,18! Det är glädjande.

Syftet med undersökningarna är att låta de anställda ge återkoppling, där de får kommunicera vad som gör dem tillfredsställda och nöjda med sin arbetsplats, kollegor och chefer. Det är således ett viktigt verktyg för ledningsgruppen i arbetet att utveckla verksamheten.



Lisa Andersson



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 affärs-engagemang. Vi ser att det finns risker i vår värdekedja, exempelvis i nybyggnadsprojekt eller större ombyggnadsprojekt, där vi har begränsad möjlighet att påverka.

Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Under 2021 har det inte inkommit några rapporter om allvarliga oegentligheter.

ANTI KORRUPTION

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. 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. Under 2021 har det inte inkommit några rapporter om korruption.

SIGILLET HAR SOM MÅL att under 2022 teckna tilläggsavtalet Bra Miljöval för fjärrvärme med Göteborg Energi.

	2019 (kWh/m² BOA/LOA)	2020 (kWh/m² BOA/LOA)	2021 (kWh/m² BOA/LOA)
Ei	24,3	19,40	26,36
Fjärrvärme	85,6	81,02	89,64
Fjärrkyla	0,089	0,39	0,33
Totalt	109,96	100,81	116,34

Siffrorna i tabellen avser faktisk (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 507,8 kg (526,8) köldmedia.



Arbete pågår.



Materialprover.

Hållbara material

Sigillet kontor på Östermalmsgatan i Stockholm ska få strama linjer och exklusiv känsla. Lika viktigt är att textilier, golv och övrig inredning är möjlig att återbruka.

Raka linjer, sparsmakat och minimalistiskt, och hållbara materialval. Det låter som en kort, kärnfull beskrivning av skandinavisk design. Men inredningsbyrån Vrå sätter sin egen prägel på det skandinaviska. De adderar mörka toner till de strama linjerna för att skapa en exklusiv känsla i Sigillet kontorslokaler på Östermalmsgatan.

– Det är vårt uppdrag, att skapa en känsla som överensstämmer med adressen, berättar Sandra Edberg, inredningsarkitekt på Vrå. Den tidigare inredningen var intetsägande, lite 80-talsaktig och behövde något nytt. Så vi har valt en varmare, mörkare färgsättning.

SANDRA EDBERG POÄNGTERAR att det första Vrå vill göra är att höja takhöjden. Detta för att göra lokalen luftigare och mer öppen.

– Takhöjden är en viktig aspekt. Vill man få en lite lyxigare känsla bör det vara högt i tak, så vi föreslår att man plockar bort det lösa undertaket. Taket med tillhörande rör och installationer målas svart, vilket gör det till en intressant inredningsdetalj.

– Vi spelar lite på en industriell känsla.

Det är spännande att lyssna på Sandra Edberg. Med hjälp av materialprover och skisser förmedlar hon på ett tydligt



Sandra Edberg

sätt hur man kan gestalta en lokal på nytt, utan att fara i väg i grandiosa visioner och dyra lösningar.

Det handlar mer om extra omsorg och yrkesskicklighet. Det märks särskilt tydligt i belysningen.

– Ja, vi är ju även ljusarkitekter och vi försöker verkligen variera ljuset och att det ska vara rätt ljus till rätt plats.

I stället för ljusplattor i taket som sprider ett allmänt, platt ljus, så föreslår vi ett skensystem med vilket man kan flytta spottar i rätt position och även få fram ett varierat, behagligt ljus med skugga.

– Men vi adderar även fasta väggarmaturer på vissa väggar. De kan ses som substitut för konst och höjer känslan av ett inrett kontor.

VRÅ HAR varit noga med valet av material. Allt ska hålla hög kvalitet och ha lång livslängd.

– Vi tänker även cirkulärt. Till exempel ska de mattor som vi använder gärna vara tillverkade av återvunnet material och ska kunna återbrukas, säger Sandra Edberg. Trägolvet vi har valt är FSC-märkt och slipbart för att hålla längre.

– Men lika viktigt är att inredningen är tidlös, en långsiktig gestaltning, som inte kommer att kännas omodern om några år och rivas ut.

Husfakta Östermalmsgatan 58, Stockholm. Byggnadsår: 1965. Förvärvsår: 2018. Hyresrätter: 9. Affärslokaler: 3 (kontor och verkstad). Preliminär inflyttning, nyrenoverad lokal: Sommaren 2022.

”Hela den anställdes livscykel är viktig”

Under 2021 har även HR-arbetet stått i fokus. Ansvariga Lisa Andersson berättar om en pulsundersökning och ett helt nytt synsätt.

Vad består dina HR-uppgifter av?

– Jag har ett övergripande ansvar för HR-processerna och utvecklingen av dessa på Sigillet. HR-arbetat skall vara ett strategiskt stöd till ledningen samt att vi kontinuerligt arbetar med att attrahera och behålla rätt talanger och kompetenser.

Hur skulle du beskriva det löpande HR-arbetet?

– Vi tittar på processer för att säkerställa bra rutiner för den anställdes hela livscykel på Sigillet. Det vill säga allt från rekrytering, onboarding, kompetensutveckling, medarbetarsamtal, lönejusteringar men även offboarding. Det gäller att varje del blir så bra som möjligt, så att vi är en attraktiv arbetsplats. Nöjda medarbetare ger ju oss större chanser att rekrytera och behålla bra personal.

Onboarding och offboarding, vad innebär det?

– Onboarding, eller introduktion, är hur vi tar emot och introducerar en ny medarbetare. Offboarding är helt enkelt hur vi, tillsammans med den anställda, avslutar en anställning på ett bra sätt.

Under 2021 gjorde ni Sigillet första pulsmätning, vad är det?

– En pulsmätning är en kort och snabb nulägesundersökning. Den består av påståenden som medarbetarna ska



Lisa Andersson, ekonomichef och HR-ansvarig.

instämna i på en skala mellan 1 och 5. Mätningen ska de snabbt kunna svara på, och samtidigt känna sig anonyma i sina svar. Syftet är att ge ledningen en snabb feedback för att kunna agera proaktivt i sitt ledarskap.

– Jag tycker att pulsmätningen fungerade bra. Vi kommer definitivt göra fler i framtiden, vilket ger oss som arbetsgivare möjlighet att agera snabbare.

Och hur blev resultatet?

– Det var riktigt positivt! På påståendet ”Jag tycker företaget är en attraktiv arbetsplats”, fick vi betyget 4,73!

– Men det finns absolut områden att förbättra, till exempel medarbetarsamtalet. Vi tittar nu på andra former för att kunna få bättre och djupare samtal med våra medarbetare.

EN NÖJD ARBETSPLATS

Genomsnittliga svarsbetyg på skalan 1–5.

4,18

Jag har en bra balans mellan familj, fritid och arbete

4,36

Jag trivs med mina arbetsuppgifter

4,64

Jag känner mig uppskattad på min arbetsplats

4,73

Jag tycker att företaget är en attraktiv arbetsplats

MILJÖ & HÅLLBARHET I KORTHET



En smart box

VARFÖR INTE STÄLLA ett låsbart kylskåp för matbuden i trappuppgången? Då står kassen i tryggt förvar, maten hålls fräsch och de boende behöver inte stressa hem för att ta hand om den. Det är Boxxys enkla affärsidé och den verkar populär. Sedan starten 2020 har Boxxy gått från drygt 200 anslutna lägenheter till över 1 200 i slutet på 2021.

En av de fastighetsägare som erbjuder tjänsten är Sigillet. Sedan senhösten 2021 finns en Boxxybox på Döbelns-gatan 51 i Stockholm, en fastighet med 25 hushåll.

– Det är ett första test och vi kommer utvärdera tjänsten inför eventuella ytterligare installationer, säger Matilda Laffan, förvaltningsassistent på Sigillet. Det som känns extra bra är att systemet är både praktiskt och miljövänligt.

Miljövinsten handlar om den så kallade Last mile-problematiken. Ser man

till alla mattransporter globalt och i Sverige, så släpper de ut mest koldioxid de sista kilometrarna.

Det är med andra ord vi konsument-ter och våra bilresor till och från affä-ren som är den stora utsläppsboven, inte containerfartygen och lastbilarna.

– Totalt sett minskar utsläppen med 90 procent om man samkör hem-transporterna, så vi erbjuder inte bara en bekväm utan också en miljövänlig lösning, säger Sebastian Oderstedt, vd och grundare på Boxxy.

SÅ FUNKAR DET!

Boxxys skåp består av frys, kyl och sval. När du har beställt maten från nätbutiken, plockas den ihop i kassar och levereras till boxen. Du har sedan sex timmar på dig att hämta dina inköp. Du låser enkelt upp boxen med din telefon.



”Energioptimering är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Det genomsyrar alla interna processer.

Jonna Styhre,
förvaltare med fokus
på energiförbrukning



SÖTA BIEFFEKTER!

Under 2021 placerades ett antal bikupor ut vid utvalda fastigheter i Göteborg. De bidrar med biologisk mångfald – och honung så klart. Varje bikupa ger cirka hundra burkar honung per år som Sigillet har valt att bjuda sina lokalhyresgäster på. Varje kupa producerar honung som får en unik smak av närområdets flora.

ÅRSREDOVISNING & KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET

2021

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

SIGILLET – EN TROGEN GÖTEBORGSVÄN

Sedan 2017 stöder Sigillet Göteborgs Stadsmission och deras arbete för människor som lever i utsatthet. Ett engagemang som känns lika viktigt som självklart för oss.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

S tyrelsen och verkställande direktören för Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2021. 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 Kvillefastigheter AB, Sigillet Industrifastigheter AB med dotterbolagen Åkarnas Hus i Helsingborg AB, Fastighets AB Bruttovägen 8 B, Sigillet Partille Mellby 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 Döbelnsgatan 51 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 Munkebackstorget 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 och Sigillet Danska Vägen 66 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 Krokslätts Torg AB, Sigillet Kyrkogatan 24 AB, Sigillet Tysta Gatan 8 AB och Kungälvsklocktornet Utveckling 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.



Norra Hamngatan 4, Göteborg.



Ringögatan 23, Göteborg.



Göteborgskontor Sigillet Fastighets AB.

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 2022.
- 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 kommanditibolag samt via intressebolag.

Koncernen äger inkl. intressebolag 101 st. fastigheter (92 st.) varav moderbolaget 7 st. (7 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 160 100 kvadratmeter (149 388), fördelat på lokalyta 99 444 (89 821) och bostadsyta 60 656 (59 567). Moderbolagets del utgör 10 251 kvadratmeter (10 442) och intressebolagens del 8 216 kvadratmeter (3 504). Av koncernens fastigheter finns 33 st. (33 st.) i Stockholmsregionen med en uthyrbar yta på 30 042 kvadratmeter (30 048) varav 18 566 (18 995) är lokalyta och 11 476 (11 053) 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.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till c:a 303 mkr (290) varav intressebolags andel svarar för 10 mkr (6).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I mars månad har dotterbolaget Sigillet Partille Mellby AB genomfört förvärv av samtliga aktier i Agrinova Eiendom Svenska AB (556729-6509), ägare till fastigheterna Partille Mellby 4:72 och 4:136. Fastighetsvärdet uppgår till 28 mkr.

I april månad har dotterbolaget Sigillet Furulund AB förvärvat 50 % av aktierna i Furulund Fastighetsutveckling AB (559280-5237). Bolaget är komplementär i KB Centrumfastigheten Furulund (969647-5988), ägare till fastigheterna Partille Skultorp 1:771 & 1:839. KB Centrumfastigheten i Furulund äger dotterbolaget Lea Fastigheter AB (559288-4927), ägare till fastigheten Partille Skultorp 1:843. Furulund Fastighetsutveckling AB har också ett dotterbolag, Kvistvägen 1 Fastighets AB (559209-5375), ägare till fastigheten Partille Furulund 1:283. Bolagets fastigheter ingår i ett detaljplanearbete avseende byggnation av bostäder startat av Partille Kommun. Färdig detaljplan beräknas innebära byggnation av c:a 35 000 kvm BTA bostadsyta på bolagets fastigheter.

I april månad har dotterbolaget Sigillet Stålverksgatan 5 AB förvärvat fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:3.

I juni månad har dotterbolaget Sigillet Ringögatan 23 AB förvärvat fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:6.

I november månad har bolaget tecknat avtal om att förvärva samtliga aktier i Hökälla Skogome Tjugofyra AB (559245-0737), ägare till fastigheten Göteborg Skogome 7:24. Entreprenadavtal har tecknats med PEAB att uppföra en bostadsbyggnad på bolagets fastighet med 64 bostadslägenheter, totalt 3 540 kvm uthyrbar yta. Byggnaden beräknas vara färdigställd 2023-12-31 och certifieras med, Miljöbyggnad Silver. Den totala investeringen uppgår till c:a 165 mkr.

I november 2020 tecknades köpeavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Nymil Järnbrott 148:3 AB (559198-6509), ägare till fastigheten Göteborg Järnbrott 148:3. Förvärvet beräknas slutföras i juni 2022 och är ett nybyggnadsprojekt som består av 182 lägenheter.

Under året har koncernen lämnat hyresrabatter med avseende på covid-19 samt erhållit statligt stöd för att täcka del av hyresförlusterna. Stödet från Boverket uppgår till 755 tkr (1 602 tkr).



Alfagatan 20, Mölndal.



Alfagatan 20, Mölndal.

KONCERNENS RESULTAT

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 90 566 tkr (84 897 tkr), vilket motsvarar 906 kr per aktie (849 kr).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 482 580 tkr (185 794 tkr), motsvarande 4 826 kr per aktie (1 858 kr). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 478 684 tkr (162 354 tkr), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 1 857 tkr (4 175 tkr) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 52 024 tkr (-8 973 tkr).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 260 587 tkr (259 860 tkr). Kontraktsportföljens hyresvärde bedöms per 31 december uppgå på helårsbasis till 276 mkr (274 mkr). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94,1 procent (96,5 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 81 122 tkr (78 624 tkr) under året.

Driftsöverskottet har minskat med 1 procent till 179 465 tkr (181 236 tkr). Finansnettot uppgick till -59 036 tkr (-64 733 tkr) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 52 024 tkr (-8 973 tkr). Finansnettot har påverkats positivt med 3 084 tkr (78 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. Undervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 21 088 tkr (73 112 tkr). Årets positiva värdeförändring beror främst på att marknadsräntorna har ökat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat. Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Sigillet har en reserv om 21 088 tkr (73 112 tkr) som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

KASSAFLÖDE & FINANSIELL STÄLLNING

Sigillet Fastighets AB-koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 7 083 859 tkr (6 456 927 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 841 290 tkr (2 388 328 tkr) och dels med skulder 4 242 569 tkr (4 068 599 tkr) varav 3 340 538 tkr (3 261 833 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 92 751 tkr (86 321 tkr).

LIKVIDITET
Koncernens finansiella placeringar och likvida medel inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 111 964 tkr (124 220 tkr).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR
Koncernen
Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 41 403 tkr (110 500 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 95 013 tkr (118 046 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgästanpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 20 570 tkr (22 223 tkr).

Moderbolaget
Förvärv av fastigheter uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 4 206 tkr (7 950 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgästanpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 2 274 tkr (956 tkr).



Jungfrugatan 57, Stockholm.

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	260 587	259 860	253 905	231 237	208 791
Driftöverskott	179 465	181 236	178 461	156 070	147 351
Resultat efter finansiella poster	627 567	244 311	438 715	395 214	357 172
Förvaltningsresultat före skatt*	90 566	84 897	90 092	81 642	77 272
Balansomslutning	7 083 859	6 456 927	6 197 190	5 393 964	4 714 976
Soliditet i %	40	37	36	36	34
Avkastning på totalt kapital %	10	5	8	8	9
Avkastning på eget kapital i %	22	10	20	20	22
Skuldsättningsgrad %	44	47	48	49	50
Räntetäckningsgrad ggr	2,5	2,3	2,5	2,6	2,6
Medelantal anställda	15	11	10	8	8

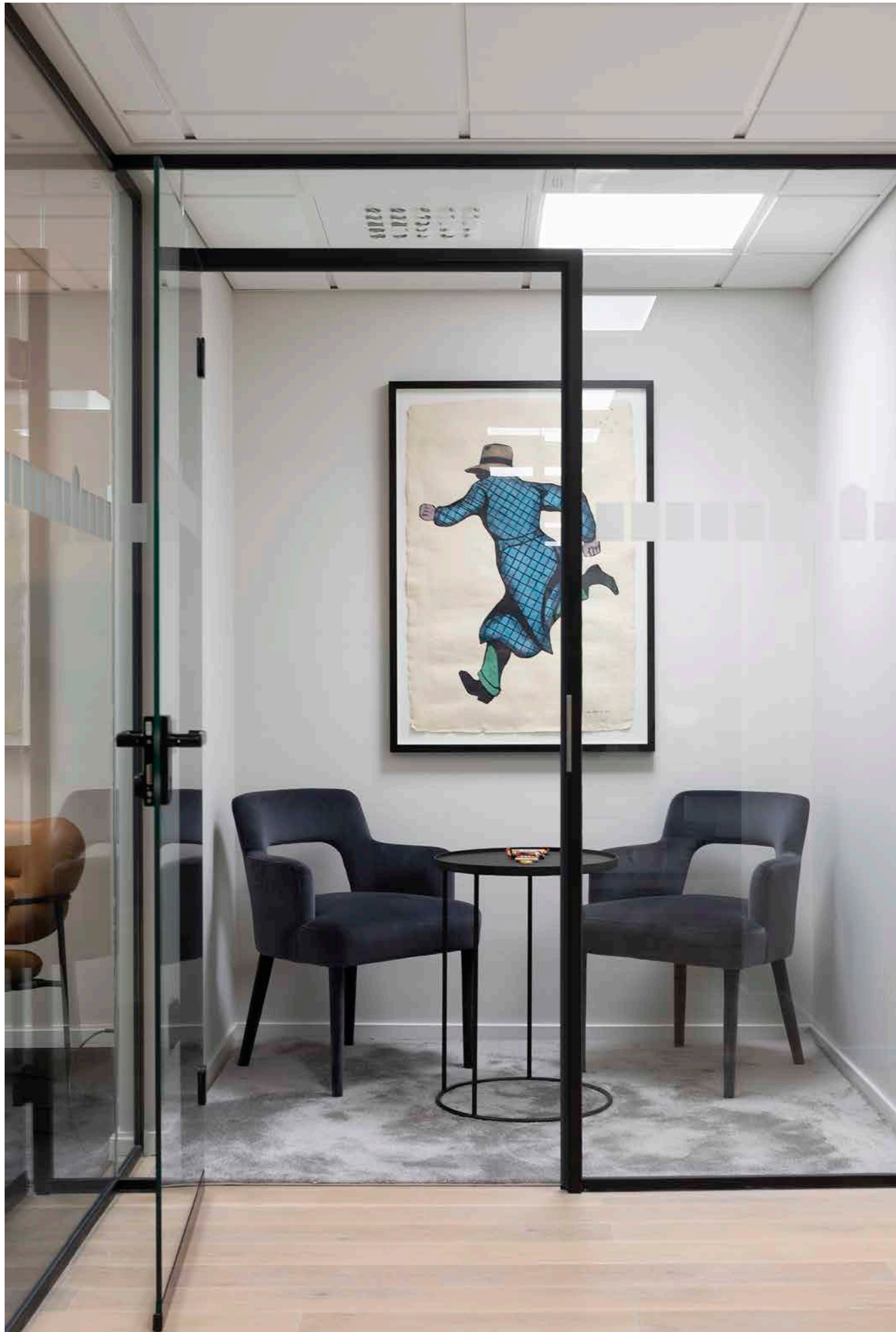
*Minskningen 2020 beror främst på kundförluster och lämnade hyresrabatter.

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	20 043	18 235	18 123	17 196	17 066
Driftöverskott	13 867	12 769	11 300	6 749	10 323
Resultat efter finansiella poster	41 695	12 389	-4 253	-21 312	7 262
Balansomslutning	2 522 867	2 399 492	2 241 231	2 323 767	2 100 755
Soliditet i %	6	6	6	7	10
Avkastning på totalt kapital %	4	3	2	1	2
Avkastning på eget kapital i %	28	9	neg	neg	3
Medelantal anställda	15	11	10	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari månad har bolaget tillträtt samtliga aktier i Hökälla Skogome Tjugofyra AB (559245-0737), ägare till fastigheten Göteborg Skogome 7:24. På fastigheten uppförs en bostadsbyggnad med 64 bostadslägenheter, totalt 3 540 kvm uthyrbar yta. Den totala investeringen uppgår till c:a 165 mkr.



Östermalmsgatan 58, Stockholm

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 försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Sigillet Fastighets AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,1 procent (96,5 procent). Den något lägre uthyrningsnivån i år är huvudsakligen en effekt av uppstartande av ett antal ombyggnadsprojekt. I övrigt bedömer vi efterfrågan som god på lokalytor i de regioner företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 21 procent (20 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,2 år (4,2 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med ca +/- 2,9 mkr (2,8 mkr).

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 2,18 år (2,58 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Bolaget har tecknat 14 st (16 st) derivatkontrakt om totalt 1 400 mkr (1 500 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 10 510 tkr (8 470 tkr) räkenskapsåret 2022. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 57 124 tkr (73 437 tkr).

Av Sigillet Fastighets ABs totala lånestock vid årsskiftet har 52 procent (38 procent) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 29, 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 (0,8 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 +/- 345 mkr (314 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till ca 42 procent (39 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till ca 38 procent (35 procent).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,6 mkr (2,6 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	2,9 mkr (2,8 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,8 mkr (0,8 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	69,0 mkr (62,8 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-10,5 mkr (-8,5 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	57,1 mkr (+73,4 mkr)



Västra Hamngatan 13, Göteborg.

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 Advice AB baserad på en kassaflödesanalysmodell 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 hysesintäkter, 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 2 procent årligen.

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.

Fastighetsbeståndets genomsnittliga avkastning är 3,34 procent (3,59 procent).

Koncernens fastigheter har under 2022 haft fortsatt god värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är bl.a. stora investeringar i uppgradering av fastighetsbeståndet, god efterfrågan i marknaden samt förändrade avkastningskrav på den typ av fastigheter som koncernen äger.

SKATT

Sigillet Fastighets AB-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -6 984 tkr (-131 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -132 572 tkr (-56 672 tkr). Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (21,4 procent) och uppskjuten skatt med skattesatsen 20,6 procent (20,6 procent).

De nyligen införda reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 27 mkr (31 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 2021 bedöms uppgå till ca 2,3 mkr (4,6 mkr), som i koncernens balansräkning värderas till 0,5 mkr (0,9 mkr).

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägdes per 31 december 2021 av Sigillet Holding AB (org nr 556722-5890).

EGNA AKTIER

Bolaget äger inga egna aktier.

FRAMTIDA UTVECKLING

Bedömning av konjunkturutvecklingen under 2022 ser något komplicerad ut. Smittspridningen i pågående pandemi ser antligen ut att avtaga. Den geopolitiska oron i östra Europa och Rysslands invasion av Ukraina ökar dock svårigheten att bedöma utvecklingen av konjunkturen under 2022. Läger vi dessutom till tydliga tendenser till ökad inflation som stressar centralbankerna med risk för tidigareläggning av räntehöjningar kan detta få en viss negativ påverkan på fastighetsmarknaden.

Det har varit en hög transaktionsaktivitet på Sveriges fastighetsmarknaden under 2021 med god efterfrågan på hyresfastigheter. Vi bedömer det som en produkt av ett gynnsamt investeringsklimat i form av låga räntor och god tillgång till kapital. Bostads- och samhällsfastigheter upplevs som särskilt attraktiva, sannolikt pga. ett större fokus i marknaden på tillgångar med låg uthyrningsrisk. Dock finns det segment där efterfrågan troligtvis har

drivits av förändrat konsumentbeteende, till exempel logistikfastigheter. Bolagets fastighetsportfölj är väl positionerad och diversifierad givet dessa förutsättningar. Värdeutvecklingen har varit mycket stark och uthyrningsgraden är hög även om den är något lägre jämfört med föregående år. Vi ser en något högre rörelse bland lokalhyresgäster med stark konkurrens från nyproduktion. Vår uthyrningsvolym har dock under året varit god. Mot denna bakgrund ser vi positivt på koncernens förutsättningar att nå ett bra resultat under 2022.

Tillgång till finansiering är en förutsättning för att genomföra nya fastighetsförvärv i samma takt som föregående år. Vi bibehåller goda relationer med flertalet banker som under året visat stort intresse till fortsatt samarbete. Vår positiva inställning till nya investeringsmöjligheter är oförändrad, dock kan riskaptiten färgas av osäkerheten och oron kring Rysslands invasion av Ukraina och hur västvärlden agerar.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	82 621 767
Årets resultat	41 824 573
	124 446 340

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 350 kr per aktie, totalt	35 000 000
i ny räkning överförs	89 446 340
	124 446 340



Vasaplatsen 8A, Göteborg.



Vasaplatsen 8A, Göteborg.

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 35 000 000 kr utgör 23 procent av bolagets egna kapital och 1 procent av koncernens egna kapital. Sigilletts mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 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.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	260 587	259 860
Fastighetskostnader	2, 3	-81 122	-78 624
Driftsöverskott		179 465	181 236
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		1 857	4 175
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	478 684	162 354
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7	-25 696	-31 822
Övriga rörelseintäkter		2 882	332
Övriga rörelsekostnader		-3 965	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	1 352	1 858
Rörelseresultat	21	634 579	318 017
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	4 093	467
Finansiella kostnader	10	-63 129	-65 200
Värdeförändring derivat, orealiserade		52 024	-8 973
Finansnetto		-7 012	-73 706
Resultat före skatt		627 567	244 311
Koncernbidrag till moderbolag		-49	-3
Inkomstskatt	11	-139 556	-56 803
Årets resultat		487 962	187 505
Årets totalresultat		487 962	187 505

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2021	2020
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		482 580	185 794
Innehav utan bestämmande inflytande		5 382	1 711
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		482 580	185 794
Innehav utan bestämmande inflytande		5 382	1 711
Förvaltningsresultat före skatt		90 566	84 897
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		906	849
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	4 826	1 858

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	6 899 800	6 284 700
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	13	30 413	30 413
Maskiner, inventarier och konst	14	12 657	12 577
		6 942 870	6 327 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	17 846	15 819
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	31 621	9 000
Övriga långfristiga andelsinnehav	16	1 748	1 733
Övriga anläggningstillgångar	17	4 215	1 510
Derivat	18	3 345	-
		58 775	28 062
Summa anläggningstillgångar		7 001 645	6 355 752
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	4 439	1 984
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 351	3 338
Övriga fordringar		3 958	5 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13 002	9 223
Kortfristiga placeringar	24	1 475	1 099
Likvida medel	25	56 989	79 940
Summa omsättningstillgångar		82 214	101 175
Summa tillgångar		7 083 859	6 456 927

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	26	17 500	17 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 819 673	2 372 093
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 837 173	2 389 593
Innehav utan bestämmande inflytande		4 117	-1 265
Totalt eget kapital		2 841 290	2 388 328
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	799 370	666 674
Övriga avsättningar	27	2 410	1 510
Leasingskuld		30 413	30 413
Skulder till moderföretag	28	248 079	201 690
Skulder till kreditinstitut	29	1 253 720	1 553 096
Övriga skulder		3 653	3 301
Checkräkningskredit	30	-	10 319
Derivat	18	21 944	71 655
Summa långfristiga skulder		2 359 589	2 538 658
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	1 808 326	1 466 315
Leverantörsskulder	29	19 570	20 431
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 860	1 515
Skatteskulder		9 645	1 846
Övriga skulder		7 926	6 484
Derivat	18	2 489	1 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	33 164	31 893
Summa kortfristiga skulder		1 882 980	1 529 941
Summa eget kapital och skulder		7 083 859	6 456 927

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat och årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	17 500	2 221 299	-4 094	2 234 705
Årets totalresultat	-	185 794	1 711	187 505
Transaktioner med minoritet	-	-	1 118	1 118
Utdelning	-	-35 000	-	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-35 000	1 118	-33 882
Utgående eget kapital 2020-12-31	17 500	2 372 093	-1 265	2 388 328
Ingående eget kapital 2021-01-01	17 500	2 372 093	-1 265	2 388 328
Årets totalresultat	-	482 580	5 382	487 962
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-
Utdelning	-	-35 000	-	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-35 000	0	-35 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	17 500	2 819 673	4 117	2 841 290

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten	25		
Driftsöverskott		179 465	181 236
Övriga rörelseintäkter		2 882	332
Övriga rörelsekostnader		-3 965	-116
Förvaltnings- och administrationskostnader		-25 696	-31 822
Poster som inte påverkar kassaflödet		1 367	617
Erhållen ränta mm		1 012	389
Betald ränta mm		-63 129	-65 200
Betald/Erhållen skatt		815	885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		92 751	86 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-3 614	7 127
Förändring rörelseskulder		2 197	3 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		91 334	97 412
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-41 403	-110 500
Investeringar i befintliga fastigheter		-95 013	-118 046
Investeringar i maskiner och inventarier		-424	-106
Sålda fastigheter		1 857	63 975
Investeringar i intresseföretag		-675	-867
Sålda kortfristiga placeringar		1	-
Förändring långfristiga fordringar		-22 636	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-158 293	-165 557
Finansieringsverksamheten*			
Koncernbidrag		-49	-3
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 508 950	2 403 790
Amortering av skuld till kreditinstitut		-1 466 315	-2 390 533
Förändring checkräkningskredit		-10 319	6 819
Ökning av övrig långfristig upplåning		46 741	17 240
Utbetald utdelning		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		44 008	2 313
Årets kassaflöde		-22 951	-65 832
Likvida medel vid årets början		79 940	145 772
Likvida medel vid årets slut		56 989	79 940
Outnyttjad checkräkningskredit		53 500	43 181

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



Södra vägen 25, Göteborg.

Moderbolagets rapport över totalresultat

	Not	2021	2020
Hysesintäkter	32, 33	20 043	18 235
Fastighetskostnader	3	-6 176	-5 466
Driftsöverskott		13 867	12 769
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	34	-4 538	-3 922
Bruttoresultat		9 329	8 847
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-26 555	-24 017
Övriga rörelseintäkter	33, 35	18 649	5 847
Övriga rörelsekostnader		-	-116
Rörelseresultat	33	1 423	-9 439
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	36	37 166	24 918
Resultat från övriga värdepapper	37	32	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38	52 919	45 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	39	-49 845	-48 426
		40 272	21 828
Resultat efter finansiella poster		41 695	12 389
Bokslutsdispositioner	40	-141	14 718
Skatt på årets resultat	11	271	7 486
Årets vinst		41 825	34 593

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

Balansräkning för moderbolaget

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34	79 060	79 392
Maskiner och inventarier	14	12 470	12 247
		91 530	91 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	41	166 002	153 437
Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)	42	7 003	7 003
Fordringar hos koncernföretag	43	2 136 119	2 035 976
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 829	3 204
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	9 000	9 000
Övriga anläggningstillgångar	17	1 510	1 510
		2 323 463	2 210 130
Summa anläggningstillgångar		2 414 993	2 301 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		890	596
Fordringar hos koncernföretag		38 430	8 763
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 112	3 338
Aktuella skattefordringar		2 225	2 159
Övriga kortfristiga fordringar		1 968	3 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8 109	3 123
		52 734	21 123
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	24	581	584
Kassa och bank	44	54 559	76 016
Summa omsättningstillgångar		107 874	97 723
Summa tillgångar		2 522 867	2 399 492

Balansräkning för moderbolaget

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	17 500	17 500
Reservfond		2 000	2 000
		19 500	19 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		82 622	83 029
Årets vinst		41 825	34 593
		124 447	117 622
Summa eget kapital		143 947	137 122
Obeskattade reserver	45	6 333	4 762
Avsättningar			
Övriga avsättningar	27	2 410	1 510
Summa avsättningar		2 410	1 510
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	46	331 465	298 903
Skulder till moderföretag	28	248 030	201 687
Checkräkningskredit	30, 44	-	10 319
Skulder till kreditinstitut	29	1 117 769	1 045 621
Övriga långfristiga skulder		124	158
Uppskjuten skatteskuld	11	3 741	4 018
Summa långfristiga skulder		1 701 129	1 560 706
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		563 685	579 583
Leverantörsskulder		3 625	4 184
Skulder till koncernföretag	44	93 028	102 310
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 860	1 515
Övriga kortfristiga skulder		1 104	229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	5 746	7 571
Summa kortfristiga skulder		669 048	695 392
Summa eget kapital och skulder		2 522 867	2 399 492

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100 000	17 500	2 000	118 029	137 529
Årets resultat				34 593	34 593
Utdelning				-35 000	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	-35 000	-35 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	100 000	17 500	2 000	117 622	137 122
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	17 500	2 000	117 622	137 122
Årets resultat				41 825	41 825
Utdelning				-35 000	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	-35 000	-35 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	17 500	2 000	124 447	143 947

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten	25		
Rörelseresultat		1 423	-9 439
Återläggning av avskrivningar		4 739	4 126
Förändring avsättning		900	-
Förlust vid försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar		-	116
Erhållen ränta mm		52 954	45 336
Betald ränta mm		-49 845	-48 426
Betald skatt		-72	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 099	-8 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		5 455	-2 576
Förändringar rörelseskulder		-10 447	-13 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 107	-24 754
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 630	-8 056
Investeringar i koncernföretag		-12 615	-54 927
Sålda koncernföretag		216	24 968
Investeringar i intresseföretag		-625	-867
Sålda kortfristiga placeringar		1	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-100 143	-155 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-117 796	-194 272
Finansieringsverksamheten*			
Upptagna lån hos kreditinstitut		635 833	1 359 381
Amortering av skuld till kreditinstitut		-579 583	-1 236 686
Ökning av övrig långfristig upplåning		78 871	47 731
Förändring checkräkningskredit		-10 319	6 819
Erhållet koncernbidrag och återbetalt aktieägartillskott		1 430	17 446
Utbetald utdelning		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		91 232	159 691
Årets kassaflöde		-21 457	-59 335
Likvida medel vid årets början		76 016	135 351
Likvida medel vid årets slut		54 559	76 016
Outnyttjad checkräkningskredit		53 500	43 181

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

NOT 1

TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

De finansiella rapporterna för Sigillet Fastighets AB (publ), per den 31 december 2021, har godkänts av styrelsen den 10 mars 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 10 mars 2022 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 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 köpeskillning. 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 företags 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 hänförliga 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.

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 köpeskillning 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 kapital-

andelsmetoden 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 Sigilletts 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.

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 hänförliga 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 närtstående. 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 realiserar, 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 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 i nbäddade 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 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 hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Newsec Advice 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 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.

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 utsträckning 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 prak-

tiken 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.

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 2021 OCH SENARE

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 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.

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 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 exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat, derivat och skatt.

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.



NOT 2
LEASINGAVTAL

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Koncernen har ett antal tomträtter/arrende med leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalets slut för att reflektera marknadshyror. Samtliga avtal avseende tomt-rätterna förfaller till omförhandling om 1 år eller mer. Arren-den löper på årsvis med en förlängningstid på 12 månader. I bokslutet 2021 redovisas en kostnad i koncernen på 935 tkr (881 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 2021 är 526 tkr (650 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrations-kostnader i moderbolaget samt koncernen.

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operatio-nella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasing-betalningarna är som följer:

Koncernen		
	2021-12-31	2020-12-31
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	112 886	100 046
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	141 605	146 431
1-5 år	210 106	286 089
>5år	33 242	39 085
	497 839	571 651

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 kontraktslängden i portföljens kommer-siella kontrakt uppgick till 2,12 år (2,23 år).

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 755 tkr (1 602 tkr).

NOT 3
SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Driftkostnader	42 064	39 161	2 037	2 590
Reparation och underhåll	20 570	22 223	2 274	956
Fastighetsskatt	11 376	10 333	572	571
Övrigt	7 112	6 907	1 293	1 349
Summa	81 122	78 624	6 176	5 466

NOT 4
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen		
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	6 284 700	5 953 600
Förvärv	41 403	110 500
Investeringar i befintliga fastigheter	95 013	118 046
Värdeförändring	478 684	162 354
Försäljning	-	-59 800
Utgående verkligt värde	6 899 800	6 284 700
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	1 439 140	1 458 078
Mark	1 151 994	1 147 062
Summa taxeringsvärde	2 591 134	2 605 140

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 Advice AB. Newsec Advice 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.

Den externa värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodell 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 2 procent årligen.

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, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	2,94-6,57	0,85-6,00	2,40
Kommersiella fastigheter	5,00-8,89	3,50-6,75	4,97

Investeringsåtaganden
Per den 31 december 2021 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 466,1 mkr.

NOT 5
AVSKRIVNINGAR MASKINER OCH INVENTARIER

KONCERNEN
Årets avskrivningar på inventarier om totalt 344 tkr (464 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

MODERBOLAGET
Årets avskrivningar på inventarier om totalt 201 tkr (204 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

NOT 6
ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
Revisionsuppdraget	650	590	350	285
Skatterådgivning	464	510	464	510
Övriga tjänster	201	260	201	260
Summa	1 315	1 360	1 015	1 055

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.

NOT 7
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	7	10	7
Män	5	4	5	4
Totalt	15	11	15	11
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen				
och verkställande direktören	2 634	2 590	2 634	2 590
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 829	4 472	6 829	4 472
	9 463	7 062	9 463	7 062
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 301	2 297	4 301	2 297
Pensionskostnader för styrelsen				
och verkställande direktören	330	237	330	237
Pensionskostnader för övriga anställda	704	430	704	430
Totalt	14 798	10 026	14 798	10 026

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen
På balansdagen är 67 procent (60 procent) av styrelseledamöterna män och 50 procent (100 procent) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

NOT 8
ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 819	13 095	3 204	2 337
Årets förändringar				
Inköp	50	-	-	-
Kapitaltillskott	625	867	625	867
Årets resultatandel inkl värdeförändring	1 352	1 857	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 846	15 819	3 829	3 204
Utgående bokfört värde	17 846	15 819	3 829	3 204

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
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	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB	50	50	250	12 821	
Fastighetsbolaget Jolen AB	50	50	500	3 747	2 929
Loqalo Holding AB	43	43	754	900	900
Furulund Fastighetsutveckling AB	50	50	500	378	
Summa				17 846	3 829

NOT 9
FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen	
	2021	2020
Ränteintäkter	977	384
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	-3	-
Utdelningar kortfristiga placeringar	35	5
Värdeförändring av kortfristiga placeringar	379	78
Värdeförändring av kapitalförsäkring	2 705	-
Summa	4 093	467

NOT 10
FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernen		
	2021	2020
Räntekostnader	-58 692	-60 928
Räntekostnader koncernföretag	-2 385	-1 972
Räntekostnader tomträttsavgälder	-935	-881
Övriga finansiella kostnader	-1 117	-1 419
Summa	-63 129	-65 200

NOT 11
SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-6 978	-124	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6	-7	-6	-3
Summa aktuell skatt	-6 984	-131	-6	-3
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av				
obeskattade reserver	-1 921	-9 893	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av				
underskottsavdrag	-468	-87	-6	6
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära				
skillnader på fastigheter	-119 016	-48 524	98	7 483
Uppskjuten skatt på derivat	-10 717	1 848	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändring				
vädepapper	-635	-16	-	-
Uppskjuten skatt avseende avsättning				
särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185	-	185	-
Summa uppskjuten skatt	-132 572	-56 672	277	7 489
Totalt redovisad skatt	-139 556	-56 803	271	7 486

Koncernen		
	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	627 518	244 308
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (21,4 %)	-129 269	-52 282
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	279	398
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10 560	-6 909
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6	-7
Justering uppskjuten skatt		1 997
Effekt ändrad skattesats		
Redovisad effektiv skatt	-139 556	-56 803

Moderbolaget		
	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	41 554	27 107
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (21,4 %)	-8 560	-5 801
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7 862	5 546
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-81	-120
Skatteeffekt koncernkvittning räntenetto och avdrag för		
kvarvarande negativt räntenetto	1 056	
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6	-3
Effekt av koncernintern omstrukturering kommanditbolag		7 864
Justering uppskjuten skatt		
Redovisad effektiv skatt	271	7 486

Koncernen			
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-784 515	-784 515
Underskottsavdrag	471		471
Obeskattade reserver		-19 114	-19 114
Värdepapper		-741	-741
Derivat	4 344		4 344
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185		185
Kvittning	-5 000	5 000	
Summa	0	-799 370	-799 370

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget			
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-3 926	-3 926
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185		185
Underskottsavdrag			
Kvittnings	-185	185	
Summa	0	-3 741	-3 741

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Koncernen				
	Balans per 2021-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-665 499	-119 016		-784 515
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	939	-468		471
Obeskattade reserver	-17 069	-1 921	-124	-19 114
Värdepapper	-106	-635		-741
Derivat	15 061	-10 717		4 344
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring		185		185
Summa	-666 674	-132 572	-124	-799 370

	Balans per 2020-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-616 975	-48 524		-665 499
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	1 026	-87		939
Obeskattade reserver	-7 541	-9 893	365	-17 069
Värdepapper	-90	-16		-106
Derivat	13 213	1 848		15 061
Summa	-610 367	-56 672	365	-666 674

Moderbolaget				
	Balans per 2021-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	6	-6		
Fastigheter	-4 024	98		-3 926
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring		185		185
Summa	-4 018	277	0	-3 741
	Balans per 2020-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag		6		6
Fastigheter	-11 507	7 483		-4 024
Summa	-11 507	7 489	0	-4 018

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 482 580 tkr (185 794 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 13 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR TOMTRÄTT

Koncernen		
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	30 413	30 413
Utgående redovisat värde	30 413	30 413

NOT 14
MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 095	14 551	12 864	12 874
Inköp	424	106	424	106
Försäljningar och utrangeringar	-	-432	-	-116
Genom försäljning av dotterföretag	-	-130	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 519	14 095	13 288	12 864
Ingående avskrivningar	-1 518	-1 415	-617	-413
Försäljningar och utrangeringar	-	279	-	-
Genom försäljning av dotterföretag	-	82	-	-
Årets avskrivningar	-344	-464	-201	-204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 862	-1 518	-818	-617
Utgående restvärde enligt plan	12 657	12 577	12 470	12 247

I ovan ingår konst med 11 698 tkr (11 678 tkr) varav i moderbolaget 11 698 tkr (11 678 tkr).

NOT 15
FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG &
GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000	9 000	9 000	9 000
- Tillkommande fordringar	22 621	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 621	9 000	9 000	9 000
Utgående redovisat värde	31 621	9 000	9 000	9 000

NOT 16
ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA ANDELSINNEHAV

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 733	1 720
Årets förändringar		
- Kapitaltillskott	15	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 748	1 733
Utgående bokfört värde	1 748	1 733

KB Kungälv Marstrand förvärvade år 2004 andel i Bostadsrättsföreningen Villa Maritime Marstrand för 1 600 tkr.

Posten består även av innehav i AB Hallerna 145 (556821-0750) med 148 tkr (133 tkr).

NOT 17
ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN

Posten övriga anläggningstillgångar avser kapitalförsäkring för tryggnade av pensionslöfte till bolagets verkställande direktör.

Erlagda premier uppgår till 1 510 tkr (1 510 tkr) och därutöver en värdeökning i koncernen om 2 705 tkr. Pensionslöftet redovisas som avsättning.

NOT 18
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 1 400 mkr (1 500 mkr). Alla derivat utom två har negativ värdeutveckling.

Derivaten har förfallotider 2022-2029.

NOT 19
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	
	2021	2020
Aldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	2 796	979
31-60 dagar	138	562
61-90 dagar	251	561
91 dagar-	2 834	3 690
Summa	6 019	5 792
Osäkra kundfordringar	-1 580	-3 808
Kundfordringar netto	4 439	1 984

2021 års resultat för koncernen har haft en positiv effekt med 905 tkr (-3 810 tkr) avseende konstaterade och befarade

kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 20
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader för tomträtter	234	220	-	-
Handpenning	5 000	-	5 000	-
Förutbetald uppläggningsavgift	1 332	2 036	1 332	2 036
Övriga poster	6 436	6 967	1 777	1 087
Summa	13 002	9 223	8 109	3 123

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 17 891 tkr (5 673 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sigillet Holding AB har finansierat verksamheten genom att låna ut cirka 248,1 mkr (201,7 mkr). Räntekostnader till moderbolaget uppgår till 2 385 tkr (1 972 tkr).

I moderbolaget redovisas ränteutgifter från dotterbolag med 52 299 tkr (44 984 tkr) och räntekostnader till dotterbolag med 3 132 tkr (1 664 tkr).

Se även not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag.

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER

I LEDANDE STÄLLNING

Styrelsearvode har utgått med 126 tkr (134 tkr). VD uppbär en ersättning som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 7.

Styrelseledamoten Elisabeth Larsson har, via bolag, fakturerat koncernen 494 tkr (4 093 tkr) varav moderföretaget 494 tkr (213 tkr). Faktureringen avser främst ekonomisk förvaltning.

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 svensktregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Besöksadressen är också Kaserntorget 7.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Innehavet avser placeringar i börsnoterade aktier och räntebärande instrument.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga placeringar bokfört värde	1 475	1 099	581	584
Kortfristiga placeringar börsvärde eller				
annat marknadsvärde	1 475	1 099	1 475	1 099

NOT 25 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen	
	2021	2020
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	56 989	79 940
Summa enligt balansräkningen	56 989	79 940
Summa enligt kassaflödesanalysen	56 989	79 940
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta	977	384
Betald ränta	-62 012	-63 781
Summa	-61 035	-63 397

NOT 26 AKTIEKAPITAL

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal ute- stående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktie- kapital, 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 27 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar för pensioner och liknande				
Pensionsförplikelse till verkställande direktör				
inklusive särskild löneskatt	2 410	1 510	2 410	1 510
Avsättning vid periodens utgång	2 410	1 510	2 410	1 510

NOT 28 SKULDER TILL MODERFÖRETAG

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

NOT 29 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

FINANSPOLICY

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, priskrisk 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 sam-lade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

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

KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga kon-cernens 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 kon-cernen 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 kon-cernen 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 2021 var koncernens strategi, som var oförändrad jämfört med 2020, att upprätthålla en skuldsättningsgrad på max 55 procent och kreditrating AAA (enligt Infotorg). Kreditratingen på AAA har upprätthållits under hela perioden.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2021 respektive 2020 var som följer:

	2021-12-31	2020-12-31
Total räntebärande	3 062 046	3 019 411
Avgår: likvida medel	-56 989	-79 940
Nettoskuld	3 005 057	2 939 471
Marknadsvärde fastigheter	6 899 800	6 284 700
Skuldsättningsgrad	44 %	(47 %)

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 1 475 tkr (1 099 tkr).

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat är nivå 2 med beloppet 3 345 tkr (0 tkr).

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat är nivå 2 med beloppet 24 433 tkr (73 112 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 56 989 tkr (79 940 tkr).

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2021-12-31					
Kundfordringar	4 439	-	-	-	4 439
Kortfristiga placeringar	-	1 475	-	-	1 475
Likvida medel	56 989	-	-	-	56 989
Derivatinstrument	-	-	3 345	-	3 345
Summa fordringar	61 428	1 475	3 345	0	66 248
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 532 212	1 532 212
Derivatinstrument	-	-	24 433	-	24 433
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 808 326	1 808 326
Leverantörsskulder	-	-	-	19 570	19 570
Summa skulder	0	0	24 433	3 360 108	3 384 541
2020-12-31					
Kundfordringar	1 984	-	-	-	1 984
Kortfristiga placeringar	-	1 099	-	-	1 099
Likvida medel	79 940	-	-	-	79 940
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Summa fordringar	81 924	1 099	0	0	83 023
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 795 518	1 795 518
Derivatinstrument	-	-	73 112	-	73 112
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 466 315	1 466 315
Leverantörsskulder	-	-	-	20 431	20 431
Summa skulder	0	0	73 112	3 282 264	3 355 376

Moderbolaget

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
2021-12-31				
Kundfordringar	890	-	-	890
Kortfristiga placeringar	-	581	-	581
Likvida medel	54 559	-	-	54 559
Summa fordringar	55 449	581	0	56 030
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 697 264	1 697 264
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	563 685	563 685
Leverantörsskulder	-	-	3 625	3 625
Summa skulder	0	0	2 264 574	2 264 574
2020-12-31				
Kundfordringar	596	-	-	596
Kortfristiga placeringar	-	584	-	584
Likvida medel	76 016	-	-	76 016
Summa fordringar	76 612	584	0	77 196
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 556 530	1 556 530
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	579 583	579 583
Leverantörsskulder	-	-	4 184	4 184
Summa skulder	0	0	2 140 297	2 140 297

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 10 510 tkr (8 470 tkr) räkenskapsåret 2022. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 57 124 tkr (73 437 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 +/- 2,9 mkr (2,8 mkr).

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 3 062 046 tkr (3 019 411 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 58 464 tkr (81 039 tkr) uppgick till 3 003 582 tkr (2 938 372 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 2,18 år (2,58 år). Den genomsnittliga

effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,89 procent (2,00 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,33 år (2,93 år). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 52 procent (38 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 2022.

Delar av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda med marginal.

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.

Koncernen

	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
2021-12-31				
Förfallostruktur lån	2 683 251	222 195	-	156 600
Räntekostnader	184 416	134 882	-	-
Leverantörsskulder	19 570	-	-	-
Summa	2 887 237	357 077	0	156 600

2020-12-31				
Förfallostruktur lån	2 862 811	-	-	156 600
Räntekostnader	168 271	103 890	-	-
Leverantörsskulder	20 431	-	-	-
Summa	3 051 513	103 890	0	156 600

Moderbolaget

	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
2020-12-31				
Förfallostruktur lån	1 302 659	222 195	-	156 600
Räntekostnader	147 940	106 960	-	-
Leverantörsskulder	3 625	-	-	-
Summa	1 454 224	329 155	0	156 600

2020-12-31				
Förfallostruktur lån	1 468 604	-	-	156 600
Räntekostnader	132 560	80 040	-	-
Leverantörsskulder	4 184	-	-	-
Summa	1 605 348	80 040	0	156 600

NOT 30
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 outnyttjad.

NOT 31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 331	1 045	1 331	1 045
Upplupna räntor	4 206	5 044	2 985	3 876
Förubetalda hyresintäkter	22 446	19 352	516	625
Övriga poster	5 181	6 452	914	2 025
Summa	33 164	31 893	5 746	7 571

NOT 32
HYRESINTÄKTER

MODERBOLAGET

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 91 tkr (614 tkr).

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 2 274 tkr (2 306 tkr). Debitering av vidarfakturerade tjänster görs till belopp motsvarande inköpsvärdet.

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 17 891 tkr (5 673 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknads-mässiga villkor.

NOT 34
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MODERBOLAGET

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	76 207	76 207
Årets förändringar		
-Inköp	695	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 902	76 207
Ingående avskrivningar	-26 810	-25 154
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 659	-1 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 469	-26 810
Utgående restvärde enligt plan	48 433	49 397
Byggnadsinventarier och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	26 980	20 241
Årets förändringar		
-Inköp	3 012	6 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 992	26 980
Ingående avskrivningar	-10 691	-8 439
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-2 864	-2 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 555	-10 691
Utgående restvärde enligt plan	16 437	16 289
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	-22	-7
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-15	-15
Utgående avskrivningar	-37	-22
Utgående restvärde enligt plan	257	272

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående nedlagda utgifter	1 275	64
Under året nedlagda utgifter	3 196	6 948
Under året genomförda omfördelningar	-2 697	-5 737
Utgående nedlagda utgifter	1 774	1 275
Summa Förvaltningsfastigheter	79 060	79 392

NOT 35
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fastighetsadministrativa tjänster och central administration	17 901	5 673
Övrigt	748	174
	18 649	5 847

NOT 36
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Resultat vid försäljning av koncernföretag	166	24 918
Anticiperade utdelningar	37 000	-
	37 166	24 918

NOT 37
RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER

	2021	2020
Realisationsresultat vid försäljningar	-3	-
Utdelning, aktier	35	5
Summa	32	5

NOT 38
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	52 299	44 984
Övriga ränteintäkter	612	346
Övrigt	8	1
Summa	52 919	45 331

NOT 39
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntor till kreditinstitut	-42 638	-43 282
Ränta checkräkning	-21	-21
Räntor till koncernföretag	-5 517	-3 636
Räntor övrigt	-6	-7
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	-1 663	-1 480
Summa	-49 845	-48 426

NOT 40
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 571	-2 728
Återbetalt villkorat aktieägartillskott	1 000	1 000
Erhållna koncernbidrag	430	16 446
Summa	-141	14 718

NOT 41
ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Org. nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
Sandö Holding AB	556652-1935	Göteborg	100	100	1 000	27 995	27 995
Flunsås Förvaltning AB	556658-4214	Göteborg	100	100	1 000	10 069	9 999
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	2 097	2 097
Sigillet Kvilefastigheter AB	556717-1771	Göteborg	100	100	1 000	7 592	7 592
Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB	556862-4398	Göteborg	100	100	500	3 607	2 202
Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB	556862-4406	Göteborg	100	100	500	1 845	1 845
Sigillet Bostäder AB	556866-1937	Göteborg	100	100	500	3 722	2 204
Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB	556868-4038	Göteborg	100	100	500	9 177	8 305
Sigillet Stockholmsfastigheter AB	556867-6000	Göteborg	100	100	500	1 757	434
Sigillet Andra Långgatan 5 AB	556867-5994	Göteborg	50	50	250	25	25
Centrumfastigheter i Kungälv AB	556642-7059	Göteborg	100	100	10	21 118	21 118
Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	556944-5264	Göteborg	100	100	500	5 062	4 598
Sigillet Södra Vägen 25 AB	556931-0716	Göteborg	100	100	500	2 118	2 118
Sigillet Tredje Långgatan 18 AB	556931-0708	Göteborg	100	100	500	4 548	1 216
Sigillet Kungsgatan 25 AB	556969-7831	Göteborg	100	100	500	4 160	4 160
Sigillet Munkebackstorget 6-10 AB	556969-7971	Göteborg	100	100	500	1 457	1 310
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	2 616	1 126
Sigillet Drottninggatan 29 AB	559018-7786	Göteborg	100	100	500	881	881
Sigillet Kroksläotts Torg AB	559123-3647	Göteborg	100	100	500	1 150	927
Sigillet Norra Hamngatan 4 AB	559104-3871	Göteborg	100	100	500	2 771	1 861
Sigillet Kyrkogatan 24 AB	559149-5063	Göteborg	100	100	500	1 136	650
Sigillet Invest AB	559231-7126	Göteborg	100	100	500	50	50
Sigillet Furulund AB	559280-5229	Göteborg	100	100	1 000	385	131
Furulund Fastighetsutv. AB*	559280-5237	Göteborg					50
Sigillet Klocktornet AB	559252-7591	Göteborg	100	100	250	25	25
Kungälvsklocktornet Utv. AB	559024-9008	Göteborg	100	100	500	4 793	4 672
Summa	0	0				166 002	153 437

*Sålt 2021

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 244	111 367
Årets förändringar		
-Försäljning	-50	-50
-Kapitaltillskott	12 516	50 082
-Inköp	99	4 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 809	166 244
Ingående nedskrivningar	-12 807	-12 807
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 807	-12 807
Utgående bokfört värde	166 002	153 437

NOT 42
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG (KOMMANDITBOLAG)

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	43 072
-Sålda andelar	-	-43 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivning	-	-15 200
-Sålda andelar	-	15 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående bokfört värde	0	0
Kapitalkonto i kommanditbolag		
KB Vevaxeln	3 095	3 095
KB Friggagatan	2 798	2 798
KB Järnbrott	1 110	1 110
	7 003	7 003
Summa andelar i kommanditbolag	7 003	7 003

Kapitalkontot redovisas i balansräkningen brutto med 7 003 tkr (7 003 tkr) som tillgång och 0 tkr (0 tkr) som skuld.

Under 2020 genomfördes en koncernintern omstrukturering som innebar att dotterbolaget Sandö Holding AB tog över komplementärsansvaret för ett antal helägda kommanditbolag.

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 1 355 144 tkr (1 355 144 tkr). Detta då berörda dotterbolag inte längre har några banklån utan finansieras genom moderbolaget.

NOT 44
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.

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgängligt belopp hos Sigillet Fastighets AB	12 197	25 649
Utnyttjad kredit hos Sigillet Fastighets AB	-39 557	-53 026
Utnyttjad kredit hos koncernföretagen	-	-231
Tillgängliga belopp hos koncernföretagen	80 512	88 016
Summa banksaldo inkl utnyttjad kredit i koncernen		
avseende koncernkonton	53 152	60 408

NOT 45
OBESKATTADE RESERVER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	6 333	4 762
Summa	6 333	4 762

NOT 46
SKULDER TILL DOTTERFÖRETAG

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 47
STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder samt pensionsförpliktelser				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	3 247 403	3 160 303	147 251	147 251
Forringar hos koncernföretag	-	-	1 355 144	1 355 144
Summa ställda säkerheter	3 247 403	3 160 303	1 502 395	1 502 395

NOT 48
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 040 542	1 063 559
Borgen till förmån för intresseföretag	15 500	15 500	15 500	15 500
Summa eventualförpliktelser	15 500	15 500	1 056 042	1 079 059

NOT 49
HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari månad har bolaget tillträtt samtliga aktier i Hökälla Skogome Tjugofyra AB (559245-0737), ägare till fastigheten Göteborg Skogome 7:24. På fastigheten uppförs en bostadsbyggnad med 64 bostadslägenheter, totalt 3 540 kvm uthyrbar yta. Den totala investeringen uppgår till c:a 165 mkr.

FASTIGHETSÖVERSIKT

REGION GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Fastighetskategori	Totalt (m²)
Backa 110:5	Tagenevägen 7	Göteborg	1973	Kommersiellt	1 407
Brottkärr 518:29	Ugglegården 36-38	Göteborg	2015	Bostad	2 556
Brämaregården 28:12	Parmmätaregatan 6	Göteborg	1965	Bostad	971
Brämaregården 41:1	Långängen 18	Göteborg	1989	Bostad	1 176
Brämaregården 41:4	Fjärdingsgatan 2	Göteborg	1989	Bostad	1 225
Gamlestaden 15:5	Lars Kaggsgatan 17	Göteborg	1948	Bostad	2 426
Gårda 70:17 & 70:18	Kobbarnas väg 1	Göteborg	1946	Bostad	6 988
Hästevik 2:602	Hjuviks Bryggväg 20-22	Göteborg	1992	Samhäll	1 064
Hästevik 2:630	Hjuviks Bryggväg 20-22	Göteborg	1992	Samhäll	374
Inom Vallgraven 17:5	Kyrkogatan 24	Göteborg	1950	Kommersiellt	1 626
Inom Vallgraven 19:3	Drottninggatan 29	Göteborg	1980	Kommersiellt	748
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46	Göteborg	1929	Kommersiellt	2 486
Inom Vallgraven 32:7	Kaserntorget 7	Göteborg	1955	Kommersiellt	1 630
Inom Vallgraven 34:4	Västra Hamngatan 13	Göteborg	1952	Kommersiellt	3 702
Inom Vallgraven 46:3	Stora Badhusgatan 28B	Göteborg	1986	Kommersiellt	1 700
Johanneberg 8:16	Viktor Rydbergsgatan 44	Göteborg	1934	Bostad	1 290
Kobbegården 6:140	Datavägen 4	Göteborg	1997	Kommersiellt	2 507
Kviberg 16:4	Lars kaggsgatan 34-36	Göteborg	1946	Bostad	931
Kviberg 16:5	Lars kaggsgatan 34-36	Göteborg	1946	Bostad	750
Kviberg 8:11*	Björnekärrsgatan 2	Göteborg	1957	Bostad	1 751
Kvillebäcken 46:1	Nansensgatan 2	Göteborg	1950	Kommersiellt	1 210
Kvillebäcken 60:17	Turbingatan 10	Göteborg	1940	Kommersiellt	1 583
Källtorp 102:1	Bromeliusgatan 5-9	Göteborg	1991	Bostad	5 203
Källtorp 56:6	Björcksgatan 72	Göteborg	1992	Bostad	1 015
Lorensberg 49:11	Vasaplatsen 8	Göteborg	1986	Bostad	3 430
Lorensberg 55:3	Södra vägen 25	Göteborg	1888/2010	Samhäll	1 940
Lunden 35:4	Danska vägen 65	Göteborg	2013	Bostad	4 711
Lunden 4:10	Danska vägen 70	Göteborg	1972	Bostad	893
Lunden 4:12	Ingeborgsgatan 4	Göteborg	1960	Bostad	3 138
Lunden 4:13	Danska vägen 66	Göteborg	1981	Bostad	1 664
Majorna 340:1	Ekedalsgatan 10	Göteborg	1986	Bostad	660
Masthugget 10:4	Första Långgatan 20	Göteborg	1989	Kommersiellt	2 521
Masthugget 4:11	Nordhemsgatan 23	Göteborg	2014	Bostad	1 927
Masthugget 4:12	Tredje Långgatan 18	Göteborg		Bostad	
Masthugget 4:5	Tredje Långgatan 18	Göteborg	1929	Kommersiellt	2 226
Masthugget 9:11	Andra Långgatan 5	Göteborg	1970	Bostad	1 496
Nordstaden 13:7	Norra Hamngatan 4	Göteborg	1940	Kommersiellt	2 560
Rambergsstaden 54:1	Sockenvägen 1	Göteborg	1967	Bostad	1 106
Rambergsstaden 54:2	Sockenvägen 3	Göteborg	1967	Bostad	1 140

*Fastighet delägd till 50 %.

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Fastighetskategori	Totalt (m²)
Rambergsstaden 54:3	Sockenvägen 5	Göteborg	1957	Bostad	1 304
Rambergsstaden 55:1	Mötesplatsen 1	Göteborg	1986	Bostad	883
Skogome 8:16	Lerbäcksängen 5	Göteborg	1954	Kommersiellt	1 159
Stampen 13:14	Baldersgatan 4	Göteborg	1963	Kommersiellt	1 856
Stampen 13:30	Baldersgatan 6-10	Göteborg	1990	Bostad	4 706
Tingstadsvassen 15:3	Stålverksgatan 5	Göteborg	1992	Kommersiellt	1 246
Tingstadsvassen 15:5	Stålverksgatan 7	Göteborg	1989	Kommersiellt	2 985
Tingstadsvassen 15:6	Ringögatan 23	Göteborg	1989	Kommersiellt	1 027
Vasastaden 27:12	Aschebergsgatan 40	Göteborg	1930	Bostad	3 735
Vasastaden 7:16	Viktoriagaatan 6	Göteborg	1970	Kommersiellt	1 765
Tennet 2	Industrigatan 97	Helsingborg	2009	Kommersiellt	5 458
Hönekulla 1:604	Skinnefjällsvägen 4	Härryda	1990	Samhäll	521
Särö 1:309	Säröhusvägen 1	Kungsbacka	1978	Kommersiellt	700
Klocktornet 1	Västra gatan 71-73	Kungälv	1970	Bostad/Kommersiellt	6 671
Klocktornet 2	n/a	Kungälv		Bostad	0
Marstrand 19:1	Långgatan 6	Kungälv	1960	Kommersiellt	650
Reparatören 5	Borgarparken 28	Kungälv	1992	Bostad/Kommersiellt	5 584
Teknikern 3	Teknikergatan 6	Kungälv	2003	Kommersiellt	1 048
Murmeldjuret 3	Krokslätts Torg	Mölnadal	1991	Kommersiellt	3 232
Tangentbordet 2*	Alfagatan 20	Mölnadal	2019	Kommersiellt	1 753
Mellby 4:72 & 4:136	Järnringen 1	Partille	1968/1987	Kommersiellt	3 336
Totalt Region Göteborg					125 347

REGION STOCKHOLM

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Fastighetskategori	Totalt (m²)
Gillmarken 1:174 m fl	Kuskvägen, Sulkylvägen,				
	Stallbacken, Hovslagarv.	Häbo	1991	Bostad	2 077
Veddesta 5:4	Bruttovägen 8B	Järfälla	1990	Kommersiellt	2 615
Rotorn 3	Bergkällavägen 21	Sollentuna	1985	Kommersiellt	1 182
Rotspetsen 1	Rotebergsvägen 10-30	Sollentuna	1991	Bostad	1 350
Rökpipan 3 & 4	Bergkällavägen 82	Sollentuna	1993/2010	Samhäll	5 520
Rökpipan 5	Bergkällavägen 84	Sollentuna	1994	Bostad	600
Skytten 2	Skytteholmsvägen 14-18	Solna	1960	Kommersiellt	4 267
Furiren 10	Tysta gatan 8	Stockholm	1983	Bostad	851
Hjorten 15	Östermalmsgatan 58	Stockholm	1965	Bostad/Kommersiellt	1 847
Näktergalen 42	Danderydsgatan 7	Stockholm	1958	Bostad	400
Sjölejonet 3	Döbelnsgatan 51	Stockholm	1976	Bostad	2 739
Svea Artilleri 7	Jungfrugatan 57	Stockholm	2004	Kommersiellt	5 594
Ekvik 1:29	Ekviks gårds väg 60	Värmdö	1992	Kommersiellt	1 000
Totalt Region Stockholm					30 042

Totalt	155 388
--------	---------

*Fastighet delägd till 50 %.

LEDNING



Henrik Nilsson
Verkställande direktör



Lisa Andersson
Ekonomichef



Adam Nilsson
Ansvarig Stockholm



Emelie Lindström
Förvaltningssamordnare

STYRELSE



Henrik Nilsson
Ledamot



Adam Nilsson
Ordförande



Elisabeth Larsson
Ledamot



Eva Hallin Nilsson
Ledamot



Viktor Nilsson
Ledamot



Christian Alm
Ledamot



Revisionsberättelsen har avlämnats enligt standardutformning och innehåller ingen information utöver den formella lydelsen, revisionsberättelsen framgår i sin helhet i den publicerade årsredovisningen som finns på Bolagsverket.

Göteborg 2022-03-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Sigillet Fastighets AB (publ)

Org nr 556212-9006

www.sigillet-fastighet.se

