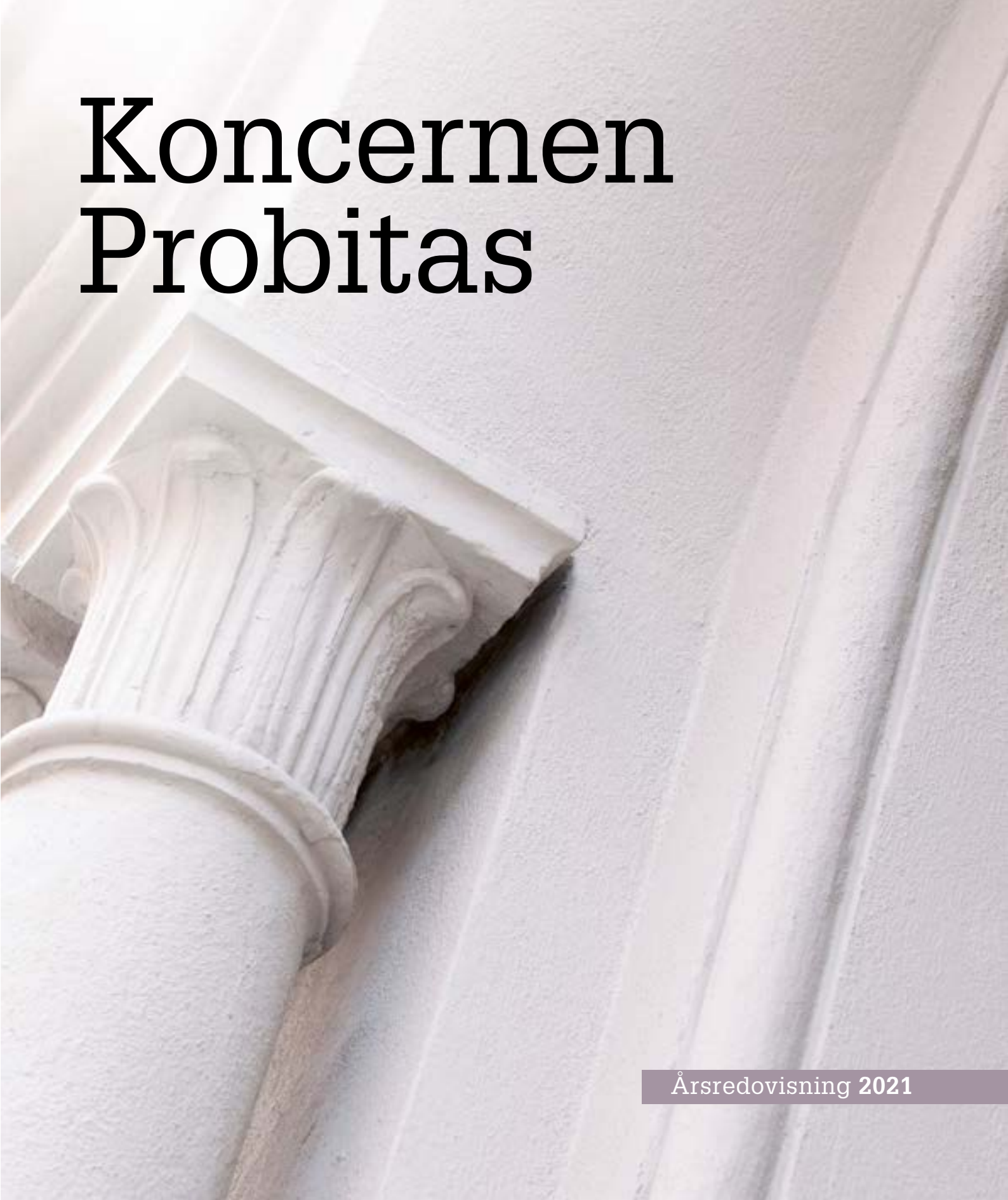
Koncernen Probitas



Årsredovisning **2021**

Probitas-koncernens organisation

Bolagskoncernen Probitas är verksam inom affärsområdena fastigheter, hotell, äldrevård och värdepapper. Bolagskoncernen ägs till 100% av Immanuelskyrkan och syftet är att skapa en delfinansiering till Immanuelskyrkans verksamhet. Bolagskoncernens tillgångar består huvudsakligen av de fastigheter som Probitas AB äger. Alla koncernens verksamheter bedrivs i egna fastigheter. Tillgångarna i finansiella instrument ägs av Immanuelskyrkan direkt men förvaltas av bolagskoncernen.

Under ett normalt år finns det ca 200 årsanställda varav ca 170 i Probitaskoncernen. De flesta anställda jobbar inom hotellverksamheten (ca 95 ett normalår) och äldrevården (ca 55 st). Under 2020–2021 har antalet årsanställda inom hotellverksamheten mer än halverats på grund av pandemin.

Kontaktuppgifter

Probitas AB Org.nr. 556534-9734
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se
www.probitas.se

Hotel Birger Jarl AB Org.nr. 556102-0826
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, info@birgerjarl.se
www.birgerjarl.se

Hotel Tegnérlunden AB
Org.nr. 556653-3427
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, info@hoteltegnerlunden.se
www.hoteltegnerlunden.se

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Org.nr. 556228-8257
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, www.lojtnantsgarden.se

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Org.nr. 556534-9742
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se,
www.probitas.se

Innehåll

4 Ett år av utredning och fördjupning
7 Hållbarhetsarbete
8 Årsredovisningen kort & gott

Verksamhetsbeskrivningar:

9 Fastigheterna
14 Probitas fastighetsinnehav
16 Hotellen
22 Äldrevård
26 Värdepapper

Bokslut:

28 Probitas AB
64 Probitas Resedan 3 AB
72 Hotel Birger Jarl AB
86 Hotel Tegnérlunden AB
98 Immanuelskyrkans Vård AB
110 Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

Ett år av utredning och fördjupning

För koncernen har 2021 präglats av pandemi och stora beslut. Men också av möjlighet till kunskapsinhämtning och fördjupning, något som skapar en stabil plattform inför kommande år, säger vd Samuel Borg.

Intervju med Samuel Borg, koncernchef. Text: Anna Matzinger

”Även under det här andra coronaåret har pandemin påverkat alla våra verksamheter. Så förra årets ledord – likviditet och uthållighet – har varit högst giltiga även 2021.

Övergripande har fastighetsbolaget klarat sig relativt bra medan vårdbolaget har fört en intensiv kamp mot covid och, väldigt glädjande, klarat sig bra ur både mänsklig och ekonomisk synpunkt. Hotellverksamheten har som alla förstår stått mitt i stormens öga och är det av våra ben som fått ta den största smällen. Inte minst har det varit en stor påfrestning att tvingas säga upp så många duktiga och lojala medarbetare. Även om det finns en stor förståelse för situationen bland personalen så är vår strävan som arbetsgivare alltid att sätta våra medarbetares välmående i fokus.

Framtiden för Hotel Tegnérlunden

Den största frågan som väcktes i det rådande läget var den om Hotel Tegnérlundens framtid. Fastigheten har länge varit vår mest lönsamma men hotellet har på grund av pandemin varit stängt i nästan två år. 2021 blev därför ett år av intensiva utredningar, där styrelse och ledning hade att ta ställning till många viktiga frågor.

Det första vägskälet vi ställdes inför var om vi skulle behålla eller sälja fastigheten. Våra ledord har som sagt varit ”likviditet och uthållighet”, men hur uthålliga bör vi vara? När vi hade fattat beslut om att behålla fastigheten var nästa fråga: ska vi fortsätta driva hotell i fastigheten? Eller används fastigheten bäst på annat sätt? Även här gjordes en gedigen utredning och en ”second opinion” inhämtades också från olika externa konsulter, där samtliga parter kom fram till att fastigheten är bäst lämpad för hotellverksamhet.

Hotel Tegnérlunden har tomställts inför renoveringen.

Efter det beslutet hade vi att ta ställning till om koncernen vill fortsätta driva hotellverksamheten i egen regi eller om driften ska läggas ut på en extern aktör. De senaste åren har visat att det finns tydliga risker förknippade med egen drift. Samtidigt har vi som diversifierad koncern stora möjligheter att vara just långsiktiga i dessa lägen och beslut fattades om att fortsätta driva hotellet i egen regi.

Väl grundade beslut

Det sista vägskälet vi då ställdes inför var om vi ville göra en lättrenovering av fastigheten eller om det var läge att satsa på en totalrenovering. Eftersom det finns en stor teknisk skuld i huset så landade vi i att det är mer motiverat att göra en totalrenovering nu, när fastigheten ändå står tom, än om sju till tio år när hotellverksamheten förhoppningsvis är i full gång. Under senhösten inledde vi en dialog och upphandling med sex olika potentiella byggentreprenörer, där Arcona

Kort om koncernen

- Bolagskoncernen Probitas ägs till 100% av Immanuelskyrkan i Stockholm.
- Koncernens syfte är att skapa en stabil delfinansiering av Immanuelskyrkans verksamhet och långsiktigt trygga kyrkans arbete i Stockholm, Sverige och runt om i världen.
- 2021 var koncernen verksam inom hotell-, vård- och fastighetsrörelse, samt värdepappersförvaltning.
- Koncernen består idag av sex bolag: Fastighetsbolaget Probitas AB, Probitas Resedan 3 AB, Hotel Birger Jarl AB, Hotel Tegnérlunden AB, Immanuelskyrkans Vård AB och Immanuelskyrkans Förvaltnings AB.
- Ansvarstagande, långsiktighet och hederlighet är centrala begrepp som genomsyrar koncernen.
- Koncernledningsgruppen samarbetar sedan 2015 över företagsgränserna, för samordning och utveckling av de olika affärsområdena.

Det första vägskälet vi ställdes inför var om vi skulle behålla eller sälja fastigheten.

fick uppdraget att inleda arbetet i början av 2022.

Sammanfattningsvis väckte besluten om Hotel Tegnérlundens framtid en väldig massa frågor, som krävde både tid och engagemang av styrelser och ledningar. Det var ett intensivt arbete men förde också med sig många positiva saker, inte minst att vi landat i beslut som är långsiktiga och hållbara för framtiden.

Miljömärkt hotell

Under 2021 har vi också, efter tydliga önskemål från styrelse och församling, intensifierat vårt hållbarhetsarbete. De bilar vi använder är nu alla elbilar och vi har gått igenom belysningen i fastigheterna, hotellet och Löjtnantsgården. Att byta ut vanliga glödlampor mot LED på samtliga ställen kan kanske tyckas vara en liten åtgärd, men faktum är att det ger en väldigt stor energibesparing.

Koncernens verksamheter präglas av öppenhet och ärlighet och det är viktigt att detta gäller även i samband med miljöarbetet. Vi gör därför alltid noggranna utredningar innan vi bestämmer oss för att införa en miljöåtgärd och vi är ytterst måna om att undvika green washing. Det kan innebära att förändringarna tar lite tid att genomföra, men i slutänden ändå blir de mest effektiva. Ett sådant exempel är solceller på taket till vissa fastigheter, där vi under 2021 dykt djupare i den kunskap och forskning som finns och inför nästa år är redo att genomföra ett solcellsprojekt på Jarlahusets tak.

Den enskilda åtgärd som framöver kommer att göra störst skillnad för miljön är beslutet om att gå från energiklass F till B och miljöcertifiera det nya Hotel Tegnérlunden i fastigheten Barnhusväderkvarnen. Vilken certifiering vi kommer att välja är ännu inte klart, men ett helt grönt hotell innebär en väsentligt minskad klimatpåverkan, oavsett märkning.

Fördelar med diversifiering

Sammanfattningsvis har alltså även 2021 varit ett år i pandemins tecken, med allt vad det innebär. Men det har också fört med sig möjligheter till ett annat, i vissa fall mer djupgående arbetssätt. Framförallt valen kring Hotel Tegnérlunden har fått ta den tid som krävts, vilket har gett oss en stabil plattform att fortsätta jobba utifrån.

Året har också med tydlighet visat vilka fördelar det finns med att vara en diversifierad koncern. Vi har många ben att stå på och i tider som dessa är det en stor tillgång. Det kräver ett brett perspektiv och kompetens inom flera områden, vilket kan kännas krävande ibland, men ger i gengäld en mycket värdefull stabilitet.

Under 2022 kommer mycket av vårt fokus att ligga på totalrenoveringen av Hotel Tegnérlunden. Vi kommer också att ytterligare skala upp vårt hållbarhetsarbete, bland annat med installationen av solceller samt påbörja projekteringen av det nya ”gröna” huset på Nebulosans innergård. Slutligen hoppas vi också komma i mål med ett av tre olika intressanta förvärvsobjekt vi tittat mycket på under året.

Byte till LED-armatur.

Koncernens verksamheter präglas av öppenhet och ärlighet och det är viktigt att detta gäller även i samband med miljöarbetet.

Probitas-koncernens Hållbarhetsarbete 2021

Hållbarhetsfrågan blir en alltmer central fråga i Probitas-koncernens dagliga arbete. En rad aktiviteter och åtgärder har genomförts under året för att förbättra resurseffektivitet och energiförbrukning i fastigheterna och därmed minska klimatpåverkan.

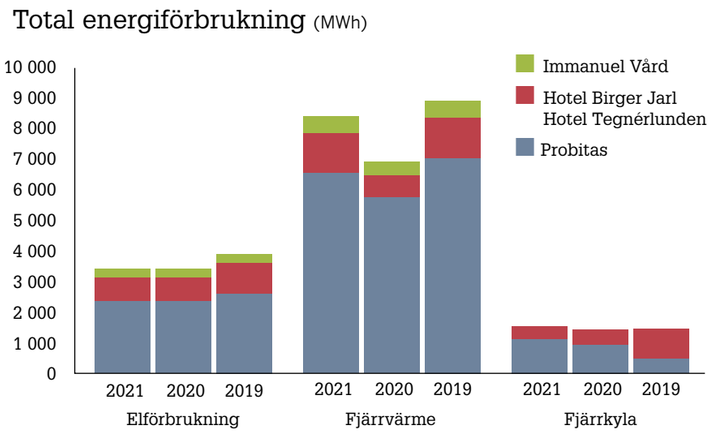
Elektrifieringen av fordonsflottan har tagit fart ordentligt i samhället och under 2021 har majoriteten av moderbolaget Probitas servicebilar bytts ut från fossildrivna till elbilar. Det pågår samtidigt ett arbete med att skapa laddmöjligheter för hyresgästerna.

En god dialog med hyresgästerna är en förutsättning för att arbetet ska utvecklas i rätt riktning. Under året har sorteringen av avfall och märkning av kärl förbättrats i Probitas fastigheter. Arbetet kommer att vidareutvecklas under 2022 med hjälp av en ny samarbetspartner inom området som kommer att genomföra en genomlysning av hela avfallshanteringen.

Inköp av byggmaterial ger upphov till omfattande miljöbelastning och under 2021 tecknade Probitas ett avtal med Södermalms trä som är en klimatneutral bygghandel.

Hotel Birger Jarl är miljömärkta med Green Key, vilket innebär att anläggningen uppfyller miljömässiga och sociala hållbarhetskriterier inom 13 olika områden. Bland annat arbetar man aktivt för att reducera vattenförbrukningen och att erbjuda gästerna vegetariska och ekologiska alternativ. Under 2021 ökade andelen ekologiska och miljömärkta produkter.

Inom Immanuelkyrkans Vård arbetar man med att öka andelen miljömärkt förbrukningsmaterial. Även underleverantörer kontrolleras så att de använder miljömärkta produkter. Att avfallet hanteras på ett korrekt sätt är väsentligt, i synnerhet som bolaget hanterar farligt avfall i form av läkemedel och kanyler.



Den totala energiförbrukningen för koncernen blev en aning högre 2021 mot 2020, men samtidigt lägre än för 2019. Energieffektiviseringar samt utbyte av belysningsarmatur är pågående arbete som successivt förbättrar effektiviteten.

Det huvudsakliga fokusområdet för bolagens fortsatta hållbarhetsarbete är att hela tiden minska klimatpåverkan av energiförbrukningen. Hantering av avfall är ett annat viktigt område samt att se över inköp av tjänster, produkter och material.

Under 2021 fattades beslut om att genomföra ett omfattande renoveringsarbete av fastigheten Barnhusväderkvarnen 22 som huserar Hotel Tegnérlunden. Genomförandet sker under 2022–2023. Probitas satsar stort på hållbarhet och fastigheten kommer att BREEAM-klassas. Målsättningen är att hamna i klassen Very Good.

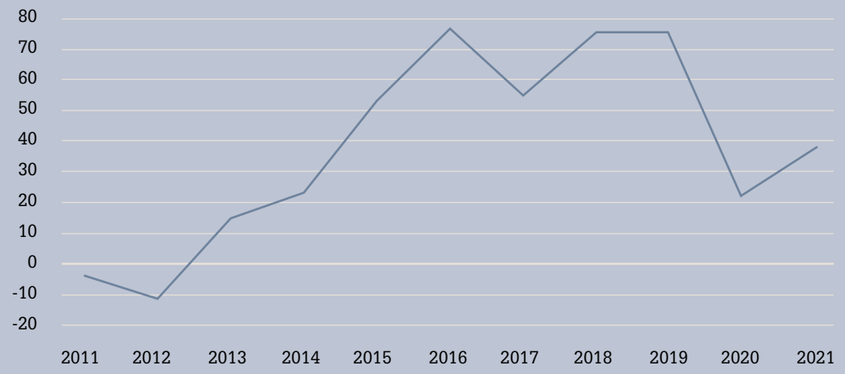
Pilotprojektet för installation av solceller startades upp inom fastighetsbolaget Probitas under 2021 men har blivit något förskjutet i tid, det planeras bli klart under 2022 med målsättningen att minska miljöbelastningen av vår energianvändning.

Årsredovisningen kort & gott

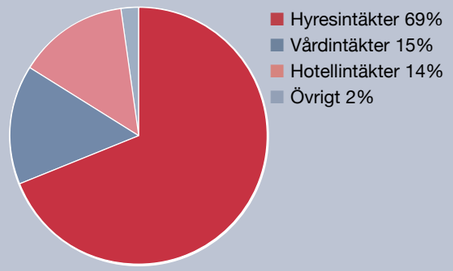
Resultat efter finansiella poster per bolag (mkr)

	2021	2020
Probitas AB	61,5	54,1
Probitas Resedan 3 AB	2,0	-0,3
Hotel Birger Jarl AB	-13,2	-20,0
Hotel Tegnérlunden AB	-12,8	-12,6
Immanuelskyrkans Vård AB	0,8	1,7
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	0,0	0,0
Koncernens res före skatt	**38,3**	**22,9**

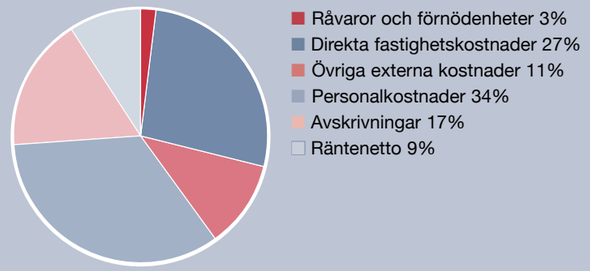
Resultat efter finansiella poster (mkr)



Bolagens nettoomsättningar 2021



Koncernens kostnader 2021



Fastighetsbolaget stabilt i osäker tid

Under året har fastighetsbolaget passat på att genomföra renoveringar av såväl tre stora innergårdar som studenthem. En stark likviditet, väl upparbetade kontakter med leverantörer och gedigna analyser har gjort detta möjligt, berättar vd Samuel Borg.

Text: Anna Matzinger

”I en tid när mycket varit osäkert har fastighetsbolaget varit en stabil punkt. Boende och kontor behövs alltid, även om kanske behoven kring kontorsmiljöer förändrats de senaste åren. Visst kommer vi att jobba mer hemma framöver, men det finns också ett stort behov av att ses fysiskt – och då vill vi gärna att det ska finnas gott om plats. Kanske kommer också de enskilda cellkontoren tillbaka i liten utsträckning, vilket också det skulle kräva fler kvadratmeter. Våra stora hyresgäster i kontorsfastigheterna har långa kontrakt som ger trygghet och stabilitet, som till exempel Spotify som tillsammans med Jarlahuset firar tio år på Birger Jarlsgatan.

Ett av årets största fokus har varit att förbättra utvalda fastigheters utemiljöer. Det har varit planerat sedan ett tag tillbaka men i år har vi äntligen satt spaden i backen. På Nebulosans innergård har vi fått klart hela tätskiktet, vilket behövde göras oavsett hur kommande byggprojekt fortskrider (se nedan).

På Krukmakargatan och Tegnérgatan har också nya tätskikt anlagts samt plattläggning för att förbättra utemiljön, vilket varit efterfrågat bland hyresgästerna.

Maskiner och utrustning lyfts in till Nebulosans innergård.

Social hållbarhet

Kanske kan detta vara något som hjälper oss att nästa år nå ännu bättre resultat i vår kundenkät – även om årets resultat motsvarade alla våra förväntningar och landade på ett NKI på 84 procent. För nästa treårsperiod har vi satt ett nytt mål på 87 procent.

Nöjda hyresgäster är givetvis ett viktigt mått på vår sociala hållbarhet. En annan del är våra medarbetares trygghet och trivsel. Många av dem har under året fortsatt sitt arbete ”på golvet”, givetvis med hänsyn till restriktioner och rekommendationer. För medarbetare på kontoret har det blivit mycket arbete hemifrån, vilket såklart ställer andra krav på ledning och kommunikation. Jag har själv försökt att vara närvarande på kontoret i så stor utsträckning som möjligt och jag tror att vi har lyckats hålla ihop lagdelarna och hålla humöret uppe trots de utmaningar som pandemin medfört.

På medarbetarsidan var en stor höjdpunkt rekryteringen av en ny fastighets-

Ägare: Immanuelskyrkans församling.
Antal fastigheter: 15 st.
Antal medarbetare: 20.
Omsättning: 215,6 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 65,6 miljoner kronor.

Hela Probitas fordonsflotta har bytts ut till moderna elbilar. Visas upp av Probitas ledningsgrupp.

chef. Kent Strömgren tillträdde i april, efter en lång rekryteringsprocess. Han är en värdig ersättare efter att vår mycket uppskattade tidigare fastighetschef Håkan Andersson gått i pension och vi är oerhört glada att ha Kent och den kompetens och erfarenhet som han för med sig i vårt gäng.

Viktig energieffektivisering

När det gäller miljömässig hållbarhet har vi gjort ett stort arbete med att energieffektivisera våra fastigheter genom att byta ut belysningen i garage och allmänna utrymmen. Det kan tyckas vara en liten åtgärd men den ger en oerhört stor effekt.

Status för Nebulosan

Följetongen med vår fastighet Nebulosan fortsätter. Efter att staden vann i mark- och miljödomstolen så inkom en överklagan till mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt. I augusti i år vann staden också detta mål, varför detaljplanen nu vunnit laga kraft och projekteringen av ett nytt innergårdshus med trädgård kan påbörjas.

Dock har det visat sig att några hyresgäster gjort en anmälan till hyresnämnden och detta ärende måste avhandlas först. Om en majoritet av hyresgästerna skriftligt godkänner byggplanerna kan hyresgästerna och förskolan i området få tillbaka sin innergård i slutet av år 2023. Alternativet är att invänta att hyresnämnden ger klartecken att starta bygget ändå enligt tidigare fattat domstolsbeslut, vilket skulle kunna skjuta upp färdigställandet av projektet till år 2025. Det är alltid viktigt att följa den demokratiska processen och även om det har tagit sin tid så

Probitas styrelse

Sven Mannervik
ordförande

Agneta Jacobsson

Mats Bernö

Karin Sandström

Roelof Hansman

Hans-Olof Hagén

Bo Ingemarson

Renoveringsarbetet med Hotel Tegnérlunden påbörjades under hösten 2021.

Nya fastighetschefen Kent Strömgren och avgående Håkan Andersson.

BHVKs projektgrupp.

Sture Nilsson

Johannes Nilsson

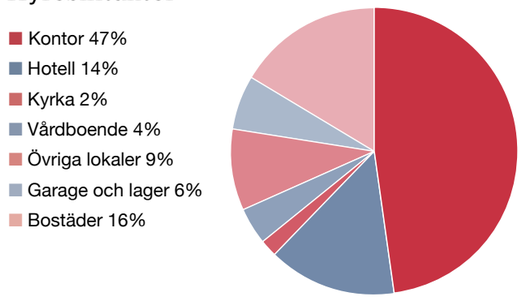
Liselott Engelbertsson
adjungerad

Marianne Eriksson
adjungerad

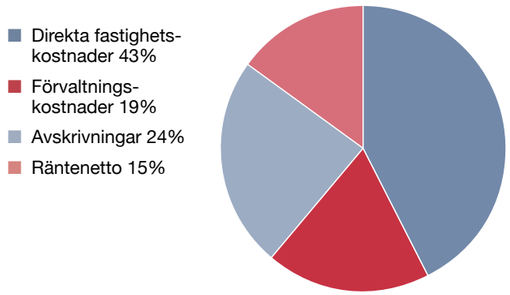
Marianne Hultberg
adjungerad

Samuel Borg
vd, adjungerad

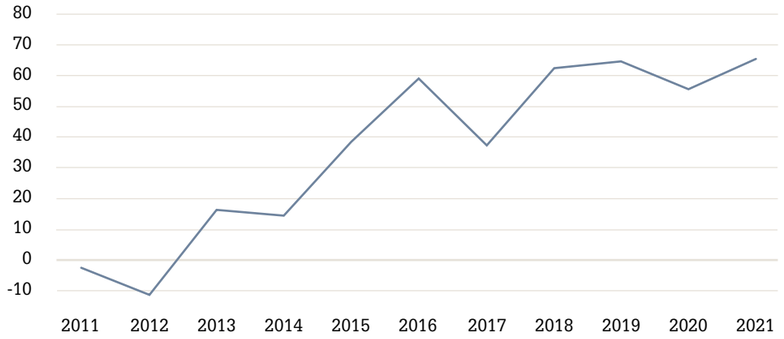
Hyresintäkter



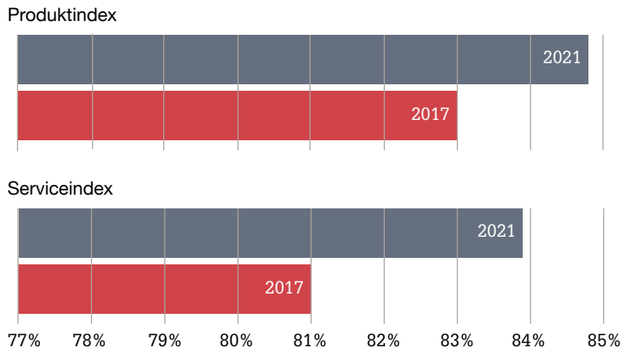
Kostnader



Resultat efter finansiella poster (mkr)



Kundnöjdhet Bostadshyresgäster



Probitas gjorde en uppföljande enkätundersökning bland bostadshyresgästerna i slutet av 2020. Resultatet sammanställdes under 2021 och visades i form av ett produktindex och i ett servicendex.

Produktindex visar på hur hyresgästerna trivs med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön.

Serviceindex mättes utifrån frågor som; ta kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och hjälp när det behövs.

Både produktindex och serviceindex hade förbättrat sig jämfört med den enkätundersökning som gjordes tre år tidigare.

Under året har många av Probitas soprum renoverats.

är vi fortsatt optimistiska om att, så småningom, få klartecken för att tillföra staden några ytterligare hyresrätter.

Renovering av fastigheter

Som nämns i årsberättelsen för koncernen så har beslut fattats om en totalrenovering av Hotel Tegnérlunden och att därefter fortsätta driva hotell i egen regi. Upphandlingen av byggentreprenör för renoveringen har pågått under vintern 2021 och vi hoppas kunna dra igång det arbetet i början av 2022.

Eftersom hotellet ändå var stängt under hela 2021 så passade vi på att evakuera studenterna på Tegnérgården ungdomsboende dit, så att en badrumsrenovering av fastigheten på Tegnérgatan 40 kunde genomföras. Även i detta hus har det funnits en teknisk skuld och vi genomförde bland annat ett stambyte med nya badrum samt dragning av ny el.

Solceller på taket

Under 2022 kommer mycket av vårt fokus att ligga på totalrenoveringen av Hotel Tegnérlunden. Målet är givetvis en snabb och kostnadseffektiv renovering, som samtidigt håller en mycket hög kvalitet.

Vi har också som mål att installera solceller på Jarlahustaket. Efter en gedigen analys och faktainhämtning känner vi oss nu redo för att ta det steget.

I övrigt hoppas vi såklart att samhällssituationen stabiliserar sig så att våra verksamheter kan börja fungera som vanligt igen. De senaste åren har varit påfrestande för både medarbetare och ledning och det finns ett stort behov av att få utveckla och fokusera på kärnverksamheten igen, kanske med ett nytt fastighetsförvärv.” ●

Nöjda hyresgäster är givetvis ett viktigt mått på vår sociala hållbarhet.

Företaget i korthet

Probitas AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad. Namnet Probitas betyder hederlighet, vilket är ett av företagets fyra ledord. De andra ledorden är omtanke, nöjda hyresgäster och skapa värde. Fastighetsinnehaven uppgår till en yta av drygt 90 000 kvm. Koncernen består av fem dotterbolag av vilka tre stycken driver sina verksamheter i moderbolaget Probitas lokaler där fastighetsrörelsen tillsammans med hotellrörelsen har störst kommersiell betydelse. Ägarens diakonala projekt inom äldreomsorgen och vårdrörelsen är organiserat i ett icke vinstutdelande bolag där vinsterna återinvesteras i verksamheten för att kvalitetsutveckla arbetet och därigenom vara med och bygga det goda samhället.

Vision

Probitas ABs uppgift är att skapa resurser för Immanuelskyrkans arbete. Verksamheterna skall bedrivas på ett långsiktigt sätt och resurserna skall utvecklas och användas så att de med etiska och moraliska hänsyn kan kombinera god värdetillväxt med en låg risk.

Affärsidé

Fastigheterna skall ge en god avkastning genom ett fortlöpande gott underhåll. Detta skall ske på ett långsiktigt sätt. Byggnadsstandarden skall vara av god klass och hyresgästerna skall ges en god service. Fastighetsförvaltningen skall bedrivas aktivt.

Investeringar skall ske i fastigheter för att tillgodose det behov som kyrkans verksamhet kräver. De skall ge tillgång till bostäder för församlingens behov och bygga upp ett optimalt fastighetsbestånd i närliggande stadsdelar. Förvaltningsstorleken skall vara tillräcklig för att ge underlag för en komplett förvaltning med egen personal.

Probitas fastighetsinnehav

Probitas AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad.
Fastighetsinnehaven uppgår till ca 90 000 kvm.

1. *Provisorn 4 – Kungstensgatan 17 / Tulegatan 4–8 / Birger Jarlsgatan 57–63.*
*40 827 kvm, 12% kyrka, 33% hotell, 38% kontor/butik, 12% garage, 5% övrigt**

2. *Hälsan 4 – Tegnérgatan 4.*
*2 623 kvm, 67% bostäder, 29% kontor/butik, 4% övrigt**

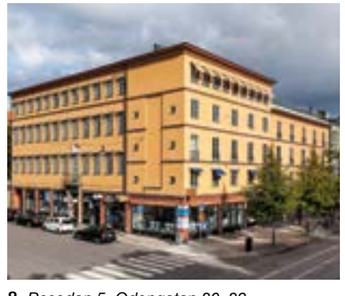
3. *Hälsan 5 – Tegnérgatan 6.*
1 215 kvm, 75% bostäder
*24% kontor/butik, 1% övrigt**

4. *Facklan 5 – Tegnérgatan 40.*
2 248 kvm, 71% studentbostäder, 10% övriga bostäder,
*17% kontor/butik, 2% övrigt**

5. *Resedan 3 – Dalagatan 13 / Odengatan 76.*
3 313 kvm. 30% bostäder, 70% kontor/butik

6. *Nebulosan 33. Dalagatan 32–34.*
6 741 kvm, 42% bostäder, 11% kontor/butik,
*35% garage, 12% övrigt**

7. *Nebulosan 32. Västmannagatan 41–43.*
6 852 kvm, 39% bostäder, 14% kontor,
*32% garage, 15% övrigt**



8. *Resedan 5. Odengatan 80–82.*
3 597 kvm, 25% bostäder, 55% kontor/butik,
*20% övrigt**

9. *Pelarbacken Större 32 – Högbergsgatan 31 A–C. 2 111 kvm, 68% bostäder,*
*21% kontor, 11% övrigt**

10. *Berget 1 – Västmannagatan 15.*
2 215 kvm, 17% studentbostäder,
*42% övriga bostäder, 28% kontor, 13% övrigt**

11. *Mullvaden andra 43 – Krukmakargatan 34–34A. 3 738 kvm, 70% bostäder,*
*11% kontor, 19% övrigt**

12. *Mullvaden andra 44 – Krukmakargatan 36–36A. 3 478 kvm, 63% bostäder,*
*14% kontor, 23% övrigt**

13. *Barnhusväderkvarnen 22 – Tegnérlunden 8. 4 829 kvm, 82% hotell,*
18% garage

14. *Svea Artilleri 15 – Löjtnantsgatan 8. 8 403 kvm, 45% vårdboende,*
*5% studentboende, 44% övriga bostäder, 6% övrigt**

** Garage, förskola, dansstudio, förråd o.dyl.*

”Många utmaningar – men också ljuspunkter”

Stora svängningar i beläggningen har skapat problem vid både upp- och nedgångar. Men Hotel Birger Jarls ledning och medarbetare har genom hårt arbete och stor flexibilitet ändå lyckats göra det bästa av 2021, säger vd Marianne Hultberg.

Text: Anna Matzinger

”2021 kan beskrivas som ett år med rejäla svängningar. Under första halvåret ledde läget i pandemin samt därpå följande restriktioner till ett minskat resande och framförallt en minskad mötesverksamhet. Det resulterade självklart i en låg beläggning och uteblivna intäkter.

Men i juli vände det och man kan väl säga att hela Stockholms hotellvärld blev tagen på sängen av en mycket kraftig uppgång av privatresenärer. Anledningen var bland annat att alla attraktioner som tvingats hålla stängt under 2020 nu fick öppna igen, vilket ledde till ett snabbt ökat intresse för att resa till Stockholm. Problematiken blev då istället att klara den höga beläggningen personalmässigt. De medarbetare som var på plats fick slita hårt och det blev emellanåt svårt att upprätthålla kvalitet och service.

Hotel Birger Jarls/Hotel Tegnérlundens styrelse

Samuel Borg
ordförande

Håkan Gustafsson

Helen Harvigsson

Thure Thorgren

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Victoria Frelin

Under hösten såg vi sen en snabbare återhämtning av konferensmarknaden än vi vågat hoppas på. Det var tydligt att många nu ville mötas fysiskt efter månader av mestadels digitala möten.

Kontinuerligt arbete för miljön

Vi arbetar ständigt för att förbättra vårt hållbarhetsarbete, på flera nivåer. Alla städkemikalier för daglig städning är miljömärkta, med Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Vi strävar också efter att minska mängden produkter i den mån det går.

Allt avfall från hotellet källsorteras och engångsartiklar används bara för ta-

Marianne Hultberg
vd, adjungerad

Hotel Birger Jarl i korthet

Hotel Birger Jarl är ett fyrstjärnigt hotell beläget i centrala Stockholm. Hotellet erbjuder 271 hotellrum samt en konferensvåning med kapacitet för totalt 550 personer. Garage finns i fastigheten med hiss direkt upp till hotellet. Hotellet vänder sig till såväl affärs- som fritidsresenärer och har en stor andel internationella gäster. Hotel Birger Jarl är medlem i branschorganisationen Visita – Svensk besöksnäring.

Hotel Birger Jarl AB ägs av Probitas AB. I koncernen ingår även Hotel Tegnérlunden AB.

Vision

Här vill jag bo – här vill jag jobba!

Affärsidé

Genom kvalitet, värme och personligt engagemang ska vi skapa förtroende och återkommande gäster.

Hotel Birger Jarl i sociala medier

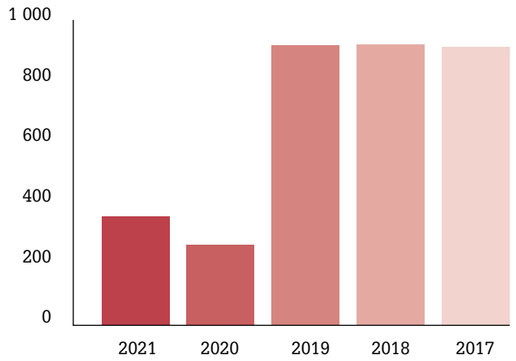
hotelbirgerjarl

hotelbirgerjarl

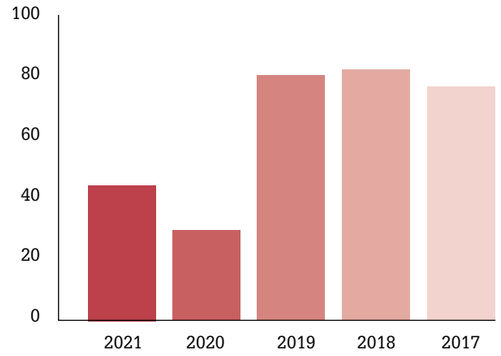
company/hotel-birger-jarl

Hotel Birger Jarl

RevPAR
Intäkt per tillgängligt rum (kr)



Beläggning (%)



Ställning och resultat

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	43 624	34 802	117 750	119 492	116 960
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13 168	-19 981	12 634	10 930	11 805
Beläggning, %*)	41,2	26,7	79,4	81,4	76,5
Logiintäkt per tillgängligt rum/RevPAR (kr)	340	240	926	935	911
Rörelsemarginal, %	-30,2	-57,4	10,7	9,2	10,1
Avkastning på eget kapital, %	-197,5	-292,4	180,9	155,2	160,4
Soliditet, %	36	44	31	33	29

Definitioner:
Rörelsemarginal: Resultat efter finansialla poster i förhållande till nettoförsäljning.
Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av summa skulder och eget kapital.

Ägare: Probitas AB. Bildades: 1974.
Antal rum: 271. *Antal medarbetare:* 38.
Omsättning: 43,6 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: -13,2 miljoner kronor.

Inköp av MSC-märkt fisk, ekologiska och närodlade råvaror samt en noggrann sopsortering är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete.

ke away. Dessa engångsartiklar är miljömärkta.

Eftersom vi är med i miljömärkningen Green Key så följer vi deras strikta kriterier rörande inköp av MSC-märkt fisk, ekologist och närodlat. Vi arbetar också aktivt med att reducera matsvinnet genom att sälja överbliven frukost- och lunch via ”Too good to Go” och ”Karma”.

Social och ekonomisk hållbarhet

Övergripande är vår nära koppling till och samarbete med kyrkan det mest naturliga sättet att stärka vår sociala hållbarhet. I den mån vi kan bidra med medel så blir vi i förlängningen en del av deras viktiga arbete. Vi stöttar också resurssvaga barnfamiljer genom att bjuda in dem till hotellet för övernattning, frukost, middag och diverse överraskningar. Vi lämnar, då möjlighet uppstår, överbliven mat från konferenslunchar till behövande.

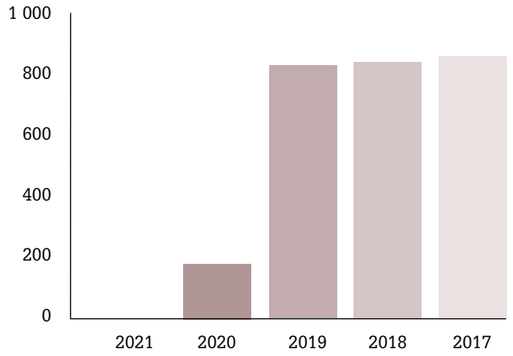
De senaste åren har det såklart varit extra viktigt att försöka skapa en ekonomisk stabilitet och hållbarhet. När det under 2020 gick upp för världen att vi stod inför en begynnande pandemi agerade vi omedelbart med att varsla och kortidspermittera en stor del av medarbetarna. Hela underlaget för vår affärsidé rycktes bort till följd av den nya situationen.

Under året har efterfrågan på våra tjänster varierat oerhört mycket och vi har periodvis begränsat restaurangutbud och öppettider för att anpassa oss till detta. Vi har också generellt varit oerhört återhållsamma med kostnader och personaltimmar och löpande fortsatt att justera organisationen med kombinationstjänster.

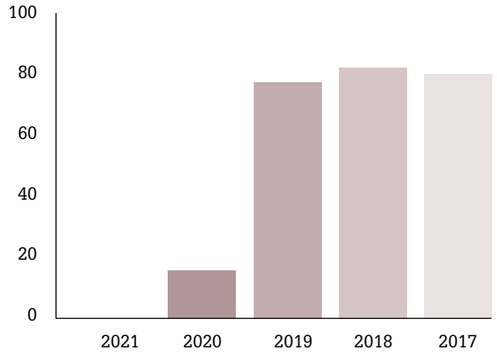
Vi stöttar också resurssvaga barnfamiljer genom att bjuda in dem till hotellet för övernattning.

Hotel Tegnérlunden

RevPAR
Intäkt per tillgängligt rum (kr). *Exklusive Hotel Micro.



Beläggning (%)
*Exklusive Hotel Micro.



Ställning och resultat

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	632	7 955	34 778	36 047	36 548
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 826	-12 641	1 324	4 177	5 251
Soliditet, %	86	50	28	25	20

Definitioner:
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av summa skulder och eget kapital.

Ägare: Probitas AB. *Bildades:* 1966.
Ägt av Probitas AB sedan 2004. *Antal rum:* 135.
Antal medarbetare: 3. *Omsättning:* 0,6 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: -12,8 miljoner kronor.

Även detta år präglades av pandemin.

Påbörjad totalrenovering av Hotel Tegnérlunden.

Många ljuspunkter

Även om 2021 har varit utmanande, inte minst eftersom vi har tvingades säga upp många av våra duktiga, lojala och engagerade medarbetare under 2020 och har fortsatt att arbeta med en mycket slimmad organisation, så har det också funnits många ljuspunkter.

En är tålamodet och kreativiteten hos min ledningsgrupp och våra avdelningschefer, som har tvingats arbeta annorlunda under en väldigt lång tid. Det har räddat företaget under dessa mycket svåra tider.

En annan är att ägare och styrelse fattat beslut om att totalrenovera vårt systerhotell Hotel Tegnérlunden, vilket visar på en långsiktighet och förtroende för våra verksamheter.

Inför nästa år hoppas vi att pandemin klingar av och att samhället öppnar upp igen. Hela vår affärsidé bygger på att människor får resa och mötas och jag hoppas självklart på att situationen normaliseras igen så fort som möjligt. Under 2022 kommer vi att arbeta mycket med koncept- och inredningsfrågor, upphandling och planering för öppnande av Hotel Tegnérlunden i ny skepnad under 2023.” ●

Hotel Tegnérlunden i korthet

Hotel Tegnérlunden har under 2021 varit stängt och står nu inför en totalrenovering. Arbetet med det nya hotellet har inletts under året.

Hotel Tegnérlunden AB ägs av Probitas AB. I koncernen ingår även Hotel Birger Jarl AB.

Hotel Tegnérlunden i sociala medier

hoteltegnerlunden

hoteltegnerlunden

Hela vår affärsidé bygger på att människor får resa och mötas och jag hoppas självklart på att situationen normaliseras igen så fort som möjligt.

”Våra medarbetare gör ett fantastiskt jobb”

Löjtnantsgården har naturligtvis även under 2021 påverkats av pandemin, vilket har varit krävande. Men året har också inneburit många ljuspunkter – som tidiga vaccinationer, många givande aktiviteter och medarbetare som jobbat på ett beundransvärt sätt, berättar vd Karin Jönsson.

Text: Anna Matzinger

”Vi tycker att vi har lyckats skapa en fungerande vardag med många ljuspunkter. De boende har varit förskonade från covid-19, vilket såklart är en stor glädje. Vi var tidigt ute med de första två doserna covid-19-vaccin. Det innebar att de boende också snabbt kunde erbjudas den tredje dosen. Vi har både kunnat upprätthålla många aktiviteter för boende, och dessutom lyckats införa en del nya.

Men att hela tiden arbeta med skyddsutrustning och tänka på att hålla avstånd och förbereda så att alla situationer blir smittsäkra, har inneburit en extra vårdmässig tyngd och en anspänning som det har varit svårt att koppla av ifrån. Direktiv har ändrats och planer har fått göras om, många gånger.

Givande aktiviteter

Musiker från kyrkan har under våren, sommaren och långt in på hösten stått för en fantastisk underhållning varje vecka. Vi har även bjudit in andra artister och de har alla visat upp en otroligt varierad repertoar. En av höjdpunkterna var när Kungliga Operan var här, det var väldigt uppskattat. Med kyrkans hjälp har vi kunnat hålla fina andakter i trädgården.

Vernissage med boendes egna alster.

Vi har också haft en konstworkshop som blev väldigt lyckad. De boende bjöds in att ta med sig alster som de skapat tidigare och berätta om dem. På så sätt fick vi höra många härliga berättelser och boende fick chans att visa upp delar av det liv de levt tidigare. Det kan betyda mycket, både för den som lyssnar och för den som berättar.

Veckovisa aktiviteter som ”händer i rörelse”, ”salong”, korridorgolf, sittgympa, målning, och bakning har kunnat fortsätta. Dock med färre deltagare per aktivitet. Vi har också följt de digitala gudstjänster som sänts från kyrkan.

Luciafirande med skönsång.

Energieffektivisering och social hållbarhet

När det gäller hållbarhetsarbetet har vi bland annat sett över vår energiförbrukning och inomhusmiljö i samarbete med Probitas och en arkitekt. Vi har bland annat förbättrat belysningen, inventerat vitvaror och börjat byta ut takskenorna till lyftarna.

Den sociala hållbarheten, som ju bland annat innefattar personalens välbefinnande, har såklart varit extra viktig under det senaste året. Även om vi har gjort vårt bästa för att ligga i framkant och planera verksamheten, har verkligheten ofta krävt stor flexibilitet av personalen.

Det har varit väldigt roligt att se att trots det tuffa läget har våra medarbetare fortsatt göra ett fantastiskt jobb. De har gett en kompetent och varm omvårdnad, ställt upp för varandra, avbrutit semestrar eller bytt pass. Det finns en anda av god sammanhållning och

Företaget i korthet

Immanuelskyrkans Vård AB bedriver verksamhet i Löjtnantsgården som är ett vård- och omsorgsboende beläget på Östermalm. Löjtnantsgården erbjuder 28 omvårdnadsplatser och 27 demensplatser fördelade på fem enheter som ligger i den av Probitas ägda fastigheten på Löjtnantsgatan 8. Den som flyttar in erbjuds en lägenhet på ca 30 kvm med en genomtänkt arkitektur och utformning. Varje enskild hyresgäst möblerar själv och sätter sin egen prägel på lägenheten. Löjtnantsgården erbjuder god vård och omsorg utifrån individuella behov, önskemål och tidigare levnadsvanor. Immanuelskyrkans Vård AB har idag 57 årsanställda och kan därmed erbjuda hög personaltäthet och god kvalité för våra hyresgäster. För att flytta in på Löjtnantsgården krävs ett biståndsbeslut.

Vision

Löjtnantsgården är ett förstahandsval inom äldreomsorg. De boende har ett värdigt liv och upplever bästa möjliga välbefinnande genom omsorg, vård och livsmiljö i samspel.

Värdegrund

Arbetet utgår ifrån en humanistisk och kristen värdegrund. Detta innebär att varje boende såväl som personal är värdefull oavsett livshistoria, religiös och etnisk bakgrund. Alla är unika och vår uppgift på Löjtnantsgården är att se den boende och varandra utifrån den hon/han är. Vi ska tillgodose den boendes behov på ett individuellt sätt och tillvarata medarbetares goda sidor och förmågor. Den boende ska ha ett värdigt liv och uppleva bästa möjliga välbefinnande.

Affärsidé

Vi bedriver, utvecklar och förnyar vård och omsorg om äldre. Vi är ett alternativ för personer för vilka den kristna värdegrunden är viktig.

Immanuelskyrkans Vårds styrelse

Karin Pettersson
ordförande

Agneta Dalemark

Olof Abrahamsson

Jenny Hjalmarsson

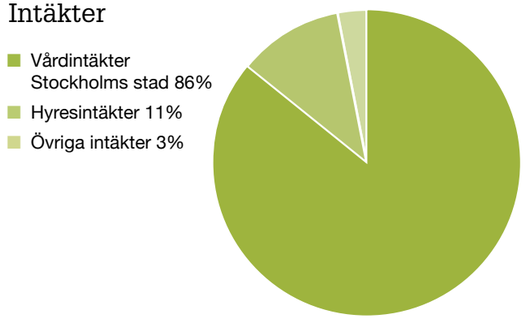
Kerstin Andersson

Mats Bernö

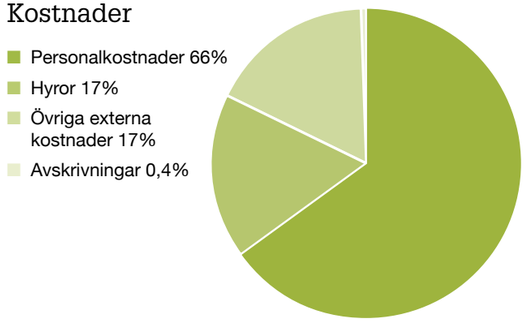
Sven-Erik Wånell

Karin Jönsson
vd, adjungerad

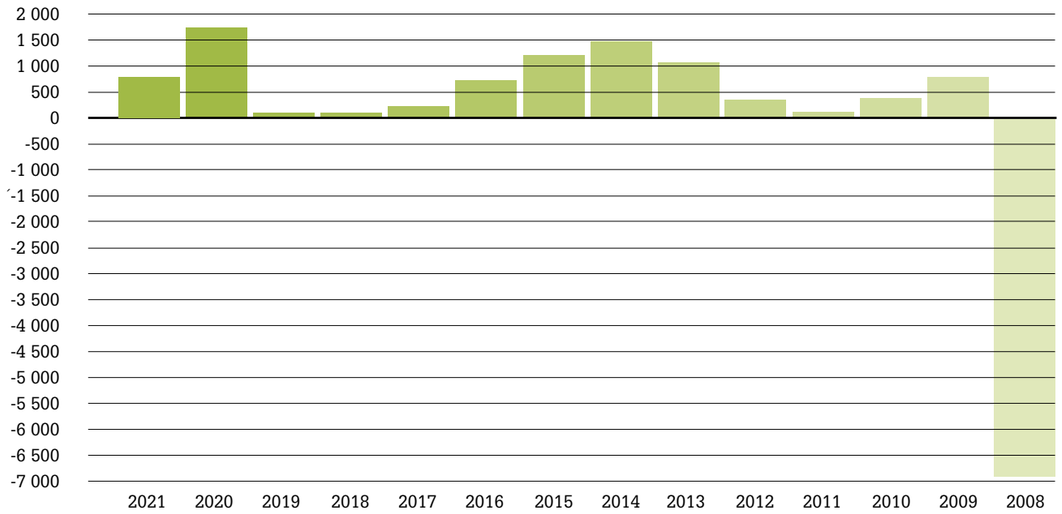
Intäkter



Kostnader



Resultat efter finansiella poster (tkr)



Ägare: Probitas AB.
Antal platser: Totalt 55 med dygnetruntomsorg, 27 demensplatser och 28 omvårdnadsplatser.
Antal medarbetare: 57 årsarbetare.
Omsättning: 53,9 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 0,8 miljoner kronor.

Fritt skapande i målarstudio.

”Korridorgolf”.

fokus på att hitta lösningar.

Jag tror att en bidragande orsak till detta är att vi är en del av kyrkan och på så vis lockar medarbetare med liknande värderingar. Vi bryr oss om varandra och ser till att ta hand om både medarbetare och boende på bästa sätt.

Kompetensutveckling

En annan viktig del i den sociala hållbarheten är att personalen erbjuds möjlighet att vidareutvecklas. Under året har några medarbetare, genom ”Äldreomsorgslyftet”, påbörjat en utbildning på halvtid för att bli specialistundersköterskor med inriktning mot multisjuka äldre respektive specialistundersköterska med inriktning demens.

Ett antal medarbetare har fått gå kurs i taktil beröring, arbetsmiljö och yrkessvenska. Vi har också genomfört en brandutbildning.

Tillsammans med dietist har vi inlett ett måltidsprojekt, som går ut på att förbättra hela måltidssituationen. Projektet är ännu i sin linda, men det är på väg framåt och fortsätter nästa år.

Fortsatt fokus på hälsa och vård

På det stora hela vill jag sammanfatta året som innehållsrikt, trots de stora påfrestningar verksamheten utsatts för. Vi har också haft hög beläggning och extra roligt är att ett par personer flyttat in till äldreboendet från Löjtnantshuset.

Under nästa år kommer vi att fortsätta jobba för att bidra till att ge boende god livskvalitet och guldkant på tillvaron. Analyser pekar på att vårdbehovet hos nya och nuvarande boende kommer att öka, så vi kommer även fortsättningsvis att ha ett starkt fokus på hälsa och omvårdnad.” ●

Tillsammans med dietist har vi inlett ett måltidsprojekt, som går ut på att förbättra hela måltidssituationen.

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

Probitaskoncernens ägare, Immanuelskyrkans församling, har uppdragit åt Immanuelskyrkans Förvaltnings AB (IFAB) att förvalta församlingens tillgångar som är placerade i finansiella instrument.

Förvaltningens mål

Immanuelskyrkans tillgångar i värdepapper skall aktivt förvaltas för att bidra till finansieringen av församlingens verksamhet. Målet för förvaltningen är att medlen, över en konjunkturcykel (5–8 år), uppnår en hög genomsnittlig årlig real nettoavkastning, helst upp mot 4 procent och växer i värde över tiden.

Placeringar i aktier får inte överstiga 80% av värdepappersportföljens totala marknadsvärde. Placeringar får ej göras i värdepapper som framstår som stridande mot den tro och de ideologiska principer som är vägledande för Immanuelskyrkan (etiska och hållbarhetsmässiga riktlinjer).

Förvaltningens utfall 2021

Uppdragsgivaren Immanuelskyrkans församling önskade för år 2021 ett ”uttag” om 7 725 tkr ur portföljen och förvaltningen levererade ett resultat om 20,2 mkr (15,3 mkr).

Övervärdet i portföljen ökade under året med 30,7 mkr till 59,2 mkr (all-time-high).

Tillsammans med resultatet om 20,2 mkr motsvarar det sammantaget en positiv avkastning under året om 22,7 % för totalportföljen. Vid årsskiftet 2021/2022 uppgick portföljen till 279,9 mkr (224,7 mkr) vilket är 55,2 mkr mer än föregående år samtidigt som det bokförda värdet ökat med 24,5 mkr från 196,2 mkr till 220,7 mkr.

Avkastningskrav och förvaltningen framåt

Styrelsen och finansförvaltaren Samuel Borg, tillika verkställande direktör för IFAB, noterar ett mycket bra placeringsår i en stark marknad. En strategi och ett instrument som under sex år använts med framgång är utfärdandet av köpoptioner (derivat) på befintliga aktieinnehav. Detta har lett till att församlingen erhållit en ny intäkt i form av optionspremier om totalt 9,4 mkr för de sex senaste åren. För 2021 om 2,9 mkr och för 2020 om 2,2 mkr. Troligen blir det för 2022 aktuellt att fortsätta ställa ut köpoptioner efter utdelningssäsongen (q2) för att tillfredsställa församlingens behov av ökad direktavkastning i form av bl a optionspremier samtidigt som nedsidan i portföljen skyddas från ett eventuellt börsfall.

Om börsen återhämtar sig efter den svaga inledningen av 2022 kan detta innebära att förvaltningen jämförelsevis med index börjar gå sämre, om optioner utfärdas, i motsats till hur portföljutvecklingen varit för åren 2015–2021. Då kapitalplaceringsreglementet ej tillåter innehav i spel- och bettingbolag vilka vuxit sig stora och gått bra kan det bli svårare också av den anledningen att nå jämförelseindex framgent. Styrelsen diskuterar löpande optionsstrategin och portföljallokeringen för att minimera församlingens risk i portföljen samtidigt som det höjda avkastningskravet (+ 3%) för 2022 till 7 957 tkr budgetuttag bör infrias. Ett ökat fokus på gröna och hållbara investeringar har accentuerats även om dessa bolag uppnått väldigt höga värderingar stundtals, vilket givit negativa portföljvärden. Ett diversifierat vätgascertifikat inhandlades t ex i början av år 2021 vilket tillsammans med investeringen i Vestas Wind per årsskiftet har ett undervärde om ca 1 mkr. På lång sikt bör dock dessa gröna investeringar återhämta sig utifrån trenden mot och kraven på ett hållbarare och mer energieffektivt samhälle.

Immanuelskyrkans Förvaltnings styrelse

Sven Mannervik,
ordförande

Anders Claesson

Jacques Lombard

Göran Johansson

Hans-Olof Hagén

Marianne Eriksson
adjungerad

Liselott Engelbertsson
adjungerad

Församlingens Värdepappersportfölj

Aktier och aktiefonder	190 092
Räntebärande inkl likvida medel	59 562
Alternativa placeringar/blandfonder	30 273
Summa	279 927

Avkastning från värdepappersrörelsen

	Utfall	Budget
Värdepapper – Optionspremier	2 896	1 030
Värdepapper – utdelning	6 884	3 605
Värdepapper – realisationsnetto	10 457	3 090
Summa	20 238	7 725

Samuel Borg
vd, adjungerad

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Koncernen har under året bedrivit fastighetsförvaltning, äldrevård, hotell- och konferensverksamhet samt finansförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm och bedriver all sin verksamhet där.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har liksom föregående år präglats mycket av Covid-19, framför allt i hotellrörelsen och vårdverksamheten. Fastighetsrörelsen är inte så drabbad men påverkas självklart indirekt av hotellbolagen som både är hyresgäster och dotterbolag till fastighetsbolaget.

Fastighetsrörelsen har under året genomfört tre stora innergårdsrenoveringar som föranletts av läckage i tätskikten. På en av dessa innergårdar (Nebulosan) planeras det att byggas en ny byggnad med hyresrätter och under året har planändringen som möjliggör detta bygge vunnit laga kraft. Hotellfastigheten Barnhusväderkvarnen 22 (Hotel Tegnérlunden) har varit tomställd de senaste två åren p ga vikande efterfrågan på hotell. Fastighetsrörelsen har under året fattat beslut om att göra en genomgripande totalrenovering av den fastigheten.

Hotellrörelsen har i likhet med föregående år präglats av pandemin. I slutet av sommaren ökade logibokningarna plötsligt och kraftigt i kombination med rejält ökad efterfrågan på konferens- och restaurang. I slutet av året ökade smittspridningen återigen vilket innebar minskad efterfrågan. Omsättningen för Hotel Birger Jarl ökade under året med 25% jämfört med 2020 men är ändå bara 37% av omsättningen under 2019.

Verksamheten för äldreboende med dygnetruntomsorg, (Löjtnantsgården) har under året också påverkats mycket av Covid-19. Fokus har legat på att förebygga och minimera risker och samtidigt göra det så bra som möjligt för boende och närstående. Löjtnantsgården har varit fri från smitta under hela året. Pandemin har inte inneburit några negativa ekonomiska konsekvenser i vårdverksamheten då det även i år getts möjlighet till ekonomisk kompensation för merkostnader.

Koncernen har även haft uppdraget att förvalta de finansiella tillgångar som ägs av Immanuelskyrkans församling (ägaren). Även om pandemin medfört en skakig börs under året så har förvaltningsresultatet blivit mycket positivt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Probitas har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena: verksamhet, omvärld och finansiering. Verksamhetsrisken är relaterad till fastighetsförvaltningen och affärsutvecklingen. Bolaget har hyresfastigheter i Stockholms innerstad, samtliga innanför tull, där efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler är hög. Med en hög uthyrningsgrad och bra hyresgäster med långa kontrakt i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser i närtid som relativt låg.

Uppvärmning och el är en stor kostnad för fastighetsbolag vilka också påverkas av säsongseffekter. Bolaget arbetar med att minska förbrukningen och att låsa gynnsamma priser för att undvika stora kostnadsfluktuationer.

Vi har särskilt beaktat hur ovan angivna effekter av Covid-19 utbrottet kan komma att påverka koncernens framtida utveckling samt hur denna kan påverka de finansiella utfallen.

I denna bedömning har vi kommit fram till att den kortsiktiga risken i hög grad är beroende av tidpunkten för återhämtningen av efterfrågan på hotellmarknaden.

Den långsiktiga risken beror i hög grad på hur hotellmarknaden kommer att förändras på grund av omvärldsfaktorer såsom reserestriktioner och förändrade beteendemönster gällande hur människor kommer att vilja arbeta och mötas och hur detta kommer att påverka det totala resandet och mötesmarknaden. Förändrade beteendemönster i hur människor vill leva och arbeta framöver kan också komma att påverka fastighetsmarknaden på lång sikt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är starkt, trots påfrestningarna i hotellmarknaden, vilket gör att vi bedömmer att bolaget har goda förutsättningar att på både kort och lång sikt ge en god avkastning.

Användande av finansiella instrument

Koncernen har, i syfte att hantera den finansiella ränterisken i låneportföljen, ingått ränteswapavtal. Detta innebär att rörlig ränta byts mot fast ränta och på så sätt skyddas koncernen och moderbolaget mot ränteförändringar.

Hållbarhetsupplysningar

Lönsamhet och finansiell stabilitet utgör basen för att bolaget skall kunna bedriva en hållbar verksamhet och nöjda kunder är en förutsättning för bolagets fortlevnad. Att vara miljösmart och energieffektiv är viktiga aspekter för att arbeta hållbart och ansvarsfullt på lång sikt.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Immanuelskyrkans församling (org nr 802001-5668) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	278 156	255 756	352 118	347 252	322 715
Resultat efter finansiella poster	38 319	22 933	76 136	76 257	54 391
Balansomslutning	1 494 219	1 495 131	1 465 425	1 448 203	1 252 014
Soliditet (%)	28,8	28,2	28,9	26,5	27,5

Moderbolaget	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	204 428	194 679	209 113	199 716	180 477
Resultat efter finansiella poster	61 486	54 085	66 307	59 735	37 125
Balansomslutning	1 415 092	1 411 398	1 404 600	1 386 483	1 237 616
Soliditet (%)	29,8	29,3	29,8	27,2	27,2

Förändring av eget kapital

Koncernen	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Annat eget kapital inkl. årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	10 000 000	100 000 000	311 848 777	**421 848 777**
Utdelning			-21 115 000	**-21 115 000**
Årets resultat			29 696 529	**29 696 529**
Belopp vid årets utgång	**10 000 000**	**100 000 000**	**320 430 306**	**430 430 306**

Moderbolaget	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	10 000 000	2 000 000	303 901 130	15 427 863	**331 328 993**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			15 427 863	-15 427 863	**0**
Utdelning			-21 115 000		**-21 115 000**
Årets resultat				26 552 272	**26 552 272**
Belopp vid årets utgång	**10 000 000**	**2 000 000**	**298 213 993**	**26 552 272**	**336 766 265**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	298 213 992
årets vinst	26 552 272
	324 766 264
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	21 748 000
i ny räkning överföres	303 018 264
	324 766 264

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

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

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 3, 4, 5	278 156	255 755
Övriga rörelseintäkter	6	1 236	8 473
		279 392	**264 228**
Rörelsens kostnader	4		
Råvaror och förnödenheter		-7 063	-5 278
Övriga externa kostnader	7	-90 198	-89 161
Personalkostnader	8	-81 604	-85 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 269	-38 950
Övriga rörelsekostnader		-3	0
		-219 138	**-218 589**
Rörelseresultat		**60 255**	**45 639**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-21 939	-22 804
		-21 936	**-22 706**
Resultat efter finansiella poster		**38 319**	**22 933**
Resultat före skatt		**38 319**	**22 933**
Skatt på årets resultat	10	-6 848	-3 956
Uppskjuten skatt	10	-1 775	-1 513
Årets resultat		**29 697**	**17 464**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		29 697	17 464

Koncernens Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	1 180 251	1 173 516
Maskiner och inventarier	13	101 502	114 021
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 604	737
		1 283 357	**1 288 274**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		22	22
Summa anläggningstillgångar		**1 283 379**	**1 288 296**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		188	216
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 089	5 200
Aktuella skattefordringar		5 271	0
Övriga fordringar		6 590	4 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 869	6 659
		24 819	**16 545**
Kassa och bank		185 833	190 074
Summa omsättningstillgångar		**210 840**	**206 835**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 494 219**	**1 495 131**

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		320 430	311 849
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**430 430**	**421 849**
Summa eget kapital		**430 430**	**421 849**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	31 116	29 341
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	948 235	948 235
Övriga skulder	21	11 882	23 144
		960 117	**971 379**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 781	7 188
Skulder till koncernföretag		461	513
Aktuella skatteskulder		0	3 977
Övriga skulder		9 061	8 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	51 253	52 121
		72 556	**72 562**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 494 219**	**1 495 131**

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		38 319	22 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		40 110	38 950
Betald skatt		-16 096	-7 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**62 333**	**54 725**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		28	142
Förändring kundfordringar		-889	2 477
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 114	5 479
Förändring leverantörsskulder		4 592	-12 585
Förändring av kortfristiga skulder		-622	2 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**63 328**	**52 332**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 352	-35 791
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		160	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-35 192**	**-35 791**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	44 923
Amortering av skulder		-11 262	0
Utbetald utdelning		-21 115	-20 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-32 377**	**24 423**
Årets kassaflöde		**-4 241**	**40 964**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		190 074	149 110
Likvida medel vid årets slut		**185 833**	**190 074**

Moderbolagets Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 3	204 428	194 679
Övriga rörelseintäkter		268	0
		204 696	**194 679**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-67 961	-68 171
Personalkostnader	8	-21 430	-18 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 777	-31 644
		-122 168	**-118 651**
Rörelseresultat	4	**82 528**	**76 028**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23	141	231
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-21 183	-22 175
		-21 042	**-21 943**
Resultat efter finansiella poster		**61 486**	**54 085**
Bokslutsdispositioner	24	-27 710	-34 320
Resultat före skatt		**33 776**	**19 765**
Skatt på årets resultat	10	-7 224	-4 337
Årets resultat		**26 552**	**15 428**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Moderbolagets Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	963 487	953 746
Inventarier, verktyg och installationer	13	73 524	82 788
Pågående om- och tillbyggnader	14	1 604	596
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 038 615**	**1 037 131**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25, 26	175 501	175 501
Summa anläggningstillgångar		**1 214 116**	**1 212 632**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		358	361
Aktuella skattefordringar		4 135	0
Övriga fordringar		4 745	2 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 922	5 699
		15 160	**8 756**
Kassa och bank		185 816	190 010
Summa omsättningstillgångar		**200 976**	**198 766**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 415 092**	**1 411 398**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
Eget kapital	16, 27, 28		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		298 214	303 901
Årets resultat		26 552	15 428
		324 766	**319 329**
Summa eget kapital		**336 766**	**331 329**
Obeskattade reserver	30	106 490	103 710
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	6 932	6 551
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	857 235	857 235
Övriga skulder	21	11 882	23 144
Summa långfristiga skulder		**869 117**	**880 379**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 656	4 795
Skulder till koncernföretag		45 265	37 334
Aktuella skatteskulder		0	4 629
Övriga skulder		6 163	6 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	36 704	36 526
Summa kortfristiga skulder		**95 787**	**89 428**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 415 092**	**1 411 398**

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		61 486	54 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		32 617	31 643
Betald skatt		-15 608	-9 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**78 495**	**76 621**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4	30
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 273	10 108
Förändring av leverantörsskulder		2 861	-393
Förändring av kortfristiga skulder		8 127	17 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**87 214**	**104 225**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 261	-7 594
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		160	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-34 101**	**-7 594**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	144
Amortering av lån		-11 262	0
Utbetald utdelning		-21 115	-20 500
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-24 930	-35 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-57 307**	**-55 646**
Årets kassaflöde		**-4 194**	**40 985**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		190 010	149 025
Likvida medel vid årets slut		**185 816**	**190 010**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Probitas ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning
Probitas AB upprättar koncernredovisning. Företag där Probitas AB innehar majoriteten av rösterna på årsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

Låneutgifter
Övriga låneutgifter redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Nedskrivningar
Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utrangeringar redovisas under posten *Avskrivningar av materiella tillgångar.* Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnader:
Stomme och stomkompletteringar 60-150 år
Fasad, yttertak och fönster 30-100 år
Inre ytskikt, vitvaror, köksinredning 30-75 år
Värme-, VA-, el-system och hiss 30-55 år
Markanläggning 20 år
Inventarier:
Byggnadsinventarier 5-15 år
Övriga inventarier 5 år

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

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

Finansiella instrument
Koncernen har, i syfte att hantera den finansiella risken avseende låneportföljen, ingått ränteswapavtal. Detta innebär att rörlig ränta byts mot fast ränta och på så sätt skyddas koncernen och moderbolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden.
Ränteinstrumenten uppfyller kriterierna för säkringsredovisning varför de ej värderas till verkligt värde vid bokslutstillfället. Verkligt värde framgår av not till balansposten *skulder till kreditinstitut*. Upplupna räntekostnader har redovisats i balansräkningen.

Varulager
Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Erforderligt avdrag för inkurans har gjorts.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen i moderbolaget och koncernen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter
Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inga variabler som påverkar värderingen har ändrats jämfört med tidigare värdering.

Not 2 Nettoomsättningens/rörelseresultatets fördelning

Koncernen

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	186 538	169 968
Hotell och restaurang	43 832	39 097
Vård- och äldreomsorg	46 451	43 213
Övriga intäkter	1 335	3 478
	278 156	**255 756**
Rörelseresultat per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	85 324	76 551
Hotellverksamhet	-25 857	-32 639
Vård- och äldreomsorg	796	1 716
Övrig verksamhet	-8	11
	60 255	**45 639**

Moderbolaget

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	200 565	189 994
Övriga intäkter	3 863	4 685
	204 428	**194 679**

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Not 3 Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	112 239	122 335
Senare än ett år men inom fem år	346 875	375 024
Senare än fem år	177 304	219 940
	636 418	**717 299**
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	59 644	59 303
Summa	**59 644**	**59 303**

Moderbolaget

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	141 796	150 169
Senare än ett år men inom fem år	459 409	494 164
Senare än fem år	284 841	351 551
	886 047	**995 884**
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	52 365	52 298
Summa	**52 365**	**52 298**

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,81 %	3,07 %

Moderbolaget

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,24 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	17,04 %	19,22 %

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Moderbolaget

Bolaget har i februari 2022 tecknat avtal om köp av en kontorsfastighet i centrala Stockholm. Tillträdet planeras till q2 2022.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2021	2020
Kortidspermittering	0	4 038
Sjuklönekostnader	674	1 083
Kommunala bidrag	363	2 780
Övriga rörelseintäkter	199	572
	1 236	**8 473**

Som en följd av covid-19 pandemin har Probitaskoncernen erhållit stöd för extra kostnader som uppstått samt kompensation för förlorade intäkter under 2020-2021.

Not 7 Arvoden och kostnadsersättningar

Koncernen

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-673	-758
	-673	**-758**

Moderbolaget

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-338	-389
	-338	**-389**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	83	95
Män	36	45
	119	**140**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-4 928	-4 916
Övriga anställda	-51 524	-54 672
	-56 452	**-59 588**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 511	-1 510
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 814	-3 961
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-18 461	-17 964
	-22 786	**-23 435**
Övriga personalkostnader	-2 366	-2 177
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-81 604**	**-85 200**

Moderbolaget

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	8
Män	12	12
	20	**20**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2 809	-2 874
Övriga anställda	-10 512	-8 926
	-13 321	**-11 800**

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-979	-956
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 038	-1 100
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 672	-3 687
	-6 690	**-5 743**
Övriga personalkostnader	-1 420	-1 293
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-21 430**	**-18 836**

Vid uppsägning av VDs anställning är uppsägelsetiden sex månader från bolagets sida och sex månader från VDs sida. Vid uppsägning från bolagets sida utgår, utöver lön under uppsägningstiden, ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (VD)	100 %	100 %

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-21 858	-22 723
Övriga finansiella kostnader	-81	-81
	-21 939	**-22 804**

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-21 102	-22 094
Övriga finansiella kostnader	-81	-81
	-21 183	**-22 175**

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 848	-3 956
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-381	-394
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 394	-1 118
Totalt redovisad skatt	**-8 623**	**-5 468**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		38 320		22 933
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-7 894	21,4	-4 908
Ej avdragsgilla kostnader		-349		-173
Ej skattepliktiga intäkter		8		7
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		3		-3
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		0		-6
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		5		9
Årets underskottsavdrag		-15		
Uppskjuten skatt på bokslutsdispositioner		1 394		1 118
Redovisad effektiv skatt	**17,9**	**-6 848**	**17,2**	**-3 956**

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 843	-3 942
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-381	-395
Totalt redovisad skatt	**-7 224**	**-4 337**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		33 776		19 765
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-6 958	21,4	-4 230
Ej avdragsgilla kostnader		-305		-163
Ej skattepliktiga intäkter		7		7
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		413		444
Redovisad effektiv skatt	**20,3**	**-6 843**	**20,0**	**-3 942**

Not 11 Byggnader och mark

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 479 834	1 464 706
Inköp	30 626	15 272
Utrangeringar	-890	-144
Omklassificeringar	1 797	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 511 367**	**1 479 834**
Ingående avskrivningar	-306 317	-283 306
Utrangeringar	514	144
Årets avskrivningar	-23 514	-23 155
Omklassificeringar	-1 799	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-331 116**	**-306 317**
Utgående redovisat värde	**1 180 251**	**1 173 517**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		

Redovisat värde	1 022 414	1 172 733
Verkligt värde	4 544 000	4 544 000

Moderbolaget

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 251 566	1 246 386
Inköp	30 626	5 325
Utrangeringar	-890	-145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 281 302**	**1 251 566**
Ingående avskrivningar	-297 820	-277 757
Utrangeringar	513	145
Årets avskrivningar	-20 509	-20 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-317 815**	**-297 820**
Utgående redovisat värde	**963 487**	**953 746**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	962 739	952 964
Verkligt värde	4 294 000	4 294 000

Merparten av koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning till företag (kommersiella lokaler) och till privatpersoner (bostäder). Samtliga fastigheter förutom Sjöbrisen 157 klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Alla koncernens förvaltningsfastigheter värderades i april 2020 till 4 544 000 Tkr (varav moderbolaget till 4 294 000 Tkr) av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Inför årets bokslut har företagsledningen gjort bedömningen att förvaltningsfastigheterna uppgår till samma värde som vid den externa värderingen i april 2020. Den värderingen innehöll redan då en bedömning av Corona-aspekter och företagsledningen ser inte att någon annan förutsättning har förändrats på ett sätt som skulle kunna antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Not 12 Byggnader och Mark - specifikation per fastighet
Koncernen
Moderbolaget

	2021-12-31	**2020-12-31**
Moderbolaget		
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	462 605	472 959
Hälsan 4, Tegnérgatan 4	14 302	12 346
Hälsan 5, Tegnérgatan 6	8 514	5 147
Facklan 5, Tegnérgatan 40	16 882	9 488
Nebulosan 33, Dalagatan 32-34	47 670	44 576
Nebulosan 32, Västmannagatan 41-43	27 274	23 687
Resedan 5, Odengatan 80-82	22 850	22 685
Pelarbacken Större 32, Högbergsgatan 31	11 810	12 012
Berget 1, Västmannagatan 15	21 026	19 573
Mullvaden Andra 43, Krukmakargatan 34	28 985	23 549
Mullvaden Andra 44, Krukmakargatan 36	38 681	39 584
Sjöbrisen 157, Lomvägen 385	748	782
Barnhusväderkvarnen 22, Tegnérlunden 8	75 633	77 054
Svea Artilleri 15, Löjtnantsgatan 8	186 508	190 305
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Moderbolaget	**963 487**	**953 746**
Koncernen		
Resedan 3, Dalagatan 13	216 764	219 769
Summa tillkommande bokfört värde Byggnader och Mark i koncernen	**216 764**	**219 769**
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Koncernen	**1 180 251**	**1 173 516**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 352	227 270
Inköp	3 859	30 347
Försäljningar/utrangeringar	-8 327	-2 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**250 884**	**255 352**
Ingående avskrivningar	-141 331	-127 801
Försäljningar/utrangeringar	8 087	2 265
Årets avskrivningar	-16 138	-15 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-149 382**	**-141 331**
Utgående redovisat värde	**101 502**	**114 021**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 655	181 767
Inköp	2 628	1 672
Försäljningar/utrangeringar	-984	-783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**184 299**	**182 655**
Ingående avskrivningar	-99 867	-89 215
Försäljningar/utrangeringar	974	783
Årets avskrivningar	-11 882	-11 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-110 775**	**-99 867**
Utgående redovisat värde	**73 524**	**82 788**

Not 14 Pågående om- och tillbyggnader
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	737	10 564
Årets inköp	31 633	27 570
Omklassificering till byggnad och byggnadsinventarier	-30 625	-37 397
Omklassificering till kostnad	-141	0
	1 604	**737**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	596	0
Årets inköp	31 633	596
Omklassificering till byggnad och byggnadsinventarier	-30 626	0
	1 604	**596**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkringspremier	1 499	1 532
Förutbet tomträttsavgälder	3 054	3 054
Övriga förutbetalda kostnader	1 507	1 613
Övriga upplupna intäkter	809	460
	6 869	**6 659**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkringspremier	1 335	1 303
Förutbet tomträttsavgälder	3 054	3 054
Övriga förutbetalda kostnader	1 264	1 257
Övriga upplupna intäkter	269	85
	5 922	**5 699**

Not 16 Uppgifter om moderföretag
Koncernen
Moderbolaget

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Immanuelskyrkans församling med organisationsnummer 802001-5668 med säte i Stockholm.

Not 17 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader	6 932	6 551
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	24 184	22 790
	31 116	**29 341**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader avskrivningar	6 932	6 551
	6 932	**6 551**

Not 18 Ställda säkerheter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	996 546	996 546
	996 546	**996 546**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	905 546	905 546
	905 546	**905 546**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen

Långfristiga skulder som förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	948 235	948 235
	948 235	**948 235**

Moderbolaget

Långfristiga skulder som förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	857 235	857 235
	857 235	**857 235**

Not 20 Ränteinstrument
Koncernen
Moderbolaget

De ränteinstrument som innehas uppfyller kriterierna för säkringsredovisning och redovisas därför inte till verkliga värden i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Ränteswapavtal, med negativt verkligt värde	-28 920	-49 478
	-28 920	**-49 478**

Utestående ränteswappar 700 000 Tkr (575 000 Tkr).

Not 21 Övriga skulder
Koncernen
Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition	11 882	23 144
	11 882	**23 144**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	12 473	12 736
Upplupna räntor	1 041	1 517
Förutbetalda hyresintäkter	30 912	30 272
Övriga upplupna kostnader	6 827	7 595
	51 253	**52 120**

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 556	2 475
Upplupna räntor	1 009	1 488
Förutbetalda hyresintäkter	28 298	27 486
Övriga upplupna kostnader	4 842	5 078
	36 704	**36 526**

Not 23 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	141	231
	141	**231**

Not 24 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2021	2020
Förändring av avskrivning utöver plan	8 220	7 070
Erhållna koncernbidrag	870	2 110
Lämnade koncernbidrag	-25 800	-37 400
Avsättning till periodiseringsfond	-11 000	-6 100
	-27 710	**-34 320**

Not 25 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 501	175 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**175 501**	**175 501**
Utgående redovisat värde	**175 501**	**175 501**

Not 26 Andelar i dotterföretag
Moderbolaget

Namn	Andel	Antal Aktier	Bokfört värde
Hotel Birger Jarl AB	100%	30 000	7 310
Immanuelskyrkans Vård AB	100%	10 000	1 000
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	100%	100	100
Hotel Tegnérlunden AB	100%	1 000	100
Probitas Resedan 3 AB	100%	1 000	166 991
			175 501

	Org.nr	Säte
Hotel Birger Jarl AB	556102-0826	Stockholm
Immanuelskyrkans Vård AB	556228-8257	Stockholm
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	556534-9742	Stockholm
Hotel Tegnérlunden AB	556653-3427	Stockholm
Probitas Resedan 3 AB	556785-2651	Stockholm

Not 27 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	298 214
årets vinst	26 552
	324 766
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	21 748
i ny räkning överföres	303 018
	324 766

Not 28 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

Mot bakgrund av de ekonomiska effekter som kan följa av pandemin har Probitas ställt ut kapitaltäckningsgarantier till förmån för de helägda dotterbolagen Hotel Birger Jarl AB och Hotel Tegnérlunden AB. Probitas förbinder sig att svara för att det egna kapitalet i dessa dotterbolag, vid varje tillfälle fram till och med 2022-12-31, uppgår till det registrerade aktiekapitalet i respektive dotterbolag.

Not 29 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	100 000	100
	100 000	

Not 30 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	67 960	76 180
Periodiseringsfond 2019	21 430	21 430
Periodiseringsfond 2020	6 100	6 100
Periodiseringsfond 2021	11 000	0
	106 490	**103 710**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Stockholm 2022-03-17

Sven Mannervik
Ordförande

Agneta Jacobsson

Sture Nilsson

Hans Olof Hagén

Bo Ingemarson

Johannes Nilsson

Mats Bernö

Roelof Hansman

Karin Sandström

Samuel Borg
Extern verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Probitas AB, org.nr 556534-9734

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Probitas AB, för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Probitas AB, för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 18 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Här följer nu årsredovisningar för Probitas dotterbolag.

Dessa årsredovisningar är fullständiga dock utan medföljande påskrifter och revisionsberättelser samt granskningsrapport från de påskrivande revisorerna.

Fullständiga årsredovisningar och revisionsberättelser för samtliga bolag finns tillgängligt att beställa hos Probitas AB, tel nr 08-587 503 70 eller info@probitas.se

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas Resedan 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Resedan 3, adress Odengatan 76/Dalagatan 13 i Stockholm.

Bolagets administration och förvaltning sköts av personal anställd i moderbolaget Probitas AB, org. 556534-9734.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter	11 586	9 670	3 593	6 580
Resultat efter finansiella poster	4 111	1 806	-2 186	1 896
Soliditet (%)	12,0	9,2	6,8	8,9

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	0	4 357 479	-23 723	**4 433 756**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-23 723	23 723	**0**
Årets resultat				108 706	**108 706**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**0**	**4 333 756**	**108 706**	**4 542 462**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 333 756
årets vinst	108 706
	4 442 462
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 442 462
	4 442 462

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hyresintäkter		11 586	9 670
Övriga rörelseintäkter		0	296
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**11 586**	**9 966**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 105	-4 264
Övriga externa kostnader		-688	-697
Avskrivningar		-2 926	-2 418
Summa rörelsekostnader		**-6 719**	**-7 380**
Rörelseresultat		**4 867**	**2 586**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-756	-780
Summa finansiella poster		**-756**	**-780**
Resultat efter finansiella poster		**4 111**	**1 806**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	4 970
Lämnade koncernbidrag		-80	0
Förändring av överavskrivningar		-3 920	-6 800
Summa bokslutsdispositioner		**-4 000**	**-1 830**
Resultat före skatt		**111**	**-24**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2	0
Årets resultat		**109**	**-24**

Org. nr 556785-2651 PROBITAS RESEDAN 3 AB

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	59 675	60 609
Inventarier, verktyg och installationer	5	24 542	26 533
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	141
Summa materiella anläggningstillgångar		**84 217**	**87 284**
Summa anläggningstillgångar		**84 217**	**87 284**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		24 707	18 697
Övriga fordringar		250	252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	36
Summa kortfristiga fordringar		**24 957**	**18 984**
Summa omsättningstillgångar		**24 957**	**18 984**
SUMMA TILLGÅNGAR		**109 174**	**106 268**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 334	4 357
Årets resultat		109	-24
Summa fritt eget kapital		**4 442**	**4 334**
Summa eget kapital		**4 542**	**4 434**
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		10 720	6 800
Summa obeskattade reserver		**10 720**	**6 800**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		91 000	91 000
Summa långfristiga skulder		**91 000**	**91 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73	537
Övriga skulder		568	1 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 270	2 456
Summa kortfristiga skulder		**2 911**	**4 034**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**109 174**	**106 268**

Org. nr 556785-2651 PROBITAS RESEDAN 3 AB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:
- Byggnader 1 - 2 %
- Inventarier, verktyg och installationer 15 - 20 %

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Probitas AB, org nr 556534-9734, som har sitt säte i Stockholm. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	-151
Ränta kreditinstitut	-756	-629
	-756	**-780**

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 528	55 583
Inköp	0	9 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**65 528**	**65 528**
Ingående avskrivningar	-4 919	-4 035
Årets avskrivningar	-934	-884
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 853**	**-4 919**
Utgående redovisat värde	**59 675**	**60 609**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 255	804
Inköp	0	27 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 255**	**28 255**
Ingående avskrivningar	-1 722	-188
Årets avskrivningar	-1 992	-1 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 713**	**-1 722**
Utgående redovisat värde	**24 542**	**26 533**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141	10 564
Inköp	0	26 974
Aktivering	0	-37 287
Omklassificeringar	-141	-110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**141**
Utgående redovisat värde	**0**	**141**

Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (fg år 0 tkr).

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	91 000	91 000
	91 000	**91 000**

Stockholm 2022-03-17

Sven Mannervik
Ordförande

Mats Bernö

Samuel Borg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Birger Jarl AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget har under året bedrivit hotell- och konferensverksamhet. Hotellet har 271 rum.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under verksamhetsåret
Liksom föregående år har 2021 i stor utsträckning präglats av den globala pandemin och det varierande smittoläget. Försäljningsmässigt inleddes året något svagare än förväntat och fokus låg främst på fortsatt återhållsamhet avseende timförbrukning och övriga kostnadsposter.

I slutet av sommaren ökade logibokningarna plötsligt och kraftigt i kombination med en rejält ökad efterfrågan på konferens- och restaurangtjänster. Det nya läget tydliggjorde det underliggande behovet av resor och fysiska möten men ställde branschen inför andra utmaningar i form av personalbrist/kompetensbrist då alla behövde återanställa samtidigt.

Under slutet av 2021 har den nya virusvarianten Omicron inneburit ytterligare en våg av smittspridning som direkt och indirekt påverkar besöksnäringen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Fortsatt osäkerhet råder men många menar att pandemin under våren kommer att klinga av. Liksom tidigare förväntar vi oss att det inhemska resandet återhämtar sig först, och våra erfarenheter från 2020 är att det kan gå ganska fort. Därefter förmodas det internationella resandet öka men i vilken takt och omfattning återstår att se. Vår egen bedömning är att andra halvåret bör bli klart starkare än första halvåret.

Beslut är fattat att modernisera och förbättra delar av våra konferensytor och dessa kommer att kunna tas i bruk under senvåren då vi förväntar oss att efterfrågan på konferenstjänster kommer att ta fart.

Hållbarhetsupplysningar
Hållbarhet är en viktig del i bolagets verksamhet. Att förstå och vara engagerad i miljöarbetet och att skapa etiska och säkra arbetsplatser är av stor vikt. Bolaget eftersträvar en medarbetargrupp som speglar samhället och en arbetsmiljö där alla behandlas likvärdigt.

Bolaget har certifierats av Green Key, en internationell miljömärkning för besöksnäringen.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av Probitas AB (Org nr 556534-9734) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	43 624	34 802	117 750	119 492	116 961
Resultat efter finansiella poster	-13 168	-19 981	12 634	10 930	11 805
Balansomslutning	18 617	15 614	22 212	21 347	25 627
Soliditet %	36	44	31	33	29

Förändring av eget kapital (kronor)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	3 384 625	-150 546	**6 834 079**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-150 546	150 546	**0**
Årets resultat				-168 200	**-168 200**
Belopp vid årets utgång	**3 000 000**	**600 000**	**3 234 079**	**-168 200**	**6 665 879**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 234 079
årets förlust	-168 200
	3 065 879
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 065 879

Styrelsens yttrande över erhållet koncernbidrag

Koncernbidrag har erhållits med 13 000 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3§ i aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	43 624	34 802
Övriga rörelseintäkter	3	137	3 889
		43 760	**38 691**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-7 063	-4 631
Övriga externa kostnader	4, 5	-23 344	-22 337
Personalkostnader	6	-24 672	-29 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 814	-2 121
		-56 893	**-58 696**
Rörelseresultat	7	**-13 133**	**-20 005**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-39	-39
		-36	**25**
Resultat efter finansiella poster		**-13 168**	**-19 981**
Bokslutsdispositioner	9	13 000	19 830
Resultat före skatt		**-168**	**-151**
Skatt på årets resultat	10	0	0
Årets resultat		**-168**	**-151**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	2 279	3 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	22	22
Summa anläggningstillgångar		**2 301**	**3 534**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		188	213
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 563	229
Fordringar hos koncernföretag		12 503	9 963
Aktuella skattefordringar		634	218
Övriga fordringar		914	975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		513	450
		16 128	**11 835**
Kassa och bank	13	0	32
Summa omsättningstillgångar		**16 316**	**12 080**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 617**	**15 614**

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14, 15, 16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		600	600
		3 600	**3 600**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 234	3 385
Årets resultat		-168	-151
		3 066	**3 234**
Summa eget kapital		**6 666**	**6 834**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 753	1 113
Övriga skulder		1 829	859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 369	6 809
Summa kortfristiga skulder		**11 951**	**8 780**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 617**	**15 614**

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 168	-19 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 814	2 121
Betald skatt		-415	1 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-11 769**	**-16 416**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		25	98
Förändring av kundfordringar		-1 334	2 603
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 544	916
Förändring av leverantörsskulder		1 640	-2 399
Förändring av kortfristiga skulder		1 531	-4 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-12 451**	**-19 247**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-581	-615
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		13 000	19 830
Årets kassaflöde		**-32**	**-32**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		32	64
Likvida medel vid årets slut	13	**0**	**32**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Utländska valutor
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Inventarier	5 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	20 år

Omsättningstillgångar
Varulager
Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel
Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen.

Uppskattningar och bedömningar
Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Företaget bedömer att inga betydande risker för väsentliga justeringar av redovisade värden föreligger.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	43 416	32 207
Hotelltjänster internt	208	2 595
	43 624	**34 802**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Korttidspermittering	0	3 156
Sjuklönekostnader	137	267
Övriga rörelseintäkter	0	466
	137	**3 889**

Not 4 Leasingavtal
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på 10 år (2020-07-01-2030-12-31) med möjlighet att förlänga avtalet med 10 år för varje gång. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på företagets omsättningstillväxt med en undre gräns för lägsta nivå (minimihyra).

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 13 042Tkr (12 969 Tkr) .

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	-26 884	-20 000
Senare än ett år men inom fem år	-90 726	-80 363
Senare än fem år	-107 537	-101 789
	-225 147	**-202 153**

Not 5 Övriga externa kostnader
I övriga externa kostnader ingår kostnader till revisorerna enligt följande:

	2021	2020
PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-95	-110
	-95	**-110**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	25	37
Män	13	21
	38	**58**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 057	-1 029
Övriga anställda	-16 859	-20 036
	-17 916	**-21 065**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-306	-340
Pensionskostnader för övriga anställda	-320	-1 238
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 692	-6 452
	-6 318	**-8 029**
Övriga personalkostnader	-438	-513
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	**-24 672**	**-29 607**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare (VD)	100 %	100 %

Vid uppsägning av VD:s anställning är uppsägningstiden ett år från bolagets sida och tre månader från VD:s sida.

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2021	**2020**
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	26,02 %	27,90 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	3,74 %	12,43 %

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	**2020**
Räntekostnader till koncernföretag	-39	-39
Övriga räntekostnader	0	0
	-39	**-39**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2021	**2020**
Mottagna koncernbidrag	13 000	19 830
	13 000	**19 830**

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	**2021 Belopp**	**Procent**	**2020 Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-168		-151
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	35	21,40	32
Ej avdragsgilla kostnader	-11,89	-20	-21,26	-32
Årets sparade underskottsavdrag		-15		
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 11 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	32 162	32 176
Inköp	581	615
Försäljningar/utrangeringar	-528	-629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 216**	**32 162**
Ingående avskrivningar	-28 650	-27 159
Försäljningar/utrangeringar	528	630
Årets avskrivningar	-1 814	-2 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 936**	**-28 650**
Utgående redovisat värde	**2 279**	**3 512**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	22	22
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22**	**22**
Utgående redovisat värde	**22**	**22**

Not 13 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	0	32
	0	**32**

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	30 000	100
	30 000	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	3 234 079
årets förlust	-168 200
	3 065 879
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 065 879

Not 16 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Probitas AB med organisationsnummer 556534-9734 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Immanuelskyrkans församling med organisationsnummer 802001-5668 med säte i Stockholm.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	5 893	5 549
Övriga upplupna kostnader	1 476	1 260
	7 369	**6 809**

Stockholm 2022-03-17

Samuel Borg
Ordförande

Victoria Frelin

Håkan Gustafsson

Helen Harvigsson

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Marianne Hultberg
Extern verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Hotellet har varit stängt under 2021.

Händelser under verksamhetsåret
Till följd av pandemin har Hotel Tegnérlunden hållit stängt under året. Samtliga anställningar har upphört och avtal med externa leverantörer har avslutats. Styrelse och ägare beslutade under slutet av 2021 att hotellet skall genomgå en totalrenovering under 2022 varför samtliga rum och allmänna ytor har tömts.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Under 2022 kommer det intensiva arbetet med att skapa ett helt nytt hotell att fortsätta. Vi förväntar oss att marknaden återhämtat sig då det nya hotellet slår upp portarna under 2023.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av Probitas AB (Org nr 556534-9734) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	632	7 955	34 778	36 047	36 547
Resultat efter finansiella poster	-12 826	-12 641	1 324	4 177	5 251
Balansomslutning	1 496	2 661	4 882	5 459	6 969
Soliditet %	86	50	28	25	20

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	1 259 656	-41 024	**1 318 632**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-41 024	41 024	**0**
Årets resultat			-25 574	**-25 574**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 218 632**	**-25 574**	**1 293 058**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 218 632
årets förlust	-25 574
	1 193 058
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 193 058

Styrelsens yttrande över erhållet koncernbidrag

Koncernbidrag har erhållits med 12 800 000 kr vilket bokförts som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3§ i aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	632	7 955
Övriga rörelseintäkter	3	-1	1 043
		631	**8 998**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-267	-1 318
Övriga externa kostnader	4	-12 350	-16 280
Personalkostnader	5	-255	-3 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480	-428
Övriga rörelsekostnader		-3	0
		-13 355	**-21 632**
Rörelseresultat	6	**-12 724**	**-12 634**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102	-41
		-102	**-7**
Resultat efter finansiella poster		**-12 826**	**-12 641**
Bokslutsdispositioner	7	12 800	12 600
Resultat före skatt		**-26**	**-41**
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		**-26**	**-41**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	9	375	855
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		0	2
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6	9
Fordringar hos koncernföretag		654	1 220
Aktuella skattefordringar		82	27
Övriga fordringar		355	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	170
		1 120	**1 799**
Kassa och bank	10	0	5
Summa omsättningstillgångar		**1 120**	**1 806**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 496**	**2 661**

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 219	1 260
Årets resultat		-26	-41
		1 193	**1 219**
Summa eget kapital		**1 293**	**1 319**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87	131
Skulder till koncernföretag		4	31
Övriga skulder		0	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	112	1 093
Summa kortfristiga skulder		**203**	**1 342**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 496**	**2 661**

Org. nr 556653-3427 HOTEL TEGNÉRLUNDEN AB

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter
Nettoomsättningen består av hotell- och restaurangförsäljning. Intäkterna redovisas i den period försäljningen skett. Försäljningsprovisioner avräknas från omsättningen.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:
Inventarier 5 år

Omsättningstillgångar
Varulager
Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel
Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som skuld i balansräkningen.

Uppskattningar och bedömningar
Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Företaget bedömer att inga betydande risker för väsentliga justeringar av redovisade värden föreligger.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	474	7 151
Hotelltjänster internt	158	804
	632	**7 955**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Korttidspermittering	0	882
Sjuklönekostnader	10	56
Övriga rörelseintäkter	-11	105
	-1	**1 043**

Not 4 Leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra är uppsagt då fastigheten skall genomgå en total renovering. Nytt kontrakt kommer att teckans efter renoveringen. Storleken på de framtida leasingsavgifterna påverkas av utvecklingen av konsumentprisindex.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 9 721 Tkr (10 638 Tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	0	-12 413
Senare än ett år men inom fem år	0	-24 479
Senare än fem år	0	
	0	**-36 892**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	5
Män	1	1
	3	**6**
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-401	-2 803
	-401	**-2 803**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	234	-132
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-88	-644
	146	**-776**
Övriga personalkostnader	0	-27
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-255**	**-3 606**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare (VD)	100 %	100 %

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	73,06 %	67,72 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	25,05 %	8,98 %

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	12 800	12 600
	12 800	**12 600**

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-26		-41
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	5	21,4	9
Ej avdragsgilla kostnader		-6		-9
Årets sparade underskottsavdrag		1		
Redovisad effektiv skatt	**-0,7**	**0**	**-0,5**	**0**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 009	6 585
Inköp	0	609
Försäljningar/utrangeringar	-6 401	-184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**609**	**7 009**
Ingående avskrivningar	-6 155	-5 910
Försäljningar/utrangeringar	6 171	184
Årets avskrivningar	-250	-428
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-233**	**-6 155**
Utgående redovisat värde	**375**	**855**

Not 10 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	0	5
	0	**5**

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Probitas AB med organisationsnummer 556534-9734 med säte i Stockholm.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	8	511
Övriga upplupna kostnader	104	583
	112	**1 093**

Stockholm 2022-03-17

Samuel Borg
Ordförande

Victoria Frelin

Håkan Gustafsson

Helen Harvigsson

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Marianne Hultberg
Extern verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Vård AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Immanuelskyrkans Vård AB driver sedan 2008 äldrevård med dygnetruntomsorg vid Löjtnantsgården, Löjtnantsgatan 8 i Stockholm. Löjtnantsgården har 55 platser uppdelade på 28 omvårdnadsplatser (somatik) fördelade på två enheter och 27 demensplatser fördelade på tre enheter. Samtliga platser köps för närvarande av Stockholm stad.

Löjtnantsgården är en del av Immanuelskyrkans diakonala arbete. Omsorgen och omvårdnaden utgår från den enskilda individens önskemål och behov. Löjtnantsgården är ett alternativ för personer vilka den kristna värdegrunden är viktig.

För att flytta in krävs biståndsbeslut. Löjtnantsgården har möjlighet att erbjuda förtur i kön hos Stockholms stad till alla boende på seniorboendet, Löjtnantsgatan 8. Det är en trygghet och gör att de kan behålla sitt sociala nätverk.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under räkenskapsåret
Löjtnantsgården har fortsatt att vara ett populärt boende. Beläggningen har varit hög. I snitt har den legat på 99,3 %. Detta trots att en lägenhet varit tomställd i två månader pga vattenskada. Under 2021 genomförde Socialstyrelsen ingen brukarundersökning. I brukarundersökningen för 2020 svarade 94 % att de vara nöjda med verksamheten.

Året har överskuggats av coronapandemin. Fokus har legat på att förebygga och minimera risker och samtidigt göra det så bra som möjligt för boende och deras närstående. Alla boende har fått erbjudande om en andra respektive tredje dos vaccin mot covid -19. Löjtnantsgården har varit fri från smitta hela året!

Löjtnantsgården har fått extra tillskott på intäktssidan i form av beviljade stimulansmedel, ersättning för höga sjuklönekostnader under coronapandemin samt en större gåva från en anhörig.

Vårdtyngden har fortsatt att vara hög. De som har fått biståndsbeslut är multisjuka. Nya hjälpmedel avpassade för de som har större hjälpbehov har köpts in. Belysningen och inomhusmiljön har setts över. Takskenor samt digital utrustning har börjat att bytas ut och moderniseras.

Trots pandemin har vi kunna erbjuda många olika aktiviteter. Boende har bl.a. kunnat njuta av levande musik ett par gånger i veckan under hela våren, sommaren och hösten med hjälp av Immanuelskyrkans musiker samt många externa artister (t.ex. från Kungliga Operan).

Flera i personalen har vidareutbildat sig på olika sätt. Några har börjat läsa till specialistundersköterskor med

inriktning mot multisjuka äldre eller mot demens. Dessa utbildningar sker på halvtid inom ramen för ”Äldreomsorgslyftet”. Andra har gått kurs i ”Yrkessvenska inom vård och omsorg”, brandskydd, bemötande, förflyttning m.m.

En del planerade insatser, satsning på kompetensutveckling etc. har fått skjutas fram eller ställas in. Personal har varit frånvarande i högre utsträckning än vanligt (bl.a. för säkerhets skull). Ett öppet sinne hos medarbetarna, uthållighet och ett gott samarbete mellan olika yrkesgrupper har räddat många situationer.

Personalomsättningen har varit låg för tillsvidareanställda. Fyra medarbetare har slutat (en har gått i pension, en har utbildat sig till sjuksköterska, en ska påbörja magisterutbildning m.m.). Fyra medarbetare är långtidssjukskrivna.

Förväntad framtida utveckling
Målet är att ständigt vidareutveckla vården och omsorgen och att ha mycket nöjda boende och anhöriga/närstående. Fokus är alltid att tillgodose boendes individuella behov och önskningar.

Stor vikt läggs vid att personalen får kontinuerlig kompetensutveckling. Nästa år hoppas vi kunna frigöra tid för att arbeta mer i team och att fortsätta att vidareutveckla måltidssituationen för boende. Resurser i form av tid och kraft beror bl.a. på hur pandemin utvecklar sig. Andelen korttidsanställd personal behöver minska i förhållande till de med fast anställning. Digitalisering och förbättrad IT-miljö finns också med på agendan.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 % av Probitas AB (Org nr 556534-9734) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	53 030	48 948	50 497	49 411	47 270
Resultat efter finansiella poster	796	1 714	115	107	229
Balansomslutning	12 449	12 401	13 235	12 435	12 831
Antal anställda	57	55	55	56	56

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	4 707 634	-4 596	**5 903 038**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-4 596	4 596	**0**
Årets resultat				-63 084	**-63 084**
Belopp vid årets utgång	**1 000 000**	**200 000**	**4 703 038**	**-63 084**	**5 839 954**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 703 038
årets förlust	-63 084
	4 639 954
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 639 954

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget
Vid uppstarten av verksamheten 2008 erhöll bolaget 7 500 000 kr i koncernbidrag för att täcka de initiala uppstartskostnaderna. Så länge bolaget visar ett positivt resultat är planen att återlämna koncernbidraget motsvarande det årliga resultatet. Fram till och med 2021 har 6 085 000 kr återlämnats i form av lämnade koncernbidrag.

Koncernbidrag har lämnats med 790 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:
Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	53 030	48 948
Övriga rörelseintäkter	3	832	3 540
		53 862	**52 488**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-18 038	-17 787
Personalkostnader	6	-34 827	-32 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-201	-276
		-53 066	**-50 774**
Rörelseresultat		**796**	**1 714**
Resultat efter finansiella poster		**796**	**1 714**
Bokslutsdispositioner	8	-857	-1 706
Resultat före skatt		**-61**	**8**
Skatt på årets resultat		-2	-13
Årets resultat		**-63**	**-5**

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	782	332
Summa anläggningstillgångar		**782**	**332**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		4 162	4 600
Fordringar hos koncernföretag		6 372	6 365
Aktuella skattefordringar		420	408
Övriga fordringar		292	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		404	297
		11 650	**12 042**
Kassa och bank		17	27
Summa omsättningstillgångar		**11 667**	**12 069**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 449**	**12 401**

Org. nr 556228-8257 IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	**1 200**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 703	4 708
Årets resultat		-63	-5
		4 640	**4 703**
Summa eget kapital		**5 840**	**5 903**
Obeskattade reserver	9	188	121
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 212	605
Övriga skulder		492	623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	4 717	5 149
Summa kortfristiga skulder		**6 421**	**6 377**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 449**	**12 401**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter
Nettomsättningen består av hyresintäkter, vårdintäkter och övriga intäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser, och inte vid aviseringstillfället. Betalningar, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden. Vårdintäkter och övriga bidrag redovisas i den period som bidragen avser.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningsplaner:

Inventarier 5 år.

Finansiella poster

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel
Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Vårdintäkter	46 451	43 213
Hyresintäkter	5 805	5 379
Övriga intäkter	773	356
	53 030	**48 948**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Kommunala bidrag	363	2 780
Sjuklönekostnader	469	760
	832	**3 540**

Not 4 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på 5 år. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på utvecklingen av konsumentprisindex.

Under perioden har leasingavgifter kostnadsförts till ett värde av 9 799 Tkr (9 798 Tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	**2020**
Inom ett år	9 866	9 798
Senare än ett år men inom fem år	27 659	7 348
	37 525	**17 146**

Not 5 Inköp från koncernföretag

	2021	**2020**
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	59,00 %	68,00 %

Org. nr 556228-8257 IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	**2020**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	48	45
Män	9	10
	57	**55**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-822	-773
Övriga anställda	-23 752	-22 907
	-24 574	**-23 680**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-122	-110
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 690	-1 491
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 934	-7 123
	-9 746	**-8 724**
Övriga personalkostnader	-507	-308
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-34 827**	**-32 711**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	57 %	57 %
Andel män i styrelsen	43 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	5 269	5 937
Årets inköp	650	0
Försäljningar/utrangeringar	-413	-668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 506**	**5 269**
Ingående avskrivningar	-4 937	-5 328
Försäljningar/utrangeringar	413	668
Årets avskrivningar	-201	-276
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 724**	**-4 937**
Utgående redovisat värde	**782**	**332**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återförd periodiseringsfond	0	320
Lämnade koncernbidrag	-790	-2 110
Förändring av överavskrivningar	-67	84
	-857	**-1 706**

Not 9 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Skillnad mellan bokförda och planenliga avskrivningar	188	121
	188	**121**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 969	4 154
Förutbetalda hyresintäkter	485	479
Övriga poster	263	515
	4 717	**5 149**

Stockholm 2022-03-17

Karin Pettersson
Ordförande

Mats Bernö

Agneta Dalemark

Jenny Hjalmarsson

Sven Erik Wånell

Olof Abrahamsson

Kerstin Andersson

Karin Jönsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget förvaltar Immanuelskyrkans församlings tillgångar i finansiella instrument sedan maj 2015.

Förvaltningen skall utföras i enlighet med de riktlinjer som finns angivna i det kapitalplaceringsreglemente som församlingens styrelse fastställt. Förvaltningen sker i församlingens namn via fullmakt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 % av Probitas AB (Org nr 556534-9734) som i sin tur ägs av Immanuelskyrkans församling (Org nr 802001-5668), båda med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	490	490	490	490	490
Resultat efter finansiella poster	-10	11	0	-13	-19
Balansomslutning	613	634	617	601	610

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	419 501	11 019	**530 520**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		11 019	-11 019	**0**
Årets resultat			-9 976	**-9 976**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**430 520**	**-9 976**	**520 544**

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	430 520
årets förlust	-9 976
	420 544
disponeras så att	
i ny räkning överföres	420 544

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	490	490
		490	**490**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-80	-40
Personalkostnader	3	-420	-439
		-500	**-479**
Rörelseresultat		**-10**	**11**
Resultat efter finansiella poster		**-10**	**11**
Resultat före skatt		**-10**	**11**
Årets resultat		**-10**	**11**

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		572	608
Övriga fordringar		34	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	7
		613	**634**
Summa omsättningstillgångar		**613**	**634**
SUMMA TILLGÅNGAR		**613**	**634**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		431	420
Årets resultat		-10	11
		421	**431**
Summa eget kapital		**521**	**531**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	7
Övriga skulder		9	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	83	87
Summa kortfristiga skulder		**92**	**103**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**613**	**634**

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran hos koncernföretag i balansräkningen.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	51,30 %	91,60 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 3 Styrelse och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör	-240	-240
	-240	**-240**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	-104	-104
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-75	-58
	-180	**-163**
Övriga personalkostnader	0	-36
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-420**	**-439**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Medelantalet anställda har under året varit noll, då tjänstegraden har understigit 50%.

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade poster	47	47
Övriga poster	36	40
	83	**87**

Stockholm 2022-03-17

Sven Mannervik
Ordförande

Anders Claesson

Göran Johansson

Hans Olof Hagén

Jacques Lombard

Samuel Borg
Extern verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Produktion: PQM AB, Lubber AB
Intervjutexter: Anna Matzinger
Foto: Olof Holdar, Tomas Isborn,
Johan Bohman och Marco Helles
Tryck: Östertälje Tryckeri 2022

Tryckssak
3041 3042

Probitas AB
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se
www.probitas.se

Hotel Birger Jarl AB
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, info@birgerjarl.se
www.birgerjarl.se

Hotel Tegnérlunden AB
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, info@hoteltegnerlunden.se
www.hoteltegnerlunden.se

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, www.lojtnantsgarden.se