KONCERNEN PROBITAS

ÅRSREDOVISNING **2015**

"Långsiktighet är oerhört viktigt."

INNEHÅLL

4 Probitas-koncernen
6 Koncernen kort & gott
8 Årsredovisningen kort & gott

Verksamhetsbeskrivningar:
10 **Probitas AB**
14 **Immanuelskyrkans Vård AB**
18 **Hotel Birger Jarl AB**
22 **Hotel Tegnérlunden AB**
26 **Immanuelskyrkans Förvaltnings AB**

Bokslut:
28 **Probitas AB**
52 **Probitas Verkstadsklubben 10**
64 **Immanuelskyrkans Vård AB**
76 **Hotel Birger Jarl AB**
88 **Hotel Tegnérlunden AB**
98 **Immanuelskyrkans Förvaltnings AB**

Probitas AB
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, fax 08-587 503 99
info@probitas.se, www.probitas.se

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, fax 08-504 80 595
www.lojtnantsgarden.se

Hotel Birger Jarl AB
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, fax 08-673 73 66
info@birgerjarl.se, www.birgerjarl.se

Hotel Tegnérlunden AB
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, fax 08-545 455 51
info@hoteltegnerlunden.se, www.hoteltegnerlunden.se

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, fax 08-587 503 99
info@probitas.se, www.probitas.se

PROBITAS-KONCERNEN

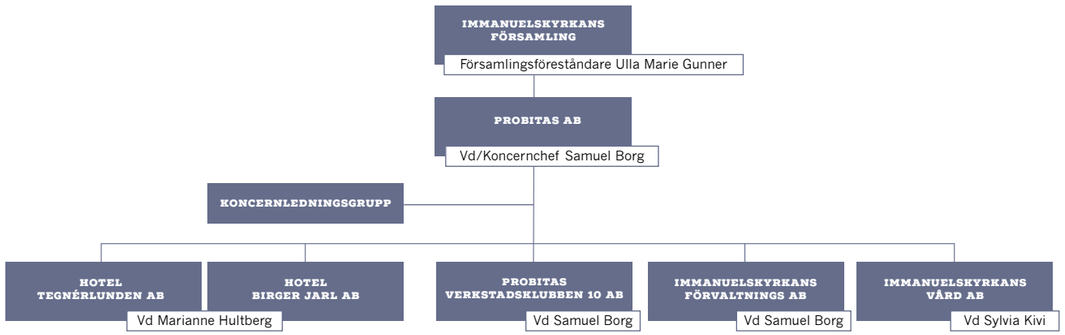
Koncernens inriktning är att bedriva en verksamhet med olika inkomstkällor vilka ger högsta möjliga avkastning till låg risk och god riskspridning och därigenom bidra till ägaren Immanuelskyrkans ekonomi och verksamhet.

Bolagskoncernen Probitas ägs till 100% av Immanuelskyrkan i Stockholm. Syftet med koncernen är att skapa en stabil delfinansiering av Immanuelskyrkans verksamhet och långsiktigt trygga dess uppdrag att bedriva arbete i Stockholm, i Sverige och runtom i världen. Sedan tidigare har koncernen varit verksam inom hotell-, vård- och fastighetsrörelse. Den senare med uthyrning av både lokaler och bostäder. Under 2015 har verksamheten utökats med värdepappersförvaltning då det sedan tidigare helägda dotterbolaget Stensnäs Konferens AB (vars verksamhet har avyttrats) ombildats till ett förvaltningsbolag med uppgift att förvalta delar av Immanuelskyrkans kapital. Det innebär att koncernen idag framförallt består av fem bolag; Fastighetsbolaget Probitas AB, Hotel Birger Jarl AB, Hotel Tegnérlunden AB, Immanuelskyrkans Vård AB och Immanuelskyrkans Förvaltnings AB.

Koncernen genomsyras i alla delar av ett aktivt och långsiktigt tänkande där en kultur av gott bemötande återfinns inom alla verksamhetsområden. För koncernen är det viktigt att värdegrunden är i samklang med församlingen. Styrande begrepp i koncernens verksamhet är därför ansvarstagande, långsiktighet och hederlighet. Ett tydligt exempel på när dessa grundläggande värderingar genomsyrar hela verksamheten är Immanuelskyrkans Vård AB som utan vinstsyfte driver äldreboendet Löjtnantsgården som ett led i församlingens diakonala arbete. Värt att notera är dock att fastighets- och hotellrörelsen dessutom har att hantera dessa centrala värdebegrepp kombinerat med ett tydligt kund- och lönsamhetsfokus.

Under de senaste åren har Probitas styrelse tillsammans med verkställande direktören fattat ett antal strategiska inriktningsbeslut med syfte att konkretisera bolagskoncernens nya strategi och affärsplan. Det har inneburit att koncernen har bildat en koncernledningsgrupp för samordning och utveckling av de olika affärsområdena. Det har också inneburit att inriktningen mot att fortsätta utveckla arbetet med egenanställd personal har tagits vidare. Processen anses stärka Probitas-koncernens konkurrensförde-

PROBITAS-KONCERNENS ORGANISATION



Lars Deleskog, Marianne Hultberg, Liselott Engelbertsson, Håkan Andersson och Samuel Borg träffas regelbundet i den nya koncernledningsgruppen.

lar. Tyngdpunkten i den strategiska planen är att äga och bedriva fastighets- och hotellverksamhet innanför tullarna med Kyrkan och Jarlahuset som det samlande navet. Därför har de senaste årens stora renoveringsarbeten med Jarlahuset och Birger Jarl Upgrade, som resulterat i att Jarlahuset lyfts ur dess tidigare anonymitet, varit av helt avgörande betydelse. Probitas-koncernen har under år 2015 dessutom stärkt sitt varumärke genom att modernisera loggan och den grafiska profilen.

SAMUEL BORG
Vd & Koncernchef Probitas

KONCERNEN KORT & GOTT

Att medarbetarna är viktiga för en organisation är självklart. Probitas-koncernen är inget undantag. Medarbetarna utgör själen i arbetet som utförs och står för en stor del av kundens upplevelse. Vi tog oss tid att höra med de anställda om vad de finner inspirerande i sitt arbete.

Mikaela Taberman, Hotel Birger Jarl

MIKAELA TABERMAN, SERVITRIS HOTEL BIRGER JARL

Vilket är ditt bästa möte med en gäst?
– Det bästa mötet uppstår när man vet vad gästen vill ha innan de vet det själva. Kanske om man känner igen gästen och vet att de vill ha citron till sitt vatten, rött te eller en cappuccino på lättmjölk med en servett vid sidan.

Vad är det viktigaste för dig när du möter en gäst?
– Det viktigaste för mig är det personliga bemötandet. Att läsa av och förstå hur just den här personen vill bli bemött. Alla är vi olika och vi i serviceyrket måste lära oss att anpassa oss efter alla typer av människor.

Vad i ditt arbete får du mest energi av?
– Det är när samarbetet mellan mina kollegor verkligen klickar. När det är som mest att göra, alla är på topp och man blir som en och samma organism. En effektiv organism.

MADELEINE DAHL, BITRÄDANDE GRUPPCHEF LÖJTNANTSGÅRDEN

Vilket är ditt bästa minne från året som gått?
– Det är när några stycken av oss tillsammans med några boende åkte på en dagskryssning till Åland. Vi satt i deras pianobar och tittade ut över Stockholms skärgård och samtalade om de olika platserna vi åkte förbi. Att se glädjen i deras ögon och höra hur tacksamma de var över att få göra resan var fantastiskt. Livet tar inte slut för att man flyttar in till ett äldreboende. En man uttryckte sin tacksamhet genom att säga ”tack för att jag fick komma iväg och känna mig som en vanlig människa igen”. Jag kände mig då mycket glad och tacksam att vi genomförde denna resa och att just jag fick följa med.

Vad är det viktigaste för dig i ditt arbete?
– Det är att i mötet med de boende vara uppmärksam och närvarande. Att bara ha den boende i fokus.

Vad får du mest energi av i ditt arbete?
– Att se glädjen hos de boende – jag får så mycket positiv energi tillbaka. Att få hjälpa människor får mig att må bra i själen.

Madeleine Dahl, Löjtnantsgården

ANNA WISBRANT, RECEPTIONIST HOTEL TEGNÉRLUNDEN

Vilket är ditt bästa möte med en gäst?
– En del gäster kontaktar oss via e-post innan deras vistelse och har frågor eller önskar hjälp med restaurangbokningar och annat. Dessa korta konversationer gör att jag lär känna gästen lite grand och det gör att det blir ett trevligt och igenkännande första möte när gästen checkar in.

Vad är det viktigaste för dig när du möter en gäst?
– Jag är företagets ansikte utåt och har som uppgift att presentera vår produkt på bästa sätt. Därför är det viktigt att jag är lyhörd och flexibel gentemot gästen på ett professionellt sätt.

Vad i ditt arbete får du mest energi av?
– Jag blir väldigt stolt när en gäst nämner mig positivt vid namn i en gästenkät.

Sedan alla möten med våra gäster förstås. Jag träffar otroligt mycket folk dagligen och det är roligt att kunna hjälpa till med allt i från att beställa taxi till att ordna fram en ny frackskjorta på mindre än 30 minuter.

Anna Wisbrant, Hotel Tegnérlunden

TEIJA ELDÅS, HYROR OCH KUNDTJÄNST PROBITAS

Vilket är ditt bästa möte med en kund?
– Det är när någon får en lägenhet och man får se hur de lyser av glädje. Då rycks man med. Det gäller alla kunder. Ibland har jag till och med fått teckningar som tack, och det gör en ännu gladare.

Vad är det viktigaste för dig i ditt arbete?
– Ett trevligt bemötande och framför allt förståelse för vad kunderna tycker och känner om det de framför om boendet.

Vad får du mest energi av i jobbet?
– Kunder som blir nöjda av den hjälp jag ger dem. Sedan är det självklart en bra och trevlig arbetsmiljö med go’a arbetskamrater.

Teija Eldås, Probitas

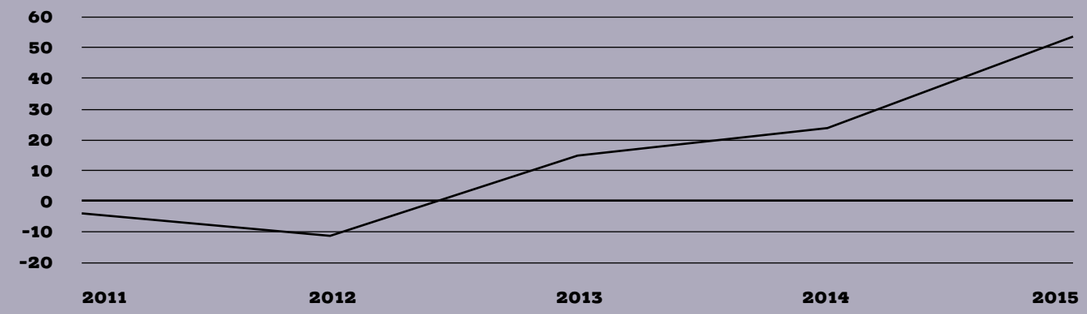
"Ibland har jag till och med fått teckningar som tack, och det gör en ännu gladare."

ÅRSREDOVISNINGEN KORT & GOTT

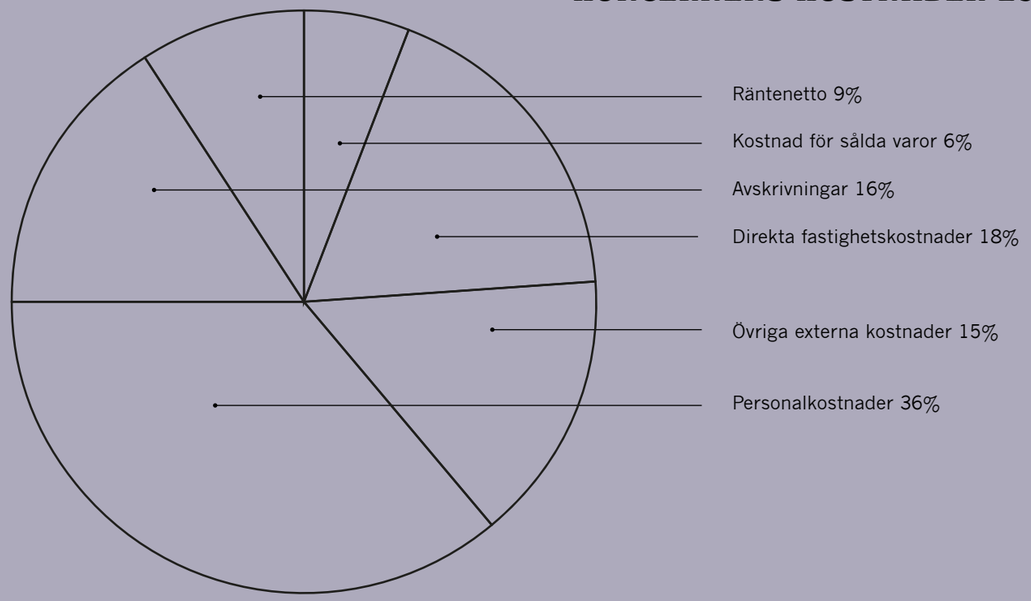
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER PER BOLAG (mkr)

	2015	2014
PROBITAS AB	38,1	13,1
PROBITAS VERKSTADSKLUBBEN 10 AB	-0,3	-0,3
HOTEL BIRGER JARL AB	10	6,1
HOTEL TEGNERLUNDEN AB	4,2	3
IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB	1,2	1,5
IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB	0	0
KONCERNENS RES FÖRE SKATT	53,3	23,4

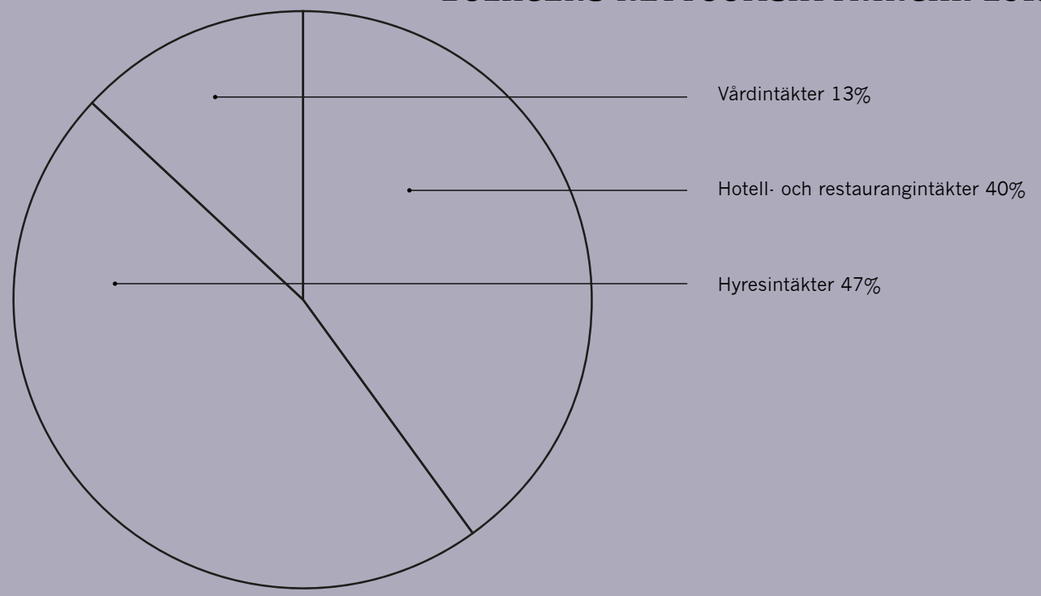
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (mkr)



KONCERNENS KOSTNADER 2015



BOLAGENS NETTOOMSÄTTNINGAR 2015



PROBITAS AB

Under 2015 blev det äntligen tid för att sätta de interna strukturerna i koncernen. Med en ny ledningsgrupp för koncernen tar Probitas viktiga steg mot en mer kundorienterad verksamhet.

– För att kunna överleva på lång sikt behöver vi bli mer kundfokuserade och marknadsanpassade, säger vd Samuel Borg.

Efter ett par tuffa år med stora investeringsprojekt blev 2015 ett mer ”normalt år” som vd:n Samuel Borg uttrycker det. Och frukterna av de stora arbetena kunde skördas.

– Vi gjorde ”all time high”. Det blev Probitas bästa resultat någonsin vilket såklart känns jättekul, säger en stolt vd och berättar varför:

– Jarlahuset blev lyckat och vi fick upp hyresnivåerna. Och vi jobbade hårt för att göra koncernen lönsammare.

Men det har inte varit självklart att Probitas skulle befinna sig i den förnäma sits företaget nu är i.

– Mina första år handlade mycket om överlevnadsprojektet Jarlahuset, det var ”all in”. Hade vi inte lyckats med det hade vi inte suttit här idag. Vi läckte en miljon i veckan och det är inget vi samlar ihop i söndagskollekten varje vecka, säger Samuel och syftar på bolagets ägare Immanuelskyrkan.

Eftersom omständigheterna var mer normala 2015 än de senaste åren kunde ledningen fokusera på att strukturera om organisationen. Ett arbete som blivit eftersatt under åren med de stora projekten.

– Vi har satsat mycket på att effektivisera organisationen och sätta rutiner. Vi har tidigare varit väldigt utåtriktade och nu har vi tagit tid för de interna strukturerna, säger vd:n och målar upp en minst sagt spännande bild.

– Jag brukar säga att vi ska vara en cirkusorganisation. Någon tämjer lejon, någon är cirkusdirektör, någon balanserar på slak lina. Men, vi reser och river tältet tillsammans.

Organisationens utveckling handlar också mycket om att engagera medarbetarna att våga.

– Vi vill vara en organisation där det är okej att misslyckas. Det är bättre att ha en häst som skenar och försöka styra in den i rätt fålla, än att ha en häst som står still.

Det nya tankesättet har alltså inte bara inneburit en effektivare verksamhet utan även att personalen har fått ta större ansvar i sina roller.

– En av de anställda uttryckte det väldigt charmigt när han sa till mig: ”Du har gett oss en mjuk spark i baken” skrattar Samuel.

Vd Samuel Borg med styrgruppen för alla byggprojekt i bakgrunden.

NÄRMARE SAMARBETE MELLAN BOLAGEN

Genom ett nytt initiativ med en koncernledningsgrupp kan nu bolagen dra större fördel av varandra än tidigare. Den lite mer eftertänksamme fastighetsförvaltaren får lära sig av sina snabbfotade dotterbolag i hotellverksamheten och vice versa.

– Vi har lärt oss mycket genom att bolla idéer med varandra. I hotellbranschen är varje dag en förlorad säljdag. Jag vill påstå att drivet med en aktiv kundkommunikation inte varit lika påtaglig i fastighetsbranschen. Det är lite längre cykler.

– Vi är ju en koncern som är fascinerande udda. Vi ska ha koll på fastigheter, hotell, vård, värdepapper och kyrka, vilket är väldigt stimulerande, samtidigt som det är svårt att vara expert på allt. Men vi har utmärkta förutsättningar att lära oss av varandra.

Samuel är engagerad när han talar om branschens utmaningar. Han menar att behovet av att tillmötesgå lokalhyresgästerna har ökat och nu vill han arbeta mer proaktivt.

– För att kunna överleva på lång sikt behöver vi bli mer kundfokuserade och marknadsanpassade. Det är hyresgästerna som ger oss intäkter och vi får inte ta dem för givet.

En nyhet för året är en kundenkät där hyresgästerna tillfrågas om deras upplevelse av Probitas.

– Kunden har ofta rätt och det är deras upplevda sanning som vi ska hantera.

Återkopplingen var positiv. Gästerna anser att fastighetsbolaget levererar bra service och har bra lägenheter och lokaler med bra lägen. Däremot blev det tydligt att hyresgästerna efterlyser en bättre kommunikation. Något Samuel mycket väl förstår.

– Fastighetsbranschen är lite efter där. Vi är inte vana att behöva kommunicera. Det ligger inte högst upp på agendan i kulturen. Vi måste höja servicenivån. Vi behöver bli bättre på att ge våra kunder besked oavsett om det är negativa eller positiva nyheter som skall förmedlas.

– Vi måste vara med i samhällets kommunikativa tempoökning. Ansvaret för det gäller inte bara några i organisationen, utan alla. Inte bara en enskild funktion eller enskild person.

Inför 2016 riktar koncernchefen blicken stadigt mot horisonten. Det handlar främst om en sak; att ägaren Immanuelskyrkans församling ska växa.

– Långsiktighet är oerhört viktigt. Det här ska fungera även den dag då jag slutat. Vi ska vara ödmjuka inför att om vi inte hade lyckats med Jarlahuset kunde det tagit en ända med förskräckelse.

– Har vi en församling som ska växa eller bibehålla nuvarande antal anställda, så måste vi antingen offra mer pengar i kollekten eller stärka Probitas finanser.

En viktig del i det långsiktiga arbetet har varit ett nytt strategiskt beslut. Probitas, som varit en förvaltningsorganisation, ska nu också både förädla och förvärva.

– Nu när vi kört i 110 knyck i flera år och tillgodogjort oss en hel del utvecklingskunskap, ska vi dra nytta av det. Pendeln får inte slå tillbaka till det mer passiva förvaltningstillståndet, utan det vore bra om vi hamnar någonstans i mitten. Då är det bra att ha med dynamiken att förädla och förvärva, avslutar en optimistisk koncernchef.

PROBITAS STYRELSE

Sven Mannervik
ordförande

Claes Ericsson

Johan Sahlén

Karin Sandström

Karin Pettersson

Göran
Johansson

Lennart Berglund

Johannes Nilsson

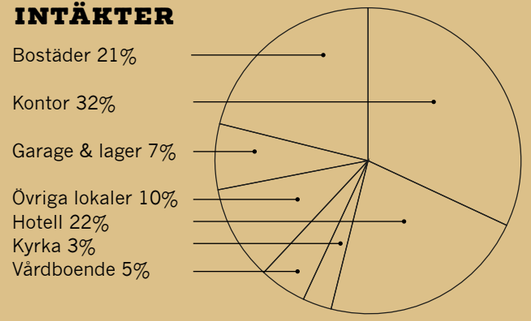
Liselott
Engelbertsson
adjungerad

Anette Engkvist
adjungerad

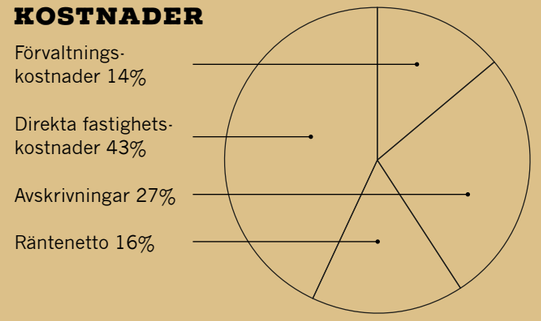
Marianne Hultberg
adjungerad

Samuel Borg
vd, adjungerad

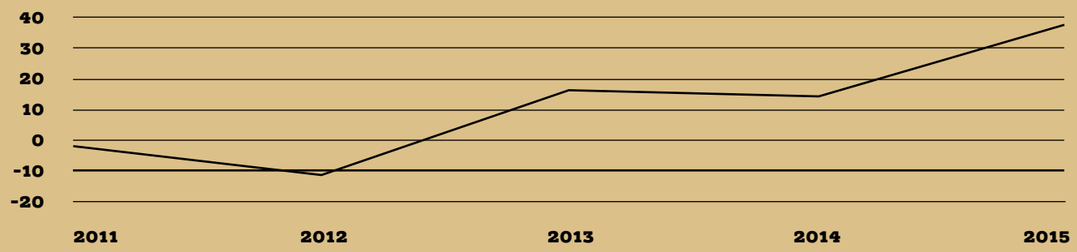
INTÄKTER



KOSTNADER



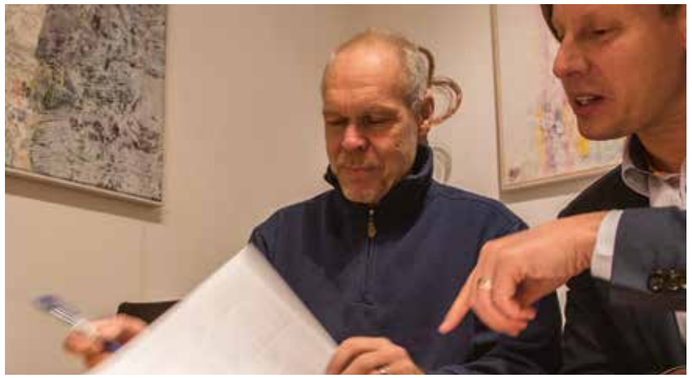
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (mkr)



FASTIGHETSINNEHAV I KVM

Fastighet	Adress	Byggår	Kontor	Hotell	Kyrka	Vårdboende	Butik	Övriga lokaler	Garage	Lager	Bostäder	Stud boende	Totalt	Andel i %
			Yta (kvm) fördelad på objektstyp											
Provisorn 4	B Jarlsg. 59–63 m fl	1973	13 584	13 548	4 956	0	1 519	2 281	4 750	0	0	0	40 636	45,4
Hälsan 4	Tegnérgatan 4	1885	375	0	0	0	395	95	0	0	1 761	0	2 626	2,9
Hälsan 5	Tegnérgatan 6	1885	33	0	0	0	274	0	0	0	908	0	1 215	1,4
Facklan 5	Tegnérgatan 40	1888	328	0	0	0	51	49	0	0	217	1 603	2 248	2,5
Nebulosan 33	Dalagatan 32–34	1960	400	0	0	0	124	1 036	2 352	0	2 822	0	6 734	7,5
Nebulosan 32	Västmannag. 41–43	1964	655	0	0	0	0	466	2190	554	2 682	0	6 547	7,3
Resedan 5	Odengatan 80–82	1930	862	0	0	0	891	549	344	54	902	0	3 602	4,0
Pelarb. St 32	Högbergsg. 31A	1880	449	0	0	0	0	178	0	42	1 442	0	2 111	2,4
Berget 1	Västmannag. 15	1888	622	0	0	0	0	250	0	28	1 027	278	2 205	2,5
Mullv. Andra 43	Krukmakarg. 34, 34A	1947	290	0	0	0	0	762	0	57	2 625	0	3 734	4,2
Mullv. Andra 44	Krukmakarg. 36, 36A	1982	1 004	0	0	0	0	0	695	133	1 818	0	3 650	4,1
Sjöbrisen 157	Lomv. 385 Sollent.	1973	0	0	0	0	0	0	0	0	120	0	120	0,1
Barnhusv.kv 22	Tegnérlunden 8	1966	0	3 662	0	0	0	0	868	0	0	0	4 530	5,1
Svea Artilleri 15	Löjtnantsgatan 8	2008	177	0	0	3 727	166	43	119	49	3 649	424	8 354	9,3
Ekerö Träkvista 3:27	Hagens Backe 1	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	307	0	307	0,3
Verkstadsklubben 10	Rindögatan 26	1938	25	0	0	0	0	6	0	0	955	0	986	1,1
Summa			18 804	17 210	4 956	3 727	3 420	5 715	11 318	917	21 098	2 442	89 605	100,0
Andel i %			21,0	19,2	5,5	4,2	3,8	6,4	12,6	1,0	23,5	2,7	100,0	

Dessutom tillkommer förvaltning av bostads- och hyresrätter om 965 kvm.
Inom Svea Artilleri 15 finns 25 garageplatser inom en gemensamhetsanläggning.
Verkstadsklubben 10 ägs av det helägda dotterbolaget Probitas Verkstadsklubben 10 AB.



Kontraktsskrivning mellan Probitas och möbelföretaget G.A.D på Tegnérgatan 4.

ÅRET SOM GÅTT

Förberedelse och byggstart för 15 lägenheter på Krukmakargatan.
– Små yteffektiva bostäder för vem som helst. Lägenheter går alltid att hyra ut i den här staden. Dessutom ger nyproducerat hyfsat hög avkastning och man får oftast bättre avkastning på en liten lägenhet jämfört med en stor.

Projektering för stambyte på Dalagatan, start i januari 2016.
– Det är ett stort projekt. Vi har valt en hyresgästvänlig väg, som gör det mindre stökigt för de boende. Men det är klart att det ändå kommer vara jobbigt, det är trots allt människors boende och vardag det handlar om.

Immanuel startar värdepappersbolag.
– Församlingsstyrelsen har beslutat att förlägga all kapitalförvaltning, både fastigheter och värdepapper, under Probitas-hatten. Det låga räntetläget är totalt sett bra för koncernen och fastighetsförvaltningen men en utmaning inom finansförvaltningen.

Koncernledningsgrupp för en bättre översikt och sammanhållning av koncernen.
– Förhoppningsvis känner folk att vi har kommit närmare varandra. Vi har blivit mer strategiska och fungerar som en ministyrelse för alla affärsområden.

ÅRET SOM KOMMER

Stambyten och ombyggnad av kyrktorget
– Vi har flertalet förädlingsprojekt, såsom stambyten på Dalagatan och Rindögatan. Vi har också fått ett uppdrag att bygga om hela kyrktorget. Det är tre stora, tunga projekt utöver det vanliga löpande arbetet.

Ägare: Immanuelskyrkans församling. *Antal fastigheter:* 16 st.
Antal medarbetare: 18 st. *Omsättning:* 169 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 38,3 miljoner kronor.

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 knappt 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.

"Våga misslyckas, det är okej att göra fel."

IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB

Även i äldrevården går det mode i saker som politikerna driver. I år är frågan: Får de äldre komma ut? Varje år arbetar vi hårt för att förstärka kvaliteten på boendet. Under 2015 handlade det om individanpassade aktiviteter.

– Aktiviteter av alla slag har varit väldigt viktiga för oss. Vi har gjort både små och stora utflykter, säger verksamhetschefen Sylvia Kivi.

För vd:n och verksamhetschefen var det sjunde verksamhetsåret inget undantag i arbetet med att skapa ett äldreboende där grunden stavas kvalitet.

– Jag funderar mycket på hur vi upprätthåller kvaliteten på Löjtnantsgården. Det måste genomsyra vårt arbete säger hon bestämt.

– Det har varit en ständig process sedan starten 2008. När kyrkan bestämde sig för att bygga Löjtnantsgården handlade det inte bara om vilket material vi skulle använda utan fokus var på hur vi skulle få kvalitet i den dagliga verksamheten. Sedan dess har personalen utvecklats tillsammans inom verksamheten.

Det finns flera saker som är viktiga i en verksamhet som har kvalitet som sin ledstjärna. Men Sylvia lyfter gärna fram ett specifikt element.

– Kommunikation är grunden och förutsättningen för att kvalitetssäkra den här typen av verksamheter. Genom goda kontakter med alla runtomkring bygger vi grunden för ett bra samarbete.

Sylvia pratar gärna om vikten av en aktiv kommunikation med de boende, anhöriga och kommunen. Det handlar om öppenhet och tillgänglighet.

– Vi har till exempel inga fasta telefontider och välkomnar anhöriga och närstående till Löjtnantsgården närsomhelst. Vi tar emot många familjer som står i ett svårt vägval när deras anhöriga inte klarar sig längre på egna ben. Det är ett stort steg att ta för många som kanske aldrig har

Helmi Katarina Lindgren, 93 år, var en av de boende på Löjtnantsgården som fick göra fler aktiviteter under 2015.

Samtal med de boende på Löjtnantsgården är viktigt för gruppchefen Madeleine Dahl.

IMMANUELSKYRKANS VÅRDS STYRELSE

Samuel Borg, ordförande

Agneta Dalemark

Eva Pilenvik

Bengt-Olof Tengmark

Johnny Mattebo

Sven-Erik Wånell

Johan Bohman

Sylvia Kivi, *vd, adjungerad*

FÖRETAGET I KORTHET

Immanuelskyrkans Vård AB bedriver verksamhet i Löjtnantsgården som är ett vård- och omsorgsboende beläget på Östermalm. Löjtnantsgården erbjuder 28 omvårdnadsplatser och 26 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 54 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.

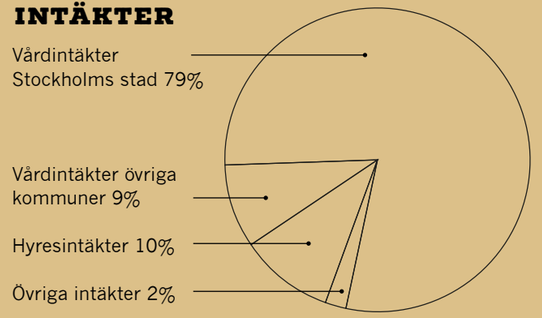
VÄRDEGRUND

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 ta hänsyn till varje medarbetares förutsättningar samt att den boende ska ha ett värdigt liv och uppleva bästa möjliga välbefinnande varje dag.

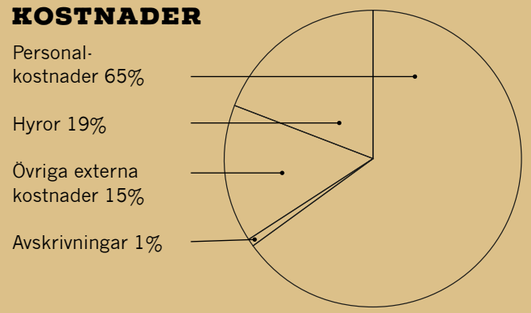
AFFÄRSIDÉ

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

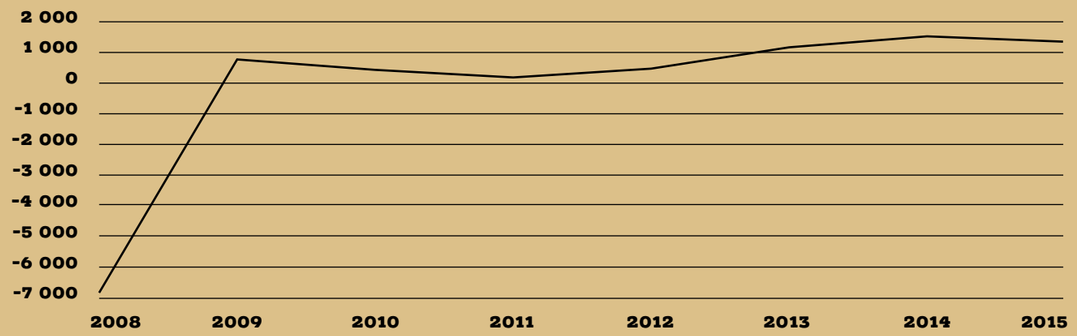
INTÄKTER



KOSTNADER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (mkr)



Ägare: Probitas AB.
Antal platser: Totalt 54 med dygnetruntomsorg, 26 demens och 28 sjukhem.
Antal medarbetare: 56 årsarbetare.
Omsättning: 44,9 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 1 203 tusentals kronor.

RÖSTER FRÅN DE BOENDE OM LÖJTNANTSGÅRDEN

Helmi Katarina Lindgren, 93 år
– Det är bra om man är lydig med alla order som ges, haha. Nä, jag skojade bara. Först och främst är det väldigt rent. Ordning och reda på alla sätt och vis. Det är enkelt att prata med Sylvia och hon löser alltid problem om något sådant skulle uppstå.

Lars Hammarbäck, 77 år
– Utmärkt, det finns ingenting att klaga på. Personalen är mycket bra. De är glada, pigga och hjälpsamma. De är jättebra!

Hans Lannvik, 95 år
– Det finns inget negativt att säga. Omgivningen med folk och personal är bara positivt. Den personal som finns här är väldigt bra. De kan allt och uppför sig idealiskt.

tänkt i termerna av gruppboende.

En annan kommunikation som betyder mycket för både personalen och de boende är kontakten med Immanuelskyrkan.

– Vi är väldigt glada för den kontinuerliga kontakten med kyrkan genom andakter och minnesstunder, säger hon och får medhåll av Hans Lannvik, 95 år, och boende på Löjtnantsgården sedan sex månader:

– Hela anläggningen är fantastisk och kopplingen till kyrkan är bara positiv, säger han med ett brett leende.

Förutom kommunikation är personalen extremt viktig för upprätthållandet av god kvalitet.

– Vi har en bra kontinuitet i personalgruppen. Vi ser i den årliga enkäten att vår värdegrund är otroligt viktig för de anställda. I den talar vi om att de boende ska uppleva det bästa möjliga i sin vardag – oavsett vilka begränsningar de har.

Löjtnantsgården har både en arbetsterapeut och sjukgymnast anställda för att kunna stödja och utveckla vården. Det gör dem till ett undantag bland liknande inrättningar där det är vanligare att likadana tjänster oftast är konsultuppdrag.

– Vår lilla organisation gör oss flexibla. Personalen kan snabbt ställa upp för de boende. Vi jobbar dessutom över gränserna, så det finns inga skarpa gränser mellan de olika enheterna, menar Sylvia.

UNIK SATSNING PÅ AKTIVITETER

Med hjälp av ekonomiskt stöd från Stockholms stad kunde verksamheten under 2015 göra ytterligare en satsning på olika aktiviteter för de boende. Genom att anställa mer personal kunde vi göra individanpassade aktiviteter. Kortare utflykter, som till Skansen och Bergianska trädgården, varierades med längre resor.

– Vi har rest till Åland två gånger. Det var väldigt roligt och trevligt. Det betydde mycket att få komma ut och se att det finns en värld utanför det här, säger Lars Hammarbäck som var en av de boende som hade stor glädje av att lämna Löjtnantsgatan 8 för några dygn. Även grannen Helmi Katarina Lindgren tycker att det händer mycket på boendet. – Det blir aldrig långtråkigt här, säger hon och skrattar.

Nu hoppas verksamhetschefen få chansen att utveckla aktivitetsplanen även under 2016.

– De har varit mycket viktiga för oss. Det var otroligt roligt att få möjligheten och jag hoppas vi får fortsätta, avslutar hon.

"Man ska uppleva det bästa möjliga i sin vardag."

HOTEL BIRGER JARL AB

Hotellbranschen är i förändring. Människor har ändrat sina boknings- och resvanor. Samtidigt ökar konkurrensen i Stockholm med allt fler hotell som gör entré. Men för Hotel Birger Jarls vd Marianne Hultberg är strategin klar.

– När en gäst lämnar oss eller hotellet ska den prata om vår service och personliga bemötande. Vi har skapat en anda som gör att du som gäst gärna rekommenderar andra att söka sig hit, säger hon.

Början av 2015 var tuff för många hotell i Stockholm. Hotel Birger Jarl var inget undantag.

– Det var jättetufft och präglade mycket av det vi gjorde, eller snarare det vi inte kunde göra, säger hotellets vd Marianne Hultberg.

– Vi hade en svag försäljning det första kvartalet och det kom att påverka vårt arbete hela första halvåret. Vi fick sätta igång ett intensivt sparprogram eftersom vi fick en tung ryggsäck att bära med oss.

Det stränga sparprogrammet innebar att hotellet slutade använda extrapersonal. Avdelningscheferna fick sätta sig själva i driften och lämna alla administrativa uppgifter åt sidan. Dessutom stoppades alla utgifter från investeringsbudgeten.

– Det blev verkligen att "koka soppa på en spik". Vi köpte bara det som var precis nödvändigt för att rulla runt verksamheten. Det blir ett trist arbetssätt, men det var tvunget för att undvika att behöva göra uppsägningar av medarbetare.

Trots den tröga starten på året och de kraftiga nedskärningarna skulle det bli bättre. Mycket bättre.

– Vi fick en fantastisk sommar och höst. I september nådde vi "all time high" för både Hotel Birger Jarl och Hotel Tegnérlunden. Det var verkligen fantastiskt och behövligt. Det räddade vårt ekonomiska resultat.

ÄNDRADE BOKNINGS- OCH RESVANOR

Hela branschen är i en stor förändringsprocess just nu. Både privatpersoner och företag har sedan några år tillbaka ändrat sina boknings- och resvanor. Bokningssajter som Booking.com och Expedia har vunnit mark. Det innebär att hotellets lönsamhet pressas eftersom sajterna tar ut höga provisionsavgifter. För Marianne Hultberg är det en verklighet som hotellen nu måste anpassa sig till.

– Snart kommer alla bokningar ske online. Det är vår största strategiska utmaning och något vi diskuterar mycket, säger hon och fortsätter:

– Det är omöjligt att förändra hur

HOTEL BIRGER JARLS STYRELSE

Samuel Borg,
ordförande

Anders Claesson

Ingvar Kvernes

Helen Harvigsson

Thure Thorgren

Håkan Gustafsson

MARIANNE HULTBERG OM...

... relationen till ägaren Immanuelskyrkan

– Jag är väldigt stolt över de värderingar vi står för. Vi lever i olika världar men måste kunna förstå varandra. Vi tycker kanske inte alltid helt lika men det som vi arbetar för; att församlingen ska kunna utföra sin verksamhet med de resurser som vi hjälper till att skapa, känns ju inget annat än bra.

... verksamhetsåret 2016

– Det viktigaste för oss är att vi har örat mot marken. Att vi ser och förstår de trender och resmönster som gästen följer och anpassar oss efter det. Med alla nya hotellprodukter som tillkommer är det av största vikt att vi fortsatt har en konkurrenskraftig och modern produkt för att kunna säkra vår intjäningsförmåga.

Sophia Hober

Marianne Hultberg
vd, adjungerad

FÖRETAGET I KORTHET

Hotel Birger Jarl är ett fyrstjärnigt hotell beläget i centrala Stockholm. Hotellets lobby, bar och restaurang bildar en ljus och välkomnande miljö. 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, som också omfattar Hotel Micro och Immanuelskyrkans Vård AB.

VISION

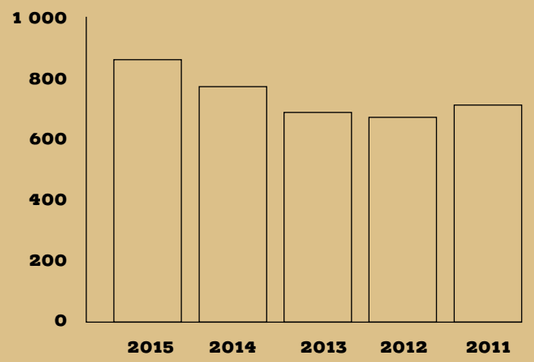
Här vill jag jobba – här vill jag bo!

AFFÄRSIDÉ

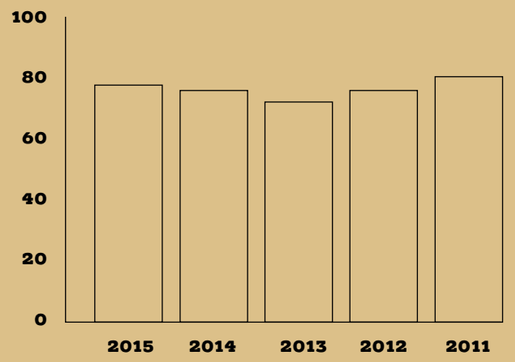
Genom kvalitet, värme och personligt engagemang ska vi skapa förtroende och återkommande gäster.

Hotel Birger Jarl i sociala medier
facebook.com/hotelbirgerjarl
instagram.com/hotelbirgerjarl
linkedin.com/company/hotel-birger-jarl
linkedin.com/company/birger-jarl-conference

REVPAR
Intäkt per tillgängligt rum (kr)



BELÄGGNING (%)



STÄLLNING OCH RESULTAT

	2015	2014	2013	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING (TKR)	108 531	100 700	89 540	74 668	72 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (TKR)	10 036	6 115	1 346	-694	-1 379
BELÄGGNING, %*)	77,4	75,9	71,5	75,8	80,3
LOGIINTÄKT PER TILLGÄNGLIGT RUM/REVPAR (KR)	857	773	686	672	710
RÖRELSEMARGINAL, %	9,2	6,1	1,5	-1,0	-1,9
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %	127,4	75,7	16,2	-8,1	-15,7
SOLIDITET, %	31,6	36,9	40,0	40,5	42,2

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 stjärnor:* 4.
Antal rum: 271. *Antal medarbetare:* 76.
Omsättning: 108,5 Miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 10 miljoner kronor.

En trivsam miljö står i fokus på Hotel Birger Jarl.

människor reser och bokar sina resor. Det enda vi kan göra är att jobba hårdare med att öka andelen av den försäljning som sker direkt till hotellen. Det gäller att ha en stor och stark kundbas att stå på.

Hur arbetar ni för att förstärka den basen?
– Vi måste ha en avtalsmodell som är baserad på att det alltid ska vara bäst och billigast att boka direkt med oss oavsett vilka kampanjer du kan hitta på nätet – ett slags högkostnadsskydd. Det handlar om att stärka lojaliteten.

Det nya resebeteendet är inte den enda utmaningen hotellet står inför. I Stockholm byggs det som aldrig förr och som svampar efter en blöt sommar dyker det upp hotell i varje hörn av staden.

– Man blir ju galen, haha. Den allmänna uppfattningen verkar vara att man ska bygga nya hotell eller konvertera äldre fastigheter till hotell, säger en matt men samtidigt väldigt hoppfull vd.

– Men som ett etablerat hotell har vi ett litet försprång och ska fortsätta att fokusera på det vi är bäst på.

Vad är det?
– Vi är bättre på den personliga servicen. Vi har en högre kundnöjdhet i förhållande till andra hotell i vår jämförelsegrupp.

EN GÄSTVÄNLIG KULTUR

En stolt vd berättar om de undersökningar som gjorts och där både Hotel Birger Jarl och Hotel Tegnérlunden fått höga betyg. Genom en trivsam miljö och positiv stämning tar hotellen steget in i framtiden.

– Har vi nöjda medarbetare skapar vi nöjda kunder. Det skapar återkommande affärer som i sin tur skapar en långsiktig överlevnad för företaget och vinster till våra ägare, säger hon engagerat och fortsätter:

– Som medarbetare är man den enskilt bästa ambassadören för vad vi står för. När en gäst lämnar hotellet ska den prata om vår service och personliga bemötande. Vi har skapat en anda som gör att man som gäst gärna rekommenderar andra att söka sig hit.

Genom noggranna rekryteringar och tydliga värderingar bygger både Hotel Birger Jarl och Hotel Tegnérlunden en gästvänlig kultur.

– Vi kryper innanför skinnet på de vi intervjuar när vi rekryterar. När vi anställt ger vi våra nya medarbetare en injektionsspruta med våra värderingar och företagskultur, avslutar Marianne skämtsamt.

"Vi kryper innanför skinnet på de vi intervjuar när vi rekryterar."

HOTEL TEGNÉRLUNDEN AB

Hotel Tegnérlunden är ett mindre och enklare hotell än systern Birger Jarl. Det är en ökande trend med allt fler enklare hotellkoncept i Stockholmsområdet vilket tilltalar den växande gruppen av privatresenärer.

– Hotellet på toppen av Tegnérgatan är personligt, familjärt och trivsamt, säger vd:n Marianne Hultberg.

Hotel Tegnérlunden har ett av Stockholms bästa lägen. Precis vid lummiga Tegnérlunden, längst upp på gatan med samma namn, finns Hotel Birger Jarls syster. Ett modernt hotell som ligger i tiden menar vd:n Marianne Hultberg.

– Det kommer alltid att ha sin plats. Det är väldigt uppskattat och vi får många goda omdömen från gästerna, säger hon och fortsätter:

– Hotel Tegnérlunden är inget fullservicehotell med restaurang- eller konferensverksamhet. Vi erbjuder våra gäster rum och frukost i en hemtrevlig miljö.

Det är en växande trend i Stockholmsområdet med allt fler enklare hotellkoncept som tilltalar både privatpersoner och affärsgäster, där vi ser att det är privatsegmentet som ökar mest just nu.

– Vi behöver både privat- och företagsmarknad. Därför är det en styrka

MARIANNE HULTBERG OM...

... vilken typ av positionering hotellen ska ta

– Jag tror att ett prisvärt hotell av god kvalitet, med ett personligt och bra bemötande från medarbetarna är vad folk vill ha. Jag tror inte att hotellet som sådant är en reseanledning.

... den kommande arbetsbristen i hotellbranschen

– Vår tuffa vision är att vi, genom vårt medarbetarfokus, ledarskap och företagskultur, inte ska märka av den. Det ska vara kö till att vilja arbeta hos oss.

FÖRETAGET I KORTHET

Hotel Tegnérlunden är ett familjärt, trestjärnigt hotell med frukostmatsal och en lobbybar där det serveras enklare maträtter. Hotellet är beläget vid lugna och trivsamma parken Tegnérlunden mitt i Stockholm. Hotellet erbjuder 102 hotellrum som är fördelade på sju våningar där frukostmatsalen ligger på översta våningen med härlig utsikt över Stockholms takåsar. I fastigheten finns garage med hiss direkt upp till hotellet.

Hotel Tegnérlunden omfattar även Hotel Micro, ett enstjärnigt hotell med 33 kabinrum, inrymt i bottenvåningen på Hotel Tegnérlunden. Hotellen drivs som ett gemensamt bolag men marknadsförs som två skilda varumärken. Båda hotellen är medlemmar i branschorganisationen Visita – Svensk besöksnäring.

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

VISION

Här vill jag jobba – här vill jag bo!

AFFÄRSIDÉ

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

Hotel Micro i sociala medier
facebook.com/hotelmicro

HOTEL TEGNÉRLUNDENS STYRELSE

Samuel Borg,
ordförande

Anders Claesson

Ingvar Kvernes

Helen Harvigsson

Thure Thorgren

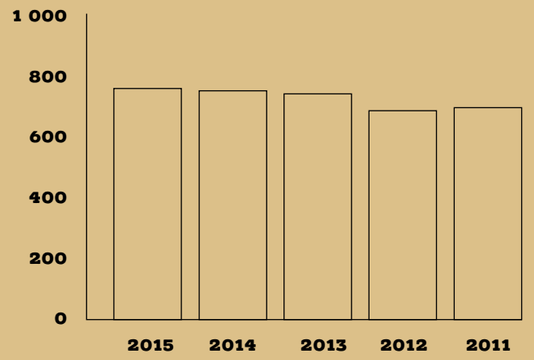
Håkan Gustafsson

Sophia Hober

Marianne Hultberg
vd, adjungerad

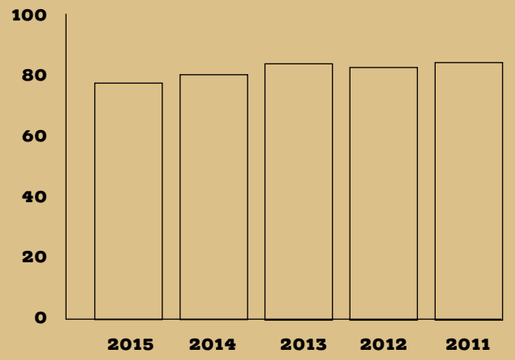
REVPAR

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



BELÄGGNING (%)

*Exklusive Hotel Micro.



STÄLLNING OCH RESULTAT	2015	2014	2013	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING (TKR)	33 083	32 323	32 169	30 968	31 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (TKR)	4 179	3 042	3 811	3 506	3 791
SOLIDITET, %	22,7	29,0	23,8	23,1	16,5

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 stjärnor:* 3 (Micro 1). *Antal rum:* 102 (Micro 33). *Antal medarbetare:* 19. *Omsättning:* 33,1 miljoner kronor. *Resultat efter finansiella poster:* 4,2 miljoner kronor.

med vårt breda utbud som erbjuder allt från enklare boende till fullservicehotell med stor konferenskapacitet.

I samband med att konkurrensen ökar krävs det att vi måste jobba ännu hårdare för att nå ut med hotellets produkt.

– Det är oerhört viktigt för oss att vara flexibla och lyssna på våra kunder. Det handlar ju trots allt om deras resemönster som vi måste anpassa oss efter.

Precis som för många hotell i Stockholm var starten av 2015 tuff. En självkritisk vd menar att Tegnérlundens tröga start även handlade om en del felbeslut.

– Främst genom att vi avstod från vissa kampanjer. Prisläget på marknaden var pressat och vi hade diskussioner om hur lågt vi kunde gå.

VAD DROG NI FÖR LÄRDOM AV BESLUTET?

– Att vi var för tuffa i vår bedömning. Vi har också gjort en översyn av vår strategi för hur vi ska förhålla oss till olika erbjudanden.

Men trots den dåliga starten lyckades vi lyfta resultatet. September månad med publikstarka konserter och en stor kongress i Stockhom blev vår starkaste månad någonsin.

– Det fanns en stark efterfrågan och betalningsviljan var hög, säger Marianne om en höst som gjorde att hotellet kunde nå sin budget.

Efter flera år av renoveringar på Hotel Birger Jarl har det nu även blivit Tegnérlundens tur. När hotellet togs över 2004 gjordes en rejäl renovering. Men nu är det dags igen. En våning om året kommer att renoveras och fräschas till.

– Det är av stor vikt för vår intjäningsförmåga att hotellprodukten är konkurrenskraftig. Vi behåller vårt koncept eftersom de trivsamma rummen är så omtyckta, avslutar Marianne.

"Men trots den tuffa starten lyckades vi lyfta resultatet."

IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Församlingen har uppdragit åt Immanuelskyrkans förvaltnings AB att förvalta församlingens tillgångar som är placerade i finansiella instrument. Förvaltningen skall utföras enligt nedan riktlinjer.

FÖRVALTNINGENS MÅL
Immanuelskyrkans tillgångar i värdepapper skall investeras för att stödja missionsverksamheten så att församlingens långsiktiga likviditet och finansiering säkras. Avkastningsmålet för placeringarna är att fondmedlen, över en konjunkturcykel (5–8 år), uppnår en genomsnittlig årlig real avkastning på 4 procent.

Placeringar i aktier får inte överstiga 60% av värdepappersportföljens totala marknadsvärde. Om detta skulle inträffa skall justering ske vid ett i tiden närliggande tillfälle, dock senast tre månader efter det att situationen uppkommit.

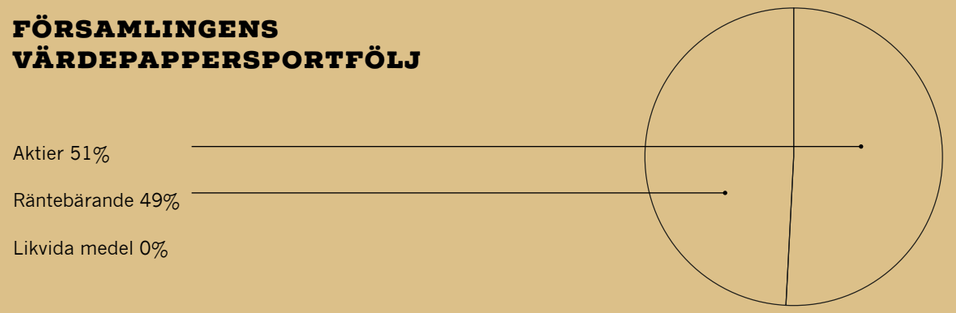
PLACERINGSREGLER
Förvaltningen skall inrikta sig mot värdepapper vilka har en hög direktavkastning och vilka tillika kan omsättas med lätthet.

Huvudregeln är att placeringar skall ske i aktier noterade på de ledande nordiska börserna, obligationer och statsskuldväxlar utgivna av svenska staten, aktieindexobligationer, aktiefonder förvaltade av förstklassiga finansinstitut, räntefonder med svenska obligationer eller statsskuldväxlar, blandfonder med svenska värdepapper, hedgefonder med låg risk samt företagsobligationer utgivna av företag i svenska kronor.

Mer än tio procent av förvaltade medel bör inte vara placerade i en enskild aktie över en längre tid. Undantag kan göras efter särskild prövning av bolagsstyrelsen, med tydlig motivering.

ETISKA RIKTLINJER
Om ett företag har sådan verksamhet som framstår som stridande mot den tro och de ideologiska principer som är vägledande för Immanuelskyrkan skall tillgången avyttras vid ett i tiden närliggande tillfälle, dock senast tre månader efter det att tillgången bedömts vara i konflikt med dessa. Placeringar skall sedan inte göras i detta företag så länge verksamheten står i konflikt med församlingens tro och ideologiska principer, eller om den kan förväntas återupptas.

FÖRSAMLINGENS VÄRDEPAPPERSPORTFÖLJ



AKTIER	96 762
RÄNTEBÄRANDE	91 744
LIKVIDA MEDEL	577
SUMMA	**189 083**

AVKASTNING FRÅN VÄRDEPAPPERSRÖRELSEN

	UTFALL	BUDGET
RÄNTOR – ÖVRIGA PLACERINGAR	1 528	1 300
VÄRDEPAPPER – UTDELNING	3 486	2 700
VÄRDEPAPPER – REALISATIONSNETTO	3 228	2 000
SUMMA	**8 242**	**6 000**

IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS STYRELSE

Sven Mannervik,
ordförande

Anders Claesson

Patrick Amofah

Johanna
Fjellström

Göran Johansson

Liselott
Engelbertsson
adjungerad

Samuel Borg,
vd, adjungerad

Probitas AB
Organisationsnummer: 556534-9734

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för år 2015.

Information om verksamheten
Koncernen har under året bedrivit fastighetsförvaltning, äldrevård, hotell- och konferensverksamhet samt finansförvaltning. Verksamheten bedrivs inom Stockholmsområdet.

Händelser under verksamhetsåret
Fastighetsrörelsen har haft ett år utan större fastighets-projekt. Tidigare års stora satsningar på Jarlahuset har under året gett en bra avkastning, vilket visar sig i ett mycket bra rörelseresultat.

Året har till viss del präglats av förberedelse inför byggandet av 15 små yteffektiva lägenheter i en befintlig fastighet. En översyn av personalstyrkan och organisationen har gjorts, vilket bland annat resulterade i en ny organisationsstruktur.

Hotellverksamheterna har haft ett mycket bra år med ett bra resultat och en stark försäljningsutveckling under hösten. Hotellen har gjort en total översyn av sin intäktsoptimering för att bättre kunna möta de förändringar som sker på marknaden.

Verksamheten för äldreboende med dygnetruntomsorg, (Löjtnantsgården) har under året levererat vård med hög kundnöjdhet vilket även visar sig i en lång kö och hög beläggning.

Koncernen har under året fått uppdraget att förvalta de finansiella tillgångar som ägs av Immanuelskyrkans församling (ägare).

Koncernens resultat och ställning i tkr

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	301 400	292 006	275 661	237 118	203 224
Resultat efter finansiella poster	53 279	23 375	15 179	-11 084	-3 587
Balansomslutning	1 296 468	1 289 855	1 256 302	1 268 170	1 084 021
Soliditet %	21,5	20,0	11,5	10,9	13,7

Översikt över resultat och ställning
Omsättningen i koncernen har under året ökat med 9 mkr till 301 mkr. Omsättningsökningen beror i princip uteslutande på hotellverksamheternas försäljningsökning.

Koncernen amorterade i slutet av föregående år ett lån till ägaren med 220 mkr. Amorteringen finansierades genom upptagande av ett externt lån hos kreditinstitut om 120 mkr. Resterande del erhölls som ett ovillkorat aktieägartillskott från ägaren. Utöver denna amortering har ytterligare 29 mkr amorterats.

Ränteläget har under året varit mycket gynnsamt då de rörliga räntorna varit mycket låga.

Räntekostnaderna har minskat med 21 mkr på grund av ovanstående amorteringar samt det låga ränteläget.

Resultat efter finansiella poster har ökat med 30 mkr till 53 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Framtida utveckling
Bolaget har goda förutsättningar att på både kort och lång sikt ge en god avkastning. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av Immanuelskyrkans församling (Org nr 802001-5668).

Probitas AB
Organisationsnummer: 556534-9734

Förslag och motivering till vinstdisposition i tkr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	185 714
Årets resultat	7 276
	192 990

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	20 000
I ny räkning överföres	172 990

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet med 1,3 procentenheter och koncernens soliditet med 1,2 procentenheter. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med god ekonomi, betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och övriga i koncernen ingående bolag från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3e paragrafen 2-3 st (försiktighetsregeln).

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Koncernens Resultaträkning

	Not	*2015-01-01* *2015-12-31*	*2014-01-01* *2014-12-31*
Nettoomsättning	2,3	301 400	292 006
Övriga rörelseintäkter		372	123
Summa intäkter		**301 772**	**292 129**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-15 888	-16 175
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-82 966	-85 391
Personalkostnader	6	-88 685	-87 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-39 068	-36 747
Övriga rörelsekostnader		-54	-76
Summa rörelsekostnader		**-226 661**	**-226 016**
Rörelseresultat	2	**75 110**	**66 113**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		29	137
Räntekostnader	3	-21 860	-42 876
Summa resultat från finansiella investeringar		**-21 831**	**-42 738**
Resultat efter finansiella poster		**53 279**	**23 375**
Skatt på årets resultat	10	-12 509	-8 505
ÅRETS RESULTAT		**40 770**	**14 870**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Koncernens Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 043 448	1 057 891
Pågående om- och tillbyggnader	8	8 458	543
Inventarier	9	123 486	133 112
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 175 392**	**1 191 547**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**10**
Summa anläggningstillgångar		**1 175 392**	**1 191 557**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		560	402
Övriga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		10 336	10 912
Kortfristiga fordringar		5 697	3 531
Skattefordringar		169	2 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 321	5 160
Summa övriga fordringar		**21 523**	**22 447**
Kassa och bank	13	**98 994**	**75 450**
Summa omsättningstillgångar		**121 076**	**98 299**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 296 468**	**1 289 855**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Koncernens Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		168 209	147 440
Summa eget kapital		**278 209**	**257 440**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	24 500	14 806
Summa avsättningar		**24 500**	**14 806**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	929 331	958 406
Summa långfristiga skulder		**929 331**	**958 406**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 269	11 100
Skulder till koncernföretag		821	445
Övriga skulder		7 259	8 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	39 080	39 366
Summa kortfristiga skulder		**64 429**	**59 203**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 296 468**	**1 289 855**
Ställda säkerheter	22	**842 842**	**842 842**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Koncernens Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2015-12-31	*2014-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 110	66 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	39 068	36 747
- resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	14	46
- övriga ej likviditetspåverkande poster	0	2
Erhållen ränta	29	137
Erlagd ränta	-21 860	-42 876
	92 361	**60 170**
Betald inkomstskatt	-140	-187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av verksamhets-/rörelsekapital	**92 221**	**59 983**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	-158	-61
Förändring av fordringar	-1 751	-1 925
Förändring av leverantörsskulder	6 169	-1 855
Förändring av övriga rörelseskulder	-944	-1 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**95 537**	**54 240**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggninstillgångar	-22 929	-46 795
Förändring långfristiga fordringar	10	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-22 919**	**-46 795**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	135 000
Amorteringar av skulder	-29 075	-219 340
Erhållet aktieägartillskott	0	100 000
Utbetald utdelning	-20 000	-1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-49 075**	**14 160**
Förändring av likvida medel	**23 544**	**21 605**
Likvida medel vid årets början	75 450	53 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**98 994**	**75 450**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	*2015-01-01* *2015-12-31*	*2014-01-01* *2014-12-31*
Nettoomsättning	2,3	169 187	167 951
		169 187	**167 951**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-61 386	-65 837
Personalkostnader	6	-13 557	-13 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-34 710	-33 004
Summa rörelsekostnader		**-109 654**	**-112 509**
Rörelseresultat	2	**59 533**	**55 442**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 590
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	611	552
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-21 861	-42 887
Summa resultat från finansiella investeringar		**-21 250**	**-40 744**
Resultat efter finansiella poster		**38 283**	**14 698**
Bokslutsdispositioner	20	-28 130	-28 000
Skatt på årets resultat	10	-2 877	19
ÅRETS RESULTAT		**7 276**	**-13 283**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Moderbolagets Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 001 937	1 015 909
Pågående om- och tillbyggnader	8	6 909	0
Inventarier	9	116 659	125 669
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 125 505**	**1 141 578**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	21	26 583	26 583
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26 583**	**26 583**
Summa anläggningstillgångar		**1 152 089**	**1 168 162**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		416	1 880
Fordringar hos koncernföretag		23 289	23 528
Övriga fordringar		396	533
Aktuella skattefordringar		0	787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 091	4 389
Summa övriga fordringar		**28 191**	**31 116**
Kassa och bank	13	**98 525**	**74 179**
Summa omsättningstillgångar		**126 716**	**105 295**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 278 804**	**1 273 457**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Moderbolagets Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital (100 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa eget kapital		**12 000**	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		185 714	218 997
Årets resultat		7 276	-13 283
		192 990	**205 714**
Summa eget kapital		**204 990**	**217 714**
Obeskattade reserver	18	**83 700**	**40 100**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	5 971	5 895
		5 971	**5 895**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	929 331	958 406
Summa långfristiga skulder		**929 331**	**958 406**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 125	4 947
Skulder till koncernföretag		15 314	15 178
Aktuella skatteskulder		2 026	0
Övriga skulder		5 240	6 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24 108	24 697
Summa kortfristiga skulder		**54 812**	**51 342**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 278 804**	**1 273 457**
Ställda säkerheter	22	**842 842**	**842 842**
Ansvarsförbindelser		**Obegränsad**	**Obegränsad**
- Kapitaltäckningsgaranti till förmån för koncernföretag (Probitas Verkstadsklubben 10 AB)			

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Moderbolagets Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		59 533	55 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		34 710	33 004
- övriga ej likviditetspåverkande poster		0	3
Erhållen ränta		611	552
Erlagd ränta		-21 861	-42 887
Betald inkomstskatt		12	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**73 005**	**46 145**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 139	-24 992
Förändring av leverantörsskulder		3 178	-3 028
Förändring av övriga rörelseskulder		-1 733	-1 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**76 588**	**17 102**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 637	-2 449
Förvärv av dotterföretag		0	-18 074
Erhållen utdelning från dotterföretag		0	1 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-18 637**	**-18 933**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	135 000
Amorteringar av skulder		-29 075	-219 340
Erhållet aktieägartillskott		0	100 000
Erhållet koncernbidrag		15 470	9 000
Utbetald utdelning		-20 000	-1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-33 605**	**23 160**
Förändring av likvida medel		**24 346**	**21 329**
Likvida medel vid årets början		74 179	52 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**98 525**	**74 179**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Beloppen rapporteras om inget annat anges i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

I årsredovisningen är vissa siffror avrundade till närmaste tusental. Detta medför att summering av siffror kan ge ett resultat som avviker från den angivna summan.

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.

Intäkter
Nettoomsättningen består av hyresintäkter, hotell- och restaurangintäkter samt vårdintäkter. 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, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Intäkter från vidaredebiterbara kostnader bruttoredovisas. Intäkter avseende hotell och konferenser redovisas i takt med att tjänsterna tillhandahållits. Resebyråprovisioner avräknas från omsättningen. Vårdintäkter redovisas i den period som bidragen avser.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Utländska valutor
Vinster och förluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär nettoredovisas bland övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader.

Låneutgifter
Ränta på kapital som har lånats för att finansiera pågående ombyggnad räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till ombyggnadsperioden. 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.

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

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
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.

Noter

Koncernen och moderbolaget

Not 1 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

Nettoomsättningen och rörelseresultatet fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande.

Koncernen	*2015*	*2014*
Nettoomsättning		
Hotell- och restaurangverksamhet	137 050	128 755
Hyresintäkter	123 612	121 040
Vårdintäkter	39 328	38 744
Övriga intäkter	1 409	3 467
Summa	**301 400**	**292 006**
Rörelseresultat		
Fastighetsförvaltning	59 683	55 488
Vårdverksamhet	1 203	1 475
Hotellverksamhet	14 199	9 150
Övrig verksamhet	25	0
Summa	**75 110**	**66 113**

Moderbolaget	*2015*	*2014*
Nettoomsättning		
Hyresintäkter	167 323	163 805
Övriga intäkter	1 863	4 146
Summa	**169 187**	**167 951**

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Koncernen	*2015*	*2014*
Försäljning till koncernföretag (% av nettoomsättningen)	2%	2%
Inköp från koncernföretag (% av övriga externa kostnader)	0%	0%

Moderbolaget	*2015*	*2014*
Försäljning till koncernföretag (% av nettoomsättningen)	34%	33%
Inköp från koncernföretag (% av övriga externa kostnader)	0%	0%

Koncernens räntekostnader	*2015*	*2014*
Räntekostnader till koncernföretag	0	-14 820
Övriga räntekostnader	-21 778	-27 791
Övriga finansiella kostnader	-82	-265
Summa	**-21 860**	**-42 876**

Moderbolagets ränteintäkter	*2015*	*2014*
Ränteintäkter från koncernföretag	603	439
Övriga ränteintäkter	8	114
Summa	**611**	**552**

Moderbolagets räntekostnader	*2015*	*2014*
Räntekostnader till koncernföretag	-1	-14 820
Övriga räntekostnader	-21 778	-27 803
Övriga finansiella kostnader	-82	-265
Summa	**-21 861**	**-42 887**

Not 4 Fastighetsskatt

I övriga externa kostnader ingår fastighetsskatt med 11 322 tkr (11 339 tkr) för moderbolaget och med 11 359 tkr (11 360 tkr) för koncernen.

Not 5 Arvoden och kostnadsersättningar

Koncernen	*2015*	*2014*
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	-721	-665
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-50	0
Skatterådgivning	0	-20
Summa	**-771**	**-685**

Moderbolaget	*2015*	*2014*
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	-400	-356
Skatterådgivning	0	-20
Summa	**-400**	**-376**

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Not 6 Personal och styrelse

Koncernens medeltalet anställda	*2015*	*2014*
Kvinnor	116	120
Män	51	47
	167	**167**

Moderbolagets medeltalet anställda	*2015*	*2014*
Kvinnor	5	5
Män	11	11
	16	**16**

Könsfördelning styrelse och VD	*2015*	*2014*
Kvinnor (styrelsen)	2	2
Män (styrelsen)	6	5
Man (VD)	1	1
	9	**8**

Löner och andra ersättningar

Koncernen	*2015*	*2014*
Styrelse och VD	-2 985	-2 522
Övriga anställda	-58 251	-59 582
Summa	**-61 236**	**-62 104**
Sociala kostnader	**-22 664**	**-22 404**
varav pensionskostnader till styrelse o VD	-1 087	-998
varav pensionskostnader till övriga anställda	-3 794	-3 357

Moderbolaget	*2015*	*2014*
Styrelse och VD	-1 156	-993
Övriga anställda	-6 837	-7 037
	-7 993	**-8 030**
Sociala kostnader	**-4 106**	**-4 148**
varav pensionskostnader till styrelse o VD	-511	-474
varav pensionskostnader till övriga anställda	-956	-987

Vid uppsägning av VDs anställning är uppsägningstiden 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.

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Not 7 Byggnader och mark

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	1 237 385	1 192 601
Årets inköp	9 531	44 432
Omklassificering från pågående om- och tillbyggnader	0	352
Försäljning och utrangering	-4 594	0
Utgående anskaffningsvärde	1 242 322	1 237 385
Ingående avskrivningar	-179 494	-157 299
Årets avskrivningar	-20 941	-22 195
Försäljning och utrangering	1 561	0
Utgående avskrivningar	-198 874	-179 494
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	**1 043 448**	**1 057 891**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	1 194 384	1 191 601
Årets inköp	9 531	2 431
Omklassificering från pågående om- och tillbyggnader	0	352
Försäljning och utrangering	-4 594	0
Utgående anskaffningsvärde	1 199 321	1 194 384
Ingående avskrivningar	-178 475	-156 598
Försäljning och utrangering	1 561	0
Årets avskrivningar	-20 470	-21 877
Utgående avskrivningar	-197 384	-178 475
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	**1 001 937**	**1 015 909**

Spec av moderbolagets/koncernens fastighetsinnehav	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Fastighetsbeteckning	*Bokfört värde*	*Bokfört värde*
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	515 871	523 218
Hälsan 4, Tegnérgatan 4	12 266	12 102
Hälsan 5, Tegnérgatan 6	5 562	5 674
Facklan 5, Tegnérgatan 40	10 387	10 567
Nebulosan 33, Dalagatan 32-34	18 099	18 536
Nebulosan 32, Västmannagatan 41-43	23 810	23 502
Resedan 5, Odengatan 80-82	22 618	23 318
Pelarbacken Större 32, Högbergsgatan 31	11 999	12 185
Berget 1, Västmannagatan 15	21 590	18 243
Mullvaden Andra 43, Krukmakargatan 34	26 627	27 297
Mullvaden Andra 44, Krukmakargatan 36	26 070	27 534
Sjöbrisen 157, Lomvägen 385	952	986
Barnhusväderkvarnen 22, Tegnérlunden 8	88 577	91 270
Svea Artilleri 15, Löjtnantsgatan 8	209 286	213 082
Ekerö Träkvista 3:27, Hagens Backe 1	8 223	8 396
Summa bokfört värde byggnader och mark (moder)	**1 001 937**	**1 015 909**
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	200	250
Verkstadsklubben 10, Rindögatan 26	41 311	41 732
Summa bokfört värde byggnader och mark (koncernen)	**1 043 448**	**1 057 891**

Fortsättning Not 7 Byggnader och mark

Förvaltningsfastigheter
Merparten av bolagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning till företag (kommersiella lokaler) och till privatpersoner (bostäder). Samtliga fastigheter förutom Sjöbrisen 157 och Ekerö Träkvista 3:27 klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisade värde uppgår till 1 034 274 tkr (1 048 509 tkr).

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, dock minst var tredje år.

Alla förvaltningsfastigheter, förutom Verkstadsklubben 10, värderades inför föregående årsbokslut till 2 421 000 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. Verkstadsklubben 10 förvärvades föregående år genom en underprisöverlåtelse där det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 42 000 tkr. Någon extern värdering av Verkstadsklubben 10 har inte gjorts.

Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet. Ingen väsentlig förändring av driftsnetto, eller annan materiell förändring i fastigheterna, som skulle kunna föranleda en förändrad värdering, har konstaterats. Förändringen av marknadsvärdet har därför gjorts utifrån de generella nyckeltal om värdeförändringar i Stockholms innerstad gällande kontor, butiker och bostäder som externa marknadsvärderare har presenterat.

Företagsledningens bedömning är att det verkliga värdet på koncernens förvalntingsfastigheter uppgår till 2 480 750 tkr (2 463 000 tkr).

Not 8 Pågående om- och tillbyggnader

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	543	1 520
Årets inköp	8 458	543
Omklassificering	-543	-1 520
Utgående anskaffningsvärde pågående om- och tillbyggnader	**8 458**	**543**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	0	352
Årets inköp	6 909	0
Omklassificering till byggnad	0	-352
Utgående anskaffningsvärde pågående om- och tillbyggnader	**6 909**	**0**

Not 9 Inventarier

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	197 239	195 860
Årets inköp	5 483	2 989
Försäljningar och utrangeringar	-1 057	-1 609
Utgående anskaffningsvärde	201 665	197 239
Ingående avskrivningar	-64 127	-51 138
Försäljningar och utrangeringar	1 042	1 564
Årets avskrivningar	-15 094	-14 553
Utgående avskrivningar	-78 179	-64 127
Utgående planenligt restvärde inventarier	**123 486**	**133 112**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	159 925	159 916
Årets inköp	2 196	18
Utrangeringar	0	-9
Utgående anskaffningsvärde	162 121	159 925
Ingående avskrivningar	-34 256	-23 138
Årets avskrivningar	-11 207	-11 127
Utrangeringar	0	9
Utgående avskrivningar	-45 463	-34 256
Utgående planenligt restvärde inventarier	**116 659**	**125 669**

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen	*2015*	*2014*
Betald skatt	-2 816	-225
Uppskjuten skatt	-9 693	-8 280
Summa	**-12 509**	**-8 505**

Moderbolaget	*2015*	*2014*
Betald skatt	-2 801	0
Uppskjuten skatt	-76	19
Summa	**-2 877**	**19**

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	10	10
Årets förändring	-10	0
Utgående anskaffningsvärde fin anläggningstillgångar	**0**	**10**

Not 12 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	5 846	5 741
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	18 654	9 065
Summa	**24 500**	**14 806**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader avskrivningar	5 971	5 895
	5 971	**5 895**

Not 13 Likvida medel

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Kassamedel	19	83
Banktillgodohavanden	98 975	75 367
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**98 994**	**75 450**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Kassamedel	4	4
Banktillgodohavanden	75 618	58 402
Medel på koncernkonto	22 902	15 773
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**98 525**	**74 179**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Förutbet försäkringspremier	0	937
Förutbet tomträttsavgälder	2 983	2 983
Övriga förutbetalda kostnader	1 840	1 130
Övriga upplupna intäkter	498	110
Summa	**5 321**	**5 160**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Förutbet försäkringspremier	0	852
Förutbet tomträttsavgälder	2 983	2 983
Övriga förutbetalda kostnader	610	444
Övriga upplupna intäkter	498	110
Summa	**4 091**	**4 389**

Not 15 Förändring av eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Annat eget kapital**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 2014-12-31	10 000	100 000	147 440	257 440
Utdelning till aktieägare			-20 000	-20 000
Årets resultat			40 770	40 770
Eget kapital 2015-12-31	**10 000**	**100 000**	**168 209**	**278 209**

Moderbolaget

	Bundet eget kapital		**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	**Reserv-fond**	**Övrigt fritt eget kapital**	**Summa eget kapital**
Eget kapital 2014-12-31	10 000	2 000	205 714	217 714
Utdelning till aktieägare			-20 000	-20 000
Årets resultat			7 276	7 276
Eget kapital 2015-12-31	**10 000**	**2 000**	**192 990**	**204 990**

Not 16 Långfristiga skulder

Koncernen/Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Långfristiga skulder som förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	929 331	958 406
Summa långfristiga skulder	**929 331**	**958 406**

Not 17 Ränteinstrument

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

Koncernen/Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Verkligt värde		
Ränteswapavtal, med negativt verkligt värde	-57 069	-72 873
	-57 069	**-72 873**
Nominellt belopp på lån avseende ränteinstrument		
Utestående ränteswappar	575 000	575 000
	575 000	**575 000**

Not 18 Obeskattade reserver

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	83 700	40 100
Summa	**83 700**	**40 100**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Upplupna personalrelaterade kostnader	14 140	13 906
Upplupna räntor	1 415	1 762
Förutbetalda hyresintäkter	17 126	17 385
Övriga poster	6 399	6 313
Summa	**39 080**	**39 366**

Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 229	1 536
Upplupna räntor	1 415	1 762
Förutbetalda hyresintäkter	16 694	16 936
Övriga poster	4 770	4 463
Summa	**24 108**	**24 697**

Not 20 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	*2015*	*2014*
Förändring av avskrivningar utöver plan	-43 600	-37 000
Erhållna koncernbidrag	15 470	9 000
Summa	**-28 130**	**-28 000**

Not 21 Andelar i dotterföretag

Moderbolagets dotterföretag	**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 (fd Stensnäs Konferens AB)	100%	100	100
Hotel Tegnérlunden AB	100%	1 000	100
Probitas Verkstadsklubben 10 AB	100%	500	18 074
Summa			**26 583**

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer och säte:

	Org.nr	**Säte**
Hotel Birger Jarl AB	556102-0826	Stockholm
Immanuelskyrkans Vård AB	556228-8257	Stockholm
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB (fd Stensnäs Konferens AB)	556534-9742	Stockholm
Hotel Tegnérlunden AB	556653-3427	Stockholm
Probitas Verkstadsklubben 10 AB	556955-6490	Stockholm

Probitas AB
Organisationsnummer 556534-9734

Not 22 Ställda säkerheter

Koncernen/Moderbolaget	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ställda säkerheter för långfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	842 842	842 842
Summa	**842 842**	**842 842**

Stockholm den 16 mars 2016

Sven Mannervik, *Ordförande*
Lennart Berglund
Claes Ericsson
Göran Johansson
Johannes Nilsson
Karin Pettersson
Johan Sahlén
Karin Sandström
Samuel Borg, *Extern verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2016

Jonas Grahn, *Auktoriserad revisor*
Susanne Westman, *Auktoriserad revisor*

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Probitas AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Probitas AB och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Probitas AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 mars 2016

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Probitas AB

Org nr 556534-9734

Jag har granskat Probitas ABs verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 16 mars 2016

Kjell Walfridsson

Probitas Verkstadsklubben 10 AB
Organisationsnummer: 556955-6490

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas Verkstadsklubben 10 AB avger härmed följande årsredovisning för år 2015.

Information om verksamheten
Bolaget äger en bostadsfastighet på Rindögatan 26. Bolaget bildades den 18 dec 2013 och verksamheten startade 28 maj 2014 då fastigheten förvärvades. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Probitas AB.

Händelser under verksamhetsåret
Bolaget har påbörjat evakuering av hyresgäster inför ett framtida stambyte.

Översikt över resultat och ställning
Moderbolaget har utställt en kapitaltäckningsgaranti för att bolagets egna kapital skall hållas intakt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Bolaget planerar för en stamrenovering av fastigheten.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 % av Probitas AB (556534-9734).

Förslag och motivering till vinstdisposition i tkr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	2
	2

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	**2**

Resultat och ställning i tkr	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	1 236	716
Resultat efter finansiella poster	-266	-300
Balansomslutning	23 597	23 839
Soliditet %	0,2	0,2

Probitas Verkstadsklubben 10 AB
Organisationsnummer 556955-6490

Resultaträkning

	Not	*2015-01-01 2015-12-31*	*2013-12-18 2014-12-31*
Nettoomsättning	2	1 236	716
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-665	-436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-240	-160
Summa rörelsekostnader		**-905**	**-596**
Rörelseresultat		**331**	**120**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-599	-421
Summa resultat från finansiella poster		**-598**	**-420**
Resultat efter finansiella poster		**-267**	**-300**
Bokslutsdispositioner	7	270	300
Skatt på årets resultat	8	-1	0
ÅRETS RESULTAT		**2**	**0**

Probitas Verkstadsklubben 10 AB
Organisationsnummer 556955-6490

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	23 576	23 816
		23 576	**23 816**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	9	16	8
		16	**8**
Summa anläggningstillgångar		**23 592**	**23 825**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	12
Kassa och bank		**1**	**1**
Summa omsättningstillgångar		**5**	**14**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 597**	**23 839**

Probitas Verkstadsklubben 10 AB
Organisationsnummer 556955-6490

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 aktier med kvotvärde 100)		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	0
Årets resultat		2	0
		2	**0**
Summa eget kapital		**52**	**50**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28	51
Skulder till koncernföretag		23 289	23 528
Aktuella skatteskulder		54	8
Övriga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	171	199
Summa kortfristiga skulder		**23 545**	**23 789**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 597**	**23 839**
Ställda säkerheter		**Inga**	**Inga**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Beloppen rapporteras om inget annat anges i tusentals kronor (tkr).

I årsredovisningen är vissa siffror avrundade till närmaste tusental. Detta medför att summering av siffror kan ge ett resultat som avviker från den angivna summan.

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

Intäkter
Nettomsättningen består av hyresintäkter. 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, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Låneutgifter
Ränta på kapital som har lånats för att finansiera pågående ombyggnad räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till ombyggnadsperioden. 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 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. 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. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:
Stomme 120 år
Fasad, yttertak och fönster 40-50 år
Inre ytskikt, vitvaror, köksinredning 30-50 år
Värme-, VA-, el-system och hiss 30-50 år

Probitas Verkstadsklubben 10 AB
Organisationsnummer 556955-6490

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.

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

Noter

Not 1 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 nedskrivningssbehov föreligger för fastigheter. Inga variabler som påverkar värderingen har ändrats jämfört med tidigare värdering.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen och rörelseresultatet fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande.

	2015	*2014*
Nettoomsättning		
Hyresintäkter	1 236	716
Summa	**1 236**	**716**

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	*2015*	*2014*
Inköp från koncernföretag (% av övriga externa kostnader)	27%	22%

Ränteintäkter från koncernföretag	*2015*	*2014*
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Summa	**1**	**1**

Räntekostnader till koncernföretag	*2015*	*2014*
Räntekostnader till koncernföretag	-599	-420
Övriga finansiella kostnader	0	-1
Summa	**-599**	**-421**

Not 4 Fastighetsskatt

I övriga externa kostnader ingår fastighetsskatt med 37 (21) tkr.

Not 5 Personal och styrelse

Könsfördelning styrelse och VD	*2015*	*2014*
Kvinnor (styrelsen)	2	2
Män (styrelsen)	6	6
Män (VD)	1	1
Summa	**9**	**9**

Bolaget har inte haft några anställda och har heller inte betalat ut några löner under räkenskapsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	23 977	0
Årets inköp	0	23 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	23 977	23 977
Ingående avskrivningar	-160	0
Årets avskrivningar	-240	-160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-401	-160
Utgående redovisat restvärde byggnader och mark	**23 576**	**23 816**

Fastighetsbeteckning
Verkstadsklubben 10, Rindögatan 26

Företagets fastighet utgörs av en bostadsfastighet vilken innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheten klassificeras därför som en förvaltningsfastighet i företaget. Förvaltningsfastighetens redovisade värde upgår till 23 576 (23 816) tkr.

Fastigheten förvärvades 2014-05-28 genom en underprisöverlåtelse. Det underliggande fastighetsvärdet vid förvärvet uppgick till 42 000 tkr. Inför årets bokslut har företagsledningen gjort bedömningen att det verkliga värdet uppgår till 42 000 tkr (42 000 tkr).

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2015	*2014*
Erhållna koncernbidrag	270	300
Summa	**270**	**300**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	*2014*
Aktuell skatt	-9	-8
Uppskjuten skatt	8	8
Summa	**-1**	**0**

	2015	*2014*
Redovisat resultat före skatt	2	0
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	0	0
Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter/ej avdagsgilla kostnader	-9	-8
Redovisad skattekostnad	**-9**	**-8**

Not 9 Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar.

	2015-12-31	*2014-12-31*
Uppskjuten skattefordran avseende avskrivningar på byggnader	16	8
	16	**8**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	**Övrigt fritt eget kapital**	**Summa eget kapital**
Eget kapital 2014-12-31	**50**	**0**	**50**
Årets resultat		2	2
Eget kapital 2015-12-31	**50**	**2**	**52**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	86	92
Övriga poster	85	108
Summa	**171**	**199**

Stockholm den 16 mars 2016

Sven Mannervik, *Ordförande*
Lennart Berglund
Claes Ericsson
Göran Johansson
Johannes Nilsson
Karin Pettersson
Johan Sahlén
Karin Sandström
Samuel Borg, *Extern verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2016

Jonas Grahn, *Auktoriserad revisor*
Susanne Westman, *Auktoriserad revisor*

pwc

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Probitas Verkstadsklubben 10 AB, org.nr 556955-6490

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Probitas Verkstadsklubben 10 AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Probitas Verkstadsklubben 10 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Probitas Verkstadsklubben 10 AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 mars 2016

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Probitas Verkstadsklubben 10 AB

Org nr 556955-6490

Jag har granskat Probitas Verkstadsklubben 10 ABs verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 16 mars 2016

Kjell Walfridsson

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Vård AB avger härmed följande årsredovisning för år 2015.

Information om verksamheten
Immanuelskyrkans Vård AB driver sedan 2008 äldrevård med dygnetruntomsorg vid Löjtnantsgården, Löjtnantsgatan 8 i Stockholm. Löjtnantsgården har 54 platser uppdelade på 28 omvårdnadsplatser fördelade på två enheter à 14 platser och 26 demensplatser fördelade på tre enheter. Merparten av platserna köps av Stockholm stad.

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

Omsorgen och omvårdnaden utgår från den enskilda individens önskemål och behov.

Händelser under verksamhetsåret
Löjtnantsgården har fått mycket goda omdömen i Stockholms stads brukarundersökning 2015.
Löjtnantsgården är ett mycket populärt boende och kön av sökande har under 2015 varit den längsta i Stockholm stad.

Kön är tyvärr inte endast positiv. Dels får den effekten att nya intressenter väljer andra boende dels innebär det att många dagar kan uppstå som ej är belagda på grund av att när personer får förfrågan om att flytta bestämmer de sig för att tacka nej. Vissa personer har stått i kön i 2 år.

Vårdtyngden har ökat de senaste åren. Detta beror på att de flesta som flyttar till Löjtnantsgården kommer från andra boenden och många av de som har fått biståndsbeslut är multisjuka.

Vid egna utförda enkätundersökningar har en hög kundnöjdhet uppmätts i verksamheten.

Personalutvecklingen fortsätter kontinuerligt och flera anställda har deltagit i utbildningar i Famnas regi.

Personalomsättningen har under året varit något högre främst på grund av pensionsavgångar, 5,3 %.

Löjtnantsgården har deltagit i en satsning från Stockholm stad där ungdomar har beretts möjlighet att besöka Löjtnantsgården i syfte att få dem mer intresserade av vårdyrken.

Översikt över resultat och ställning
Årets resultat efter finansiella poster är 1 203 (1 481) tkr.

Antalet fakturerade vårddygn för 2015 har varit 19 600 (19 672) av 19 710 (19 710) möjliga. Beläggningen har i snitt varit 99,4 % (99,8).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Framtida utveckling
Målet är att bibehålla den höga kvaliteten med mycket nöjda boende och anhöriga/närstående. Det arbetas ständigt med kontakter i omvärlden för att säkerställa inflödet av nya vårdtagare.

Stor vikt läggs också på personalens vidareutveckling.

Behovet av att återinvestera i inventarier ökar under kommande år.

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Resultat och ställning i tkr

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	44 880	44 037	42 088	41 199	39 269
Resultat efter finansiella poster	1 203	1 481	1 068	378	88
Balansomslutning	11 948	12 333	10 172	10 004	9 683
Medeltalet anställda	56	54	53	54	53

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

Förslag och motivering till vinstdisposition i tkr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 951
Lämnat koncernbidrag	-1 290
Årets resultat	-73
	4 878

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	4 878

Styrelsens yttrande över föreslaget koncernbidrag
Vid uppstarten av verksamheten 2008 erhöll bolaget 7 500 tkr i koncernbidrag för att täcka de initiala uppstartskostnaderna. Då bolaget nu visar en positiv resultatutveckling så är planen att återlämna koncernbidraget motsvarande det årliga resultatet.

Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 1 290 tkr.

Efter avdrag för föreslaget koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 50,8 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå.

Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3e paragrafen 2-3 st (försiktighetsregeln)

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Resultaträkning

	Not	*2015-01-01* *2015-12-31*	*2014-01-01* *2014-12-31*
Nettoomsättning	2	**44 880**	**44 037**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-14 623	-14 650
Personalkostnader	5	-28 784	-27 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-270	-87
Övriga rörelsekostnader		0	-36
Summa rörelsekostnader		**-43 677**	**-42 562**
Rörelseresultat		**1 203**	**1 475**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	0	6
Summa resultat från finansiella poster		**0**	**6**
Resultat efter finansiella poster		**1 203**	**1 481**
Bokslutsdispositioner	8	-1 276	-595
Skatt på årets resultat	9	0	-212
ÅRETS RESULTAT		**-73**	**674**

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	1 416	1 222
		1 416	**1 222**
Summa anläggningstillgångar		**1 416**	**1 222**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund och hyresfordringar		3 401	3 550
Fordringar hos koncernföretag		6 371	7 004
Aktuella skattefordringar		500	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249	227
		10 521	**11 065**
Kassa och bank		11	46
Summa omsättningstillgångar		**10 532**	**11 110**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 948**	**12 333**

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10.000 aktier med kvotvärde 100)		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	**1 200**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 951	4 277
Årets resultat		-73	674
		4 878	**4 951**
Summa eget kapital		**6 078**	**6 151**
Obeskattade reserver	11	1 090	1 105
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		974	1 468
Övriga skulder		412	394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 394	3 215
Summa kortfristiga skulder		**4 780**	**5 078**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 948**	**12 333**
Ställda säkerheter		**Inga**	**Inga**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Redovisnings- och värderingsprinciper

Beloppen rapporteras om inget annat anges i tusentals kronor (tkr).

I årsredovisningen är vissa siffror avrundade till närmaste tusental. Detta medför att summering av siffror kan ge ett resultat som avviker från den angivna summan.

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

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Noter

Not 1 Uppskattningar och bedömningar
Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som idintifierats innebär ingen betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Nettoomsättningen och rörelseresultatet fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande.

	2015	*2014*
Nettoomsättning		
Vårdintäkter	39 328	38 744
Hyresintäkter	4 676	4 615
Övriga intäkter	876	678
Summa	**44 880**	**44 037**

Det geografiska upptagningsområdet är i huvudsak Stockholms stad.

Not 3 Inköp koncernföretag	*2015*	*2014*
Inköp från koncernföretag (% av övriga externa kostnader)	63%	64%

Not 4 Operationella leasingavtal	*2015*	*2014*
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	8 636	8 636
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5 758	15 113
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 636	8 636

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på 3 år med möjlighet att förlänga avtalet med 3 år för varje gång. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på utvecklingen av konsumentprisindex.

Not 5 Personal och styrelse	*2015*	*2014*
Medeltalet anställda		
Kvinnor	47	46
Män	9	8
	56	**54**

	2015	*2014*
Könsfördelning styrelse och VD		
Kvinnor (styrelsen)	2	2
Män (styrelsen)	5	5
Kvinnor (VD)	1	1
	8	**8**

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Forts. Not 5 Personal och styrelse

Löner och andra ersättningar och sociala kostnader	*2015*	*2014*
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD*	-684	-511
Övriga anställda	-19 773	-19 924
	-20 457	-20 434
Sociala kostnader	-7 954	-7 687
varav pensionskostnader till styrelse o VD*	-233	-146
varav pensionskostnader till övriga anställda	-1 503	-1 321

** Styrelsen får inget arvode för sitt styrelseuppdrag. Från och med 1 april 2014 är verksamhetschefen i vården även VD för bolaget*

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	5 331	4 682
Årets inköp	463	1 228
Försäljning och utrangering	-108	-579
Utgående anskaffningsvärde	5 686	5 331
Ingående avskrivningar	-4 109	-4 566
Årets avskrivningar	-270	-87
Försäljning och utrangering	108	543
Utgående avskrivningar	-4 271	-4 109
Utgående planenligt restvärde	**1 415**	**1 222**

Not 7 Ränteintäkter	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ränteintäkter från koncernbolag	0	6
Summa	**0**	**6**

Not 8 Bokslutsdispositioner	*2015*	*2014*
Förändring av avskrivningar utöver plan	14	-275
Avsättning till periodiseringsfond	0	-320
Lämnade koncernbidrag	-1 290	0
Summa	**-1 276**	**-595**

Not 9 Skatt på årets resultat

	2015	*2014*
Aktuell skatt	0	-212
Summa	**0**	**-212**

	2015	*2014*
Redovisat resultat före skatt	-73	886
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	16	-195
Skatteeffekt av ej avdagsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-15	-15
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-2
Redovisad skattekostnad	**0**	**-212**

Immanuelskyrkans Vård AB
Organisationsnummer 556228-8257

Not 10 Förändring av eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reserv-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	1 000	200	4 951	6 151
Årets resultat			-73	-73
Eget kapital 2015-12-31	**1 000**	**200**	**4 878**	**6 078**

Not 11 Obeskattade reserver	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Skillnad mellan bokförda och planenliga avskrivningar	293	308
Periodiseringsfond tax 2013	134	134
Periodiseringsfond tax 2014	343	343
Periodiseringsfond tax 2015	320	320
Summa	**1 090**	**1 105**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 804	2 402
Förutbetalda hyresintäkter	346	357
Övriga poster	244	456
Summa	**3 394**	**3 215**

Stockholm den 14 mars 2016

Samuel Borg, *Ordförande*
Johan Bohman
Agneta Dalemark
Johnny Mattebo
Eva Pilenvik
Bengt-Olov Tengmark
Sven Erik Wånell
Sylvia Kivi, *Extern verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2016

Jonas Grahn, *Auktoriserad revisor*
Susanne Westman, *Auktoriserad revisor*

pwc

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Immanuelskyrkans Vård AB, org.nr 556228-8257

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Immanuelskyrkans Vård AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Immanuelskyrkans Vård AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Immanuelskyrkans Vård AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 14 mars 2016

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Immanuelskyrkans Vård AB

Org nr 556228-8257

Jag har granskat Immanuelskyrkans Vård ABs verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 14 mars 2016

Kjell Walfridsson

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer: 556102-0826

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Birger Jarl AB avger härmed följande årsredovisning för år 2015.

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

Händelser under verksamhetsåret
Hotellet renoverade under början av 2015 ett våningsplan med hotellrum i syfte att hålla produkten konkurrenskraftig. Bolaget anlitade vid halvårsskiftet MiWell Nordic AB för att ta över funktionen för revenue management/intäkts-optimering. En total översyn görs för hela försäljnings- och marknadsarbetet till följd av de förändringar som sker på marknaden.

2015 har inneburit ett starkt år för hotellet försäljnings- och resultatmässigt. Utvecklingen blev väsentligt bättre än vad vi förutsåg till följd av den mycket starka marknaden under hösten och hotellet har också haft en bättre försäljningsutveckling än många konkurrenter under 2015.

Översikt över resultat och ställning
Bolagets omsättning ökade med 8% jämfört med 2014 (12%).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Försäljnings- och marknadschefen har slutat vilket ger oss anledning att se över hur organisationen inom försäljningsavdelningen bäst skall se ut för att möta framtidens utmaningar.

Framtida utveckling
Hotellet måste fortsätta att anpassa verksamheten och organisationen till de snabbt förändrade förutsättningar som den digitala bokningsutvecklingen medför. Vidare har beslut tagits om att öka renoveringstakten för att hotellet ska stå starkt i den ökade konkurrensen.

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

Förslag och motivering till vinstdisposition i tkr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 477
Lämnat koncernbidrag	-10 200
Årets resultat	10 000
Summa	4 277

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	4 277

Styrelsens yttrande över föreslaget koncernbidrag
Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 10 200 tkr.

Efter avdrag för föreslaget koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 31,6%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå.

Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3e paragrafen 2-3 st (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning i tkr

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	108 531	100 700	89 540	74 668	72 775
Resultat efter finansiella poster	10 036	6 115	1 346	-694	-1 379
Balansomslutning	24 950	21 652	20 695	21 244	20 762
Soliditet %	31,6	37,3	40,0	40,5	42,2

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer 556102-0826

Resultaträkning

	Not	*2015-01-01 2015-12-31*	*2014-01-01 2014-12-31*
	1		
Nettoomsättning	2, 6	108 531	100 700
Övrig rörelseintäkt		0	62
Summa intäkter		**108 531**	**100 762**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-14 031	-13 419
Övriga externa kostnader	3, 16	-43 000	-40 519
Personalkostnader	4	-37 965	-37 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-3 467	-3 045
Övriga rörelsekostnader		-44	-29
Summa rörelsens kostnader		**-98 507**	**-94 644**
Rörelseresultat		**10 024**	**6 118**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	17	18
Räntekostnader	6	-4	-20
Summa resultat från finansiella poster		13	-2
Resultat efter finansiella poster		**10 036**	**6 115**
Bokslutsdispositioner	7	-10 200	-6 300
Skatt på årets resultat	8	-36	-36
Årets resultat		**-200**	**-221**

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer 556102-0826

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	200	250
Maskiner och inventarier	5	4 947	5 948
Pågående nyanläggning	9	1 549	543
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 696**	**6 741**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	10
Uppskjuten skattefordran	10	109	145
Summa finansiella anläggningstillgångar		**109**	**155**
Summa anläggningstillgångar		**6 805**	**6 896**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter	11	506	352
Övriga fordringar			
Kundfordringar		5 402	4 588
Fordringar hos koncernföretag	12, 13	5 743	4 409
Skattefordringar		1 378	1 405
Övriga fordringar		3 997	2 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		734	368
Summa övriga fordringar		**17 255**	**13 255**
Kassa och bank		**385**	**1 150**
Summa omsättningstillgångar		**18 145**	**14 756**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 950**	**21 652**

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer 556102-0826

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (30 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		3 000	3 000
Reservfond		600	600
		3 600	3 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 477	4 698
Årets resultat		-200	-221
		4 277	4 477
Summa eget kapital		**7 877**	**8 077**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 732	3 698
Övriga skulder		1 356	1 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8 985	8 874
Summa kortfristiga skulder		**17 073**	**13 575**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 950**	**21 652**
Ställda säkerheter		**Inga**	**Inga**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer 556102-0826

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2015-12-31	*2014-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**10 024**	**6 118**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 467	3 045
- utrangering av inventarier	13	10
Övriga poster som ej ingår i kassaflöde	0	0
- valutakursresultat per balansdagen	-1	1
Erhållen ränta	17	18
Erlagd ränta	-4	-20
	13 516	**9 172**
Betald inkomstskatt	27	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**13 543**	**9 197**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	-154	-58
Förändring av rörelsefordringar	-4 027	-2 513
Förändring av rörelseskulder	464	410
Förändring av leverantörsskulder	3 034	768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 860**	**7 804**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 435	-1 017
Försäljning av andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 425**	**-1 017**
Finansieringsverksamheten		
Lämnat koncernbidrag	-10 200	-6 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-10 200**	**-6 300**
Förändring av likvida medel	**-765**	**487**
Likvida medel vid årets början	**1 150**	**663**
Likvida medel vid årets slut	**385**	**1 150**

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer 556102-0826

Redovisnings- och värderingsprinciper

Beloppen rapporteras om inget annat anges i tusentals kronor (tkr). I årsredovisningen är vissa siffror avrundade till närmaste tusental. Detta medför att summering av siffror kan ge ett resultat som avviker från den angivna summan.

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

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

Leasing
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländska valutor
Vinster och förluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär nettoredovisas bland övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader.

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 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 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.
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
Förbättring annans fastighet	20 år

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

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.
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.

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

Noter

Not 1 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

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande	*2015*	*2014*
Hotell- och restaurangverksamhet	108 531	100 700
Summa	**108 531**	**100 700**

Not 3 Övriga externa kostnader

I övriga externa kostnader ingår kostnader till revisorerna enligt följande:

PricewaterhouseCoopers AB	*2015*	*2014*
Revisionsuppdraget	92	88
Revisionsnära tjänster	50	-
Summa	**142**	**88**

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	*2014*
Medeltalet anställda	76	77
Kvinnor	48	53
Män	28	24
Könsfördelning styrelse och VD		
Kvinnor (styrelsen)	2	2
Män (styrelsen)	5	6
Kvinnor (VD)	1	1
	8	**9**
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD		
Löner och ersättningar och tantiem	1 065	1 018
Pensionskostnader	318	378
Övriga sociala kostnader	335	320
Summa löner och ersättningar	**1 717**	**1 716**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar och tantiem	25 870	26 264
Pensionskostnader	1 085	877
Övriga sociala kostnader	8 301	7 909
Summa löner och ersättningar	**35 256**	**35 050**

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

Hotel Birger Jarl AB
Organisationsnummer 556102-0826

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Förbättringar på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	1 000	1 000
Årets förbättringsutgifter	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 000	1 000
Ingående avskrivningar	-750	-700
Årets avskrivningar	-50	-50
Försäljning och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-800	-750
Utgående planenligt restvärde	**200**	**250**
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	27 050	26 405
Årets inköp	2 429	1 642
Försäljningar och utrangeringar	-889	-997
Utgående anskaffningsvärde	28 590	27 050
Ingående avskrivningar	-21 102	-19 094
Årets avskrivningar	-3 417	-2 995
Försäljningar och utrangeringar	876	987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 643	-21 102
Utgående planenligt restvärde	**4 947**	**5 948**

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2015	*2014*
Försäljning till koncernföretag (% av omsättningen)	5%	5%
Inköp från koncernföretag (% av omsättningen)	29%	29%

Ränteintäkter	*2015*	*2014*
Ränteintäkter från koncernföretag	0	1
Övriga ränteintäkter	17	17
Summa	**17**	**18**
Räntekostnader		
Räntekostnader till koncernföretag	-4	-19
Övriga räntekostnader	0	-1
Summa	**-4**	**-20**

Not 7 Bokslutsdispositioner	*2015*	*2014*
Lämnade koncernbidrag	-10 200	-6 300

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	*2014*
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-36	-36
Summa	**-36**	**-36**
Redovisat resultat före skatt	-200	-221
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015	*2014*
Ingående anskaffningsvärde	543	1 168
Under året nedlagda kostnader	1 549	543
Under året genomförda omklassificeringar	-543	-1 168
Utgående redovisat värde	**1549**	**543**

Not 10 Uppskjuten skattefordran

	2015-12-31	*2014-12-31*
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader	109	145
Summa	**109**	**145**

Not 11 Varulager

	2015-12-31	*2014-12-31*
Råvaror och förnödenheter	506	352
Summa	**506**	**352**

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2015	*2014*
Ingående anskaffningsvärde	4 409	2 565
Tillkommande fordringar	1 334	1 844
Ianspråktagna fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 743	4 409
Utgående redovisat värde	**5 743**	**4 409**

Not 13 Beviljade krediter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Underkonto till koncernkonto i SEB, beviljad kredit	15 000	15 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital		**Fritt**	**Summa**
	Aktiekapital	**Reservfond**	**eget kapital**	**eget kapital**
Eget kapital 2014-12-31	3 000	600	4 477	8 077
Årets resultat			-200	-200
Eget kapital 2015-12-31	**3 000**	**600**	**4 277**	**7 877**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Upplupna personalrelaterade kostnader	4 913	5 303
Semesterlöneskuld	3 432	2 898
Övriga poster	640	673
Summa	**8 985**	**8 874**

Not 16 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	
Förfaller till betalning inom ett år	15 000
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	27 052

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler.
Avtalet om hyra löper på 3 år, till 2016-09-30. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på företagets omsättningstillväxt.

Stockholm den 15 mars 2016

Samuel Borg, *Ordförande*
Anders Claesson
Håkan Gustafsson
Helen Harvigsson
Sophia Hober
Ingvar Kvernes
Thure Thorgren
Marianne Hultberg, *Extern Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2016

Susanne Westman, *Auktoriserad revisor*
Jonas Grahn, *Auktoriserad revisor*

pwc

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hotel Birger Jarl AB, org.nr 556102-0826

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hotel Birger Jarl AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hotel Birger Jarl AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hotel Birger Jarl AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 mars 2016

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Hotel Birger Jarl AB

Org nr 556102-0826

Jag har granskat Hotel Birger Jarl ABs verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 15 mars 2016

Kjell Walfridsson

Hotel Tegnérlunden AB
Organisationsnummer 556653-3427

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Tegnérlunden AB avger härmed följande årsredovisning för år 2015.

Information om verksamheten
Bolaget har under året bedrivit hotellverksamhet under varumärkena Hotel Tegnérlunden och Hotel Micro. Hotel Tegnérlunden har 102 rum och Hotel Micro har 33 rum.

Händelser under verksamhetsåret
I början av 2015 renoverades ett våningsplan med hotellrum samt 17 badrum i syfte att hålla produkten konkurrenskraftig. Bolaget anlitade vid halvårsskiftet MiWell Nordic AB för att ta över funktionen för revenue management/intäktsoptimering. En total översyn görs för hela försäljnings- och marknadsarbetet till följd av de förändringar som sker på marknaden. Tack vare ökad försäljning och god kostnadskontroll har bolaget kunnat uppvisa en god resultatutveckling mot förra året.

Översikt över resultat och ställning
Bolagets omsättning ökade med 4% jämfört med 2014 (1%).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Försäljnings- och marknadschefen har slutat vilket ger oss anledning att se över hur organisationen inom försäljningsavdelningen bäst skall se ut för att möta framtidens utmaningar.

Framtida utveckling
Hotellet måste fortsätta att anpassa verksamheten och organisationen till de snabbt förändrade förutsättningar som den digitala bokningsutvecklingen medför. Vidare måste renoveringstakten vara fortsatt hög om hotellet ska stå sig starkt i den ökade konkurrensen.

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

Förslag och motivering till vinstdisposition i tkr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 342
Lämnat koncernbidrag	-4 250
Årets resultat	4 179
Summa	1 270

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	1 270

Styrelsens yttrande över föreslaget koncernbidrag
Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 4 250 tkr.

Efter avdrag för föreslaget koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 22,7%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på likaledes betryggande nivå.

Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3e paragrafen 2-3 st (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning i tkr

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	33 083	32 323	32 165	30 968	31 528
Resultat efter finansiella poster	4 179	3 042	3 811	3 506	3 791
Balansomslutning	6 030	5 493	5 878	6 442	9 027
Soliditet %	22,7	29,0	23,8	23,1	16,5

Hotel Tegnérlunden AB
Organisationsnummer 556653-3427

Resultaträkning

	Not	*2015-01-01 2015-12-31*	*2014-01-01 2014-12-31*
	1		
Nettoomsättning	2, 10	33 083	32 323
Övrig rörelseintäkt		372	61
Summa intäkter		**33 455**	**32 384**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 691	-2 769
Övriga externa kostnader	13	-18 116	-17 615
Personalkostnader	3	-8 263	-8 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-200	-344
Övriga rörelsekostnader		-10	-12
Summa rörelsens kostnader		**-29 280**	**-29 352**
Rörelseresultat		**4 175**	**3 032**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	4	11
Summa resultat från finansiella poster		4	11
Resultat efter finansiella poster		**4 179**	**3 042**
Bokslutsdispositioner	11	-4 250	-3 000
Skatt på årets resultat	12	0	-1
Årets resultat		**-71**	**42**

Hotel Tegnérlunden AB
Organisationsnummer 556653-3427

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	4	464	273
		464	**273**
Summa anläggningstillgångar		**464**	**273**
Omsättningstillgångar			
Varulager	5	54	50
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 117	894
Fordringar hos koncernföretag	6,7	2 438	3 187
Skattefordran		350	349
Övriga fordringar		1 305	513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243	164
		5 452	**5 109**
Kassa och bank		**60**	**60**
Summa omsättningstillgångar		**5 566**	**5 219**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 030**	**5 493**

Hotel Tegnérlunden AB
Organisationsnummer 556653-3427

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 342	1 300
Årets resultat		-71	42
		1 270	**1 342**
Summa eget kapital		**1 370**	**1 442**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 412	935
Skulder till koncernföretag		613	387
Övriga skulder		242	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 393	2 354
Summa kortfristiga skulder		**4 660**	**4 051**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 030**	**5 493**
Ställda säkerheter		**Inga**	**Inga**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Beloppen rapporteras om inget annat anges i tusentals kronor (tkr).
I årsredovisningen är vissa siffror avrundade till närmaste tusental.
Detta medför att summering av siffror kan ge ett resultat som avviker från den angivna summan.

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

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

Leasing
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella.
Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländska valutor
Vinster och förluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär nettoredovisas bland övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader.

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 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 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.
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 på balansdagen. Erforderligt avdrag för inkurens har gjorts.

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.

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

Hotel Tegnérlunden AB
Organisationsnummer 556653-3427

Noter

Not 1 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

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande	*2015*	*2014*
Hotell- och restaurangverksamhet	33 083	32 323
Summa	**33 083**	**32 323**

Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	*2014*
Medeltalet anställda	19	20
Kvinnor	16	16
Män	3	4
<u>Könsfördelning styrelse och VD</u>		
Kvinnor (styrelsen)	2	2
Män (styrelsen)	5	5
Kvinna (VD)	1	1
	8	**8**
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	5 771	6 358
Pensionskostnader	250	172
Övriga sociala kostnader	1 838	1 982
Summa löner och ersättningar	**7 860**	**8 512**

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	4 932	4 855
Årets inköp	393	101
Försäljningar och utrangeringar	-60	-24
Utgående anskaffningsvärde	5 265	4 932
Ingående avskrivningar	-4 658	-4 339
Årets avskrivningar	-200	-344
Försäljning och utrangeringar	57	24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 801	-4 659
Utgående planenligt restvärde	**464**	**273**

Not 5 Varulager

	2015-12-31	*2014-12-31*
Råvaror och förnödenheter	54	50
Summa	**54**	**50**

Not 6 Beviljade krediter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Underkonto till koncernkonto i SEB, beviljad kredit	1 500	1 500

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2015	*2014*
Ingående anskaffningsvärde	3 187	2 658
Tillkommande fordringar	0	529
Ianspråktagna fordringar	749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 438	3 187
Utgående redovisat värde	**2 438**	**3 187**

Not 8 Förändring av eget kapital	**Bundet eget kapital**	**Fritt**	**Summa**
	Aktiekapital	**eget kapital**	**eget kapital**
Eget kapital 2014-12-31	100	1 342	1 442
Årets resultat		-71	-71
Eget kapital 2015-12-31	100	1 270	1 370

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Upplupna personalrelaterade kostnader	932	1 062
Semesterlöneskuld	827	705
Övriga poster	634	587
Summa	**2 393**	**2 354**

Hotel Tegnérlunden AB
Organisationsnummer 556653-3427

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2015	*2014*
Försäljning till koncernföretag (% av omsättningen)	1%	0%
Inköp från koncernföretag (% av omsättningen)	44%	45%
Ränteintäkter från koncernföretag	0	11

Not 11 Bokslutsdispositioner	*2015*	*2014*
Lämnade koncernbidrag	-4 250	-3 000

Not 12 Skatt på årets resultat

	2015	*2014*
Aktuell skatt	0	-1
Summa	**0**	**-1**
Redovisat resultat före skatt	-71	42
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	0	-1
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader/skattepliktiga intäkter	0	0

Not 13 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	*2015-12-31*
Förfaller till betalning inom ett år	9 519
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	9 519
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	9 519

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper till den 2017-12-31. Storleken på de framtida leasingavgifterna påverkas av utvecklingen av konsumentprisindex.

Stockholm den 15 mars 2016

Samuel Borg, *Ordförande*
Anders Claesson
Håkan Gustafsson
Helen Harvigsson
Sophia Hober
Ingvar Kvernes
Thure Thorgren
Marianne Hultberg, *Extern verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2016

Susanne Westman, *Auktoriserad revisor*
Jonas Grahn, *Auktoriserad revisor*

pwc

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hotel Tegnérlunden AB, org.nr 556653-3427

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hotel Tegnérlunden AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hotel Tegnérlunden AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hotel Tegnérlunden AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 mars 2016

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Hotel Tegnérlunden AB

Org nr 556653-3427

Jag har granskat Hotel Tegnérlunden ABs verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 15 mars 2016

Kjell Walfridsson

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Organisationsnummer 556534-9742

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB avger härmed följande årsredovisning för år 2015.

Information om verksamheten
Bolaget förvaltar Immanuelskyrkans församlings (ägaren) tillgångar i finansiella instrument.

Händelser under verksamhetsåret
Bolaget har tidigare varit vilande och har under året ändrat bolagsordningen gällande verksamhet. Bolagets firma var tidigare Stensnäs Konferens AB.

Församlingen har från och med maj 2015 uppdragit åt bolaget att förvalta församlingens tillgångar som är placerade i finansiella instrument.

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.

Resultat och ställning i tkr

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning	167	0	0	0	- 2
Resultat efter finansiella poster	25	36	-16	64	-3 603
Balansomslutning	596	564	2 103	4 034	4 086

Översikt över resultat och ställning
Se nedan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 % av Probitas AB (org nr 556534-9734).

Förslag och motivering till vinstdisposition i tkr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	433
Årets resultat	19
	452

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överföres	452

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Organisationsnummer 556534-9742

Resultaträkning

	Not	*2015-01-01* *2015-12-31*	*2014-01-01* *2014-12-31*
Nettoomsättning	2	**167**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-25	-43
Personalkostnader	3	-116	77
Summa rörelsekostnader		**-141**	**34**
Rörelseresultat		**25**	**34**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter från koncernföretag		0	2
Summa resultat från finansiella investeringar		**0**	**2**
Resultat efter finansiella poster		**25**	**36**
Skatt på årets resultat	4	-6	-4
ÅRETS RESULTAT		**19**	**32**

Balansräkning

	Not	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5	553	520
Aktuella skattefordringar		31	31
Summa kortfristiga fordringar		**584**	**552**
Kassa och bank		**12**	**12**
Summa omsättningstillgångar		**596**	**564**
SUMMA TILLGÅNGAR		**596**	**564**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (100 aktier med kvotvärde 1 000)		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		433	402
Årets resultat		19	32
		452	**433**
Summa eget kapital		**552**	**533**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		10	4
Övriga skulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	29	27
Summa kortfristiga skulder		**44**	**31**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**596**	**564**
Ställda säkerheter		**Inga**	**Inga**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Intäkter

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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.

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.

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.

Noter

Not 1 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 idintifierats innebär ingen betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	*2015*	*2014*
Försäljningar till koncernföretag (% av nettoomsättningen)	100%	0
Inköp från koncernföretag (% av övriga externa kostnader)	0%	21%

Not 3 Personal och styrelse

Könsfördelning styrelse	*2015*	*2014*
Kvinnor (styrelsen)	1	0
Män (styrelsen)	5	3
	6	**3**

Löner och andra ersättningar och sociala kostnader	*2015*	*2014*
Löner och andra ersättningar till VD	-80	0
Sociala kostnader	-25	0
	-105	**0**

Under året har bolaget inte haft några anställda då tjänstegraden understigit 50 % för bolagets VD. Styrelsen får inget arvode för sitt styrelseuppdrag.

Not 4 Skatt på årets resultat	*2015*	*2014*
Aktuell skatt	6	4
Summa	**6**	**4**

	2015	*2014*
Redovisat resultat före skatt	25	36
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-6	-8
Skatteeffekt av ej skattepliktiga realisationsvinster	0	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisning	0	4
Redovisad skattekostnad	**-6**	**-4**

Not 5 Fordringar hos koncernföretag	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Tillgodohavande på koncernkontot	553	520

Not 6 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	**Fritt eget kapital**	
	Aktiekapital	**Övrigt fritt eget kapital**	**Summa eget kapital**
Eget kapital 2014-12-31	**100**	**433**	**533**
Årets resultat		19	19
Eget kapital 2015-12-31	**100**	**452**	**552**

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Upplupna personalrelaterade poster	3	0
Övriga poster	26	27
Summa	**29**	**27**

Stockholm den 15 mars 2016

Sven Mannervik, *Ordförande*
Patrick Amofah
Anders Claesson
Johanna Fjellström
Göran Johansson
Samuel Borg, *Extern verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2016

Susanne Westman, *Auktoriserad revisor*
Jonas Grahn, *Auktoriserad revisor*

pwc

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Immanuelskyrkans Förvaltnings AB, org.nr 556534-9742

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Immanuelskyrkans Förvaltnings AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 mars 2016

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

Org nr 556534-9742

Jag har granskat Immanuelskyrkans Förvaltnings ABs verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm den 15 mars 2016

Kjell Walfridsson

Produktion: PQM AB, Lubber AB.
Tryck: Exakta Print, Malmö 2016.
Foto: Erik G Svensson, Johan Boman,
Klas Palm, Fredrik Stehn.

PROBITAS

Probitas AB
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, fax 08-587 503 99
info@probitas.se, www.probitas.se

Löjtnantsgården
Immanuelskyrkans Vård AB

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, fax 08-504 80 595
www.lojtnantsgarden.se

HOTEL
BirgerJarl
STOCKHOLM

Hotel Birger Jarl AB
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, fax 08-673 73 66
info@birgerjarl.se, www.birgerjarl.se

hotel
tegnérlunden
stockholm

Hotel Tegnérlunden AB
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, fax 08-545 455 51
info@hoteltegnerlunden.se, www.hoteltegnerlunden.se