KONCERNEN PROBITAS

ÅRSREDOVISNING **2017**

"Vi har ett kallt huvud och ett varmt hjärta."

PROBITAS-KONCERNENS ORGANISATION

Bolagskoncernen Probitas är verksam inom affärsområdena fastigheter, hotell, äldrevård och värdepapper. Bolagskoncernen ägs till 100% av Immanuelskyrkan och syftet är att skapa en delfinansiering till Immanuelskyrkans verksamhet.

Bolagskoncernens tillgångar består huvudsakligen av de fastigheter som Probitas AB äger. Alla koncernens verksamheter bedrivs i egna fastigheter. Tillgångarna i finansiella instrument ägs av Immanuelskyrkan direkt men förvaltas av bolagskoncernen.

Totalt finns det ca 200 st årsanställda varav ca 170 st i Probitas-koncernen. De flesta anställda jobbar inom hotellverksamheten (ca 100 st) och äldre-vården (ca 55 st).

IMMANUELSKYRKAN

Immanuelskyrkan är en kristen församling i centrala Stockholm med drygt 1 400 medlemmar. Församlingen är internationell och har gudstjänster på tre olika språk. Immanuelskyrkan ingår i samfundet Equmeniakyrkan.

Församlingsföreståndare Ulla Marie Gunner

PROBITAS

Probitas äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad. Fastighetsinnehaven uppgår till en yta av knappt 90 000 kvadratmeter. Fastigheterna består av mestadels kontor, hotell och bostäder. Ca en tredjedel av ytan hyrs ut internt inom koncernen.

Vd/koncernchef Samuel Borg

Hotel Birger Jarl

Hotel Birger Jarl är ett fyrstjärnigt hotell beläget i centrala Stockholm (Tulegatan 8). Hotellet har 271 hotellrum, en konferensvåning med kapacitet för 550 personer samt en restaurant.

Vd Marianne Hultberg

hotel tegnérlunden stockholm

Hotel Tegnérlunden är ett trestjärnigt hotell beläget vid parken Tegnérlunden mitt i Stockholm. Hotellet har 102 hotellrum samt en frukostmatsal.

Vd Marianne Hultberg

hotel micro

Hotel Micro är ett enstjärnigt hotell med 33 kabinrum inrymt i bottenvåningen på Hotel Tegnérlunden.

Löjtnantsgården
Immanuelskyrkans Vård AB

Löjtnantsgården bedriver äldrevård med kristen värdegrund på Östermalm (Löjtnantsgatan). Boendet har 54 vårdplatser varav 28 omvårdnadsplatser och 26 demensplatser.

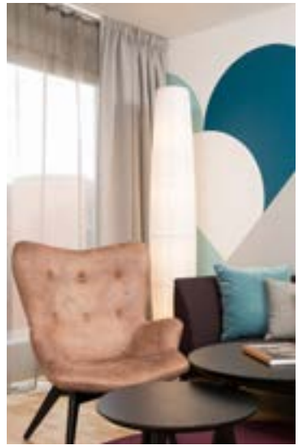
Vd Sylvia Kivi

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB har i uppgift att förvalta Immanuelskyrkans tillgångar som är placerade i finansiella instrument.

Vd Samuel Borg

INNEHÅLL



4 Probitas vill bygga det goda samhället
6 Växthuset för ledare
8 Årsredovisningen kort & gott

Verksamhetsbeskrivningar:
9 **Probitas**
14 **Hotellen**
20 **Immanuelskyrkans Vård**
24 **Immanuelskyrkans Förvaltning**

Bokslut:
26 **Probitas AB**
62 **Hotel Birger Jarl AB**
76 **Hotel Tegnérlunden AB**
88 **Immanuelskyrkans Vård AB**
100 **Immanuelskyrkans Förvaltnings AB**

KONTAKTUPPGIFTER

Probitas AB Org.nr. 556534-9734
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, fax 08-587 503 99
info@probitas.se, www.probitas.se

Hotel Birger Jarl AB Org.nr. 556102-0826
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, fax 08-673 73 66
info@birgerjarl.se, www.birgerjarl.se

Hotel Tegnérlunden AB
Org.nr. 556653-3427
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, fax 08-545 455 51
info@hoteltegnerlunden.se,
www.hoteltegnerlunden.se

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Org.nr. 556228-8257
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, fax 08-504 80 595
www.lojtnantsgarden.se

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Org.nr. 556534-9734
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, fax 08-587 503 99
info@probitas.se, www.probitas.se

PROBITAS VILL BYGGA DET GODA SAMHÄLLET

Bostadsutvecklaren Probitas har gjort en stor resa under de senaste snart tio åren. Från svåra utmaningar i finanskrisens efterdyningar till de senaste åren som har varit ”all time high”. Här berättar bolaget om hur de arbetar aktivt för att göra skillnad i samhället.

Texten publicerades i Veckans Affärer 2017-06-28, Text: Joakim Johansson

Koncernen Probitas har gjort en fantastisk resa. 2009 meddelade Kronofogdemyndigheten sina planer att flytta ut ur Provisorn 4 – Jarlahuskvarteret. För Probitas, som äger lokalerna, innebar detta att bolaget nu började läcka en miljon kronor i veckan. Probitas ägs av Immanuelskyrkans församling. Koncernens affärsområden inom fastigheter, hotell och värdepappersrörelse ska delfinansiera kyrkans verksamhet och allt det hjälparbete som utförs. Således blev situationen snabbt allvarlig – men det fanns också möjligheter.

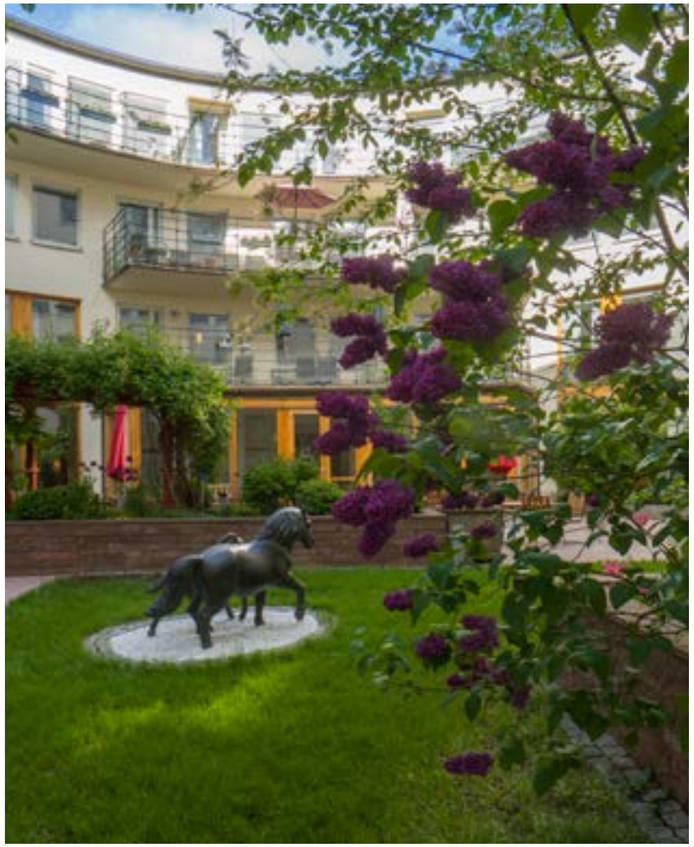
Probitas AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad. Namnet betyder hederlighet, vilket är ett av företagets fyra ledord tillsammans med omtanke, nöjda hyresgäster och skapa värde.

Det var mitt i Lehman brothers-kraschens efterdyningar 2009–2011 som ett omfattande ombyggnadsprojekt startades för att modernisera Jarlahuskvarteret till nya hyresgäster. Projektet satte Probitas på kartan. Jarlahuset har prisats flera gånger om, bland annat med ROT-priset 2013 och glaspriset 2014. I dag är Probitas ett välmående bolag som år 2017 gick med 54 miljoner kronor plus. Bland hyresgästerna finns den världskända musiktjänsten Spotify och egenägda Hotel Birger Jarl i de totalt 90 000 kvadratmeter som bolaget förvaltar. 45 000 av dessa återfinns i Jarlahuskvarteret.

”Det blev en kris för oss och vi tvingades att ta stora risker efter finanskraschen, men vi har tillsammans vänt den uppkomna situationen till framgång under dessa 7 år. Vi sålde två fastigheter och avvecklade en konferensrörelse för att få en tillräcklig finansiell egeninsats, säkrade bankfinansiering och fortsatte att göra det vi tror på. Nu gör vi ytterligare ett år med all time high. Situationen är helt omvänd och vi kan fokusera på de tre F som genomsyrar vår verksamhet: Förvalta, förädla och förvärva», säger vd Samuel Borg.

De tuffare åren visade att Probitas står starkt, också i stormar. Med ett starkare bolag som överlevt elddopet, blickar Probitas nu framåt. I år har bolaget lanserat en ny hemsida och ny logotyp – allt för att kunna ta nästa steg. Parallellt med detta lanseras nya projekt. Det senaste i raden är att gemensamt med stadsbyggnadskontoret och politiken tillföra Stockholms innerstad 24 nybyggda hyresrätter på en ca 2 000 kvadratmeter stor innegård på Nebulosan invid Vasaparken.

De tuffare åren har lämnat efter sig ett mer effektivt bolag som arbetar ännu närmare marknaden. Samtidigt, i och med att det är Immanuelskyrkan som står som ägare, så finns verksamhetens mjuka värden bevarade:



Äldreboendet Löjtnantsgården är ett äldreboende som drivs i ett icke-vinstutdelande bolag i koncernen Probitas.

KORT OM KONCERNEN

- Bolagskoncernen Probitas ägs till 100 % av Immanuelskyrkan i Stockholm.
- Koncernens syfte är att skapa en stabil delfinansiering av Immanuelskyrkans verksamhet och långsiktigt trygga kyrkans arbete i Stockholm, Sverige och runt om i världen.
- 2017 var koncernen verksam inom hotell-, vård- och fastighetsrörelse, samt värdepappersförvaltning.
- Koncernen består idag av fem bolag: Fastighetsbolaget Probitas AB, Hotel Birger Jarl AB, Hotel Tegnérlunden AB, Immanuelskyrkans Vård AB och Immanuelskyrkans Förvaltnings AB.
- Ansvarstagande, långsiktighet och hederlighet är centrala begrepp som genomsyrar koncernen.
- Koncernledningsgruppen samarbetar sedan 2015 över företagsgränserna, för samordning och utveckling av de olika affärsområdena.

”Min uppgift är att leda det här bolaget så att vi genom kommersiella krafter kan fylla på kollektboxen. Med hjälp av det kan vi utföra de behjärtansvärda aktiviteter som vi i dag är iblandande i. På sätt och vis kan man säga att hela vår koncern är ett enda stort CSR-projekt, samtidigt som vi är en stabil och mycket långsiktig marknadsaktör”, säger Samuel Borg.

Bland de välgörenhetsprojekt som Probitas är med och möjliggör kan nämnas det icke-vinstutdelande äldreboendet Löjtnantsgården och arbetet för att stötta hemlösa.

”Vårt värdeord Probitas betyder hederlighet. Vi jagar inte alltid sista kronan utan vi tror på att bygga långa relationer med våra hyresgäster. Vi satsar mycket på en stark förvaltning och en god byggkvalitet. Samtidigt är vårt uppdrag att vara ett kommersiellt och professionellt bolag där vi hela tiden har lönsamhet i fokus. Det går hand i hand. Vi brukar säga att vi har ett kallt huvud och ett varmt hjärta”, avslutar Samuel Borg. ●

”Probitas står starkt, också i stormar.”

VÄXTHUSET FÖR LEDARE

2006 flyttade Ledarstudion in på 60 kvadratmeter i Probitas fastighet på Hälsingegatan 2. Idag drygt 12 år senare har företaget tagit över nästan alla lokaler i huset, 1 000 kvadratmeter. När invigningsfesten för entrévåningen gick av stapeln i maj 2017 fanns även Probitas medarbetare bland gästerna.

Ledarstudion är ledarnas hus. Hit kommer människor som vill lära sig verktygen för att utvecklas i sitt ledarskap. Deltagarna tränar och utforskar sin kommunikationsförmåga tillsammans med dedikerade handledare, bland annat ledarutvecklare, skådespelare och röst- och rörelsecoacher.

– Vi förenar ledarskap och scenspråk, berättar Ledarstudions vd Lena Ahlström. Konceptet är unikt och finns inte någon annanstans i hela Europa. Jag inspirerades av Actors Studio på 42 Street i USA där skådespelare har ett eget hus för att träna texter och olika delar av pjäser. Jag ville skapa ett motsvarande hus för ledare här i Sverige.

DET BÖRJADE MED ETT LITET KONTOR

Ledarstudions resa på Hälsingegatan 2 började alltså 2006. Innan dess hade Lena Ahlström hyrt in sig i olika lokaler på stan, bland annat i en kyrksal och en skola. När en mäklare visade henne kontoret på Hälsingegatan 2 bestämde hon sig direkt.

– Den här fastigheten har varit en förutsättning för att verksamheten skulle kunna växa. Jag flyttade in i ett kontorsrum och nu 15 år senare sitter vi i hela huset. Fastighetsägaren Probitas har följt vår verksamhet så nogsamt genom åren och när lokaler har blivit lediga i huset så har jag erbjudits möjlighet att växa. Det är ovanligt med en så engagerad fastighetsägare.

SOM ATT KOMMA HEM

Besökarna brukar vara imponerade över läget och den härliga miljön, i fastigheten som tidigare rymde Vasa högre flickskola. Här har tusentals ledare och medarbetare fått coachning i sitt personliga ledarskap under åren.

– Vi får ofta höra att det är lite som att komma hem när man kommer till oss. Att man känner sig välkommen. Det är annorlunda, högt i tak och man känner att det är en lärandemiljö. Dessutom finns många hotell i närheten för dem som behöver. Nu har vi ett helt hus där man kan få träna, testa och utmana sig själv med hjälp av övningar och metoder. För längesedan låg faktiskt Bergianska trädgården här. Jag tycker att det är roligt att vi får folk att växa på en plats som har varit fruktsam sedan länge.

HELA VÅNINGSPLANET 2007

2007 tog Ledarstudion över hela våningsplanet på 250 kvadratmeter och skapade en 80 kvadratmeter stor träningsstudio. Studiorna spelar en central roll i verksamheten och varje studio rymmer bland annat en scen och scenljus. Deltagarna får därmed möjlighet att utforska vad som händer när de hamnar i fokus, i strålkastarljuset. Lena har myntat devisen ”Ledare alltid står på en scen, både i mötet med en person och med många”.

Lena Ahlström driver Ledarstudion som är en av Probitas större hyrestagare.

FLER STUDIOR 2009

– 2009 fick vi möjlighet att få ytterligare två studior på plan 1. Sammanlagt hade vi då tre studior. Vi har alltid haft lite mer kapacitet lokalmässigt än vad som har behövts och det har varit bra. Det har aldrig varit överfullt.

PLAN 3, 2013

– 2013 tog vi över hela plan tre, högst upp. Då skapade vi ytterligare två stora studior och en studio som är ett konferensrum med en liten scen. 2015 fick vi ytterligare 50 kvadratmeter och byggde om två kontorsrum på plan 1. Vi öppnade upp för en toalett, ett bättre förråd och utrymme för fika. Vi skapade också en ny entré och fick ett bättre flöde på första våningen.

HELA HUSET 2017

I maj 2017 invigde Ledarstudion även sina nya lokaler på bottenvåningen, i det gamla judiska museet. Ledarstudions 15 framgångsrika år firades med en exklusiv fest i tre akter och bland gästerna fanns även medarbetare från Probitas.

– Man bygger ju relationer med kommunikation och vi har lärt känna varandra under åren. Probitas har alltid varit välkomna på våra sociala arrangemang. De har tyckt att det har varit så roligt med oss och vi har haft ett bra samarbete under alla år.

PLATS FÖR STORA GRUPPER

– Det nya bottenplanet lyfter vår verksamhet ordentligt. Nu har vi plats för riktigt stora grupper i två nya träningsstudior som rymmer 100 respektive 150 personer. Tidigare har vi behövt hyra in oss på teatrar för att öva på så stora scener, men nu har vi dem i huset. Vi kan också arrangera konferenser för företag och har en jättestor och trevlig foajé.

KOMMUNIKATION KRÄVER INSIKT

SJ och Tui är några av de företag som har utvecklat sitt ledarskap hos Ledarstudion.

– Alla möten mellan människor bygger på bra kommunikation. Du behöver vara trygg i dig själv. Du måste förstå dina drivkrafter, känna dina värderingar, inse vilken typ av utmaningar du har och veta hur andra uppfattar dig när du kommunicerar. Här hos Ledarstudion får våra deltagare personlig coachning i små grupper. Programmen och de skräddarsydda utbildningarna har lite olika upplägg, men det krävs åtminstone fyra dagar för att både förstå i teorin och att förändras i praktiken.

LÄRDE AV SKÅDESPELARE

Idén bakom Ledarstudion fick Lena under gymnasiet. Då arbetade hon extra som påklädare på teatern. Hon såg hur nervösa och blyga skådespelarna var, precis som hon själv, men märkte också att de hade metoder för att ändå få fram vad de ville förmedla. ●

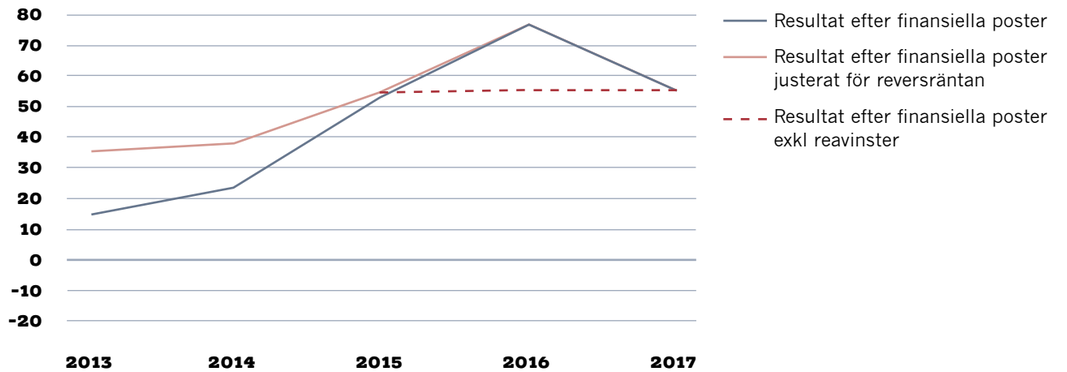
"Det är ovanligt med en så engagerad fastighetsägare."

ÅRSREDOVISNINGEN KORT & GOTT

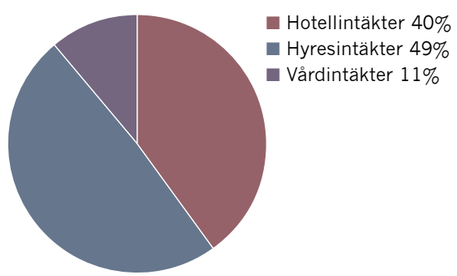
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER PER BOLAG (mkr)

	2017	2016
PROBITAS AB	37,1	59,3
HOTEL BIRGER JARL AXB	11,8	12,1
HOTEL TEGNERLUNDEN AB	5,3	5,4
IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB	0,2	0,7
IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB	0,0	0,1
KONCERNENS RES FÖRE SKATT	**54,4**	**77,6**

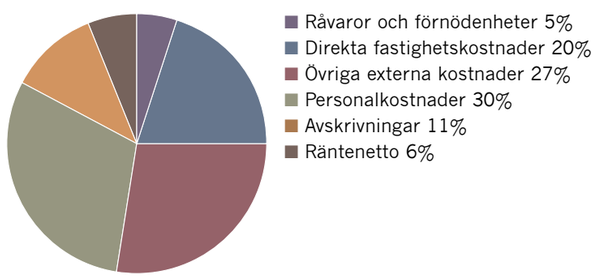
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (mkr)



BOLAGENS NETTO-OMSÄTTNINGAR 2017



KONCERNENS KOSTNADER 2017



SPOTIFY SITTER KVAR I JARLAHUSET

I somras beslutade Spotify att sitta kvar i Jarlahuset. Uthyrningen på 11 000 kvadratmeter är landets sjunde största under året. Dessutom blev stambytet på Dalagatan klart och bygget av hyresrätter på Nebulosans innergård tog en helt ny vändning. Probitas vd Samuel Borg beskriver ett minst sagt händelserikt år.

– Det har varit ett bra år på flera sätt och det handlade mycket om uthyrningen av Jarlahuset. Att Spotify valde att sitta kvar är en jättestor framgång för oss. De hyr nu 11 000 av samtliga 14 000 kvadratmeter, vilket i stora drag avgör hela vår ekonomi. Även Jarlahusets övriga hyresgäster valde att stanna kvar, trots tidigare flyttplaner. Stampen och OTW/Aller – alla valde de att stanna. Det är oerhört glädjande för oss.

LEDARSTUDION VÄXTE

– Ledarstudion är en annan av våra många viktiga och omtyckta hyresgäster. 2006 flyttade de in på 60 kvadratmeter i huset på Hälsingegatan 2 (tidigare Vasa högre flickskola) vid Odenplan. Idag, 12 år senare, hyr de stora delar av huset – drygt 1 000 kvadratmeter.

STAMBYTET PÅ DALAGATAN

– Stambytet på Dalagatan fortsatte under 2017 och nu har vi en fräsch och fin fastighet som kommer att vara i bra skick under lång tid framöver. Alla värmestammar byttes under 2016 och 2017 var det dags för köks-, badrums- och avloppsstammarna. Den här ombyggnationen drog tyvärr ut på tiden eftersom ett par hyresgäster satte sig på tvären. Därför känns det extra bra att vi nu slutligen har en modern fastighet med boende som både är glada och nöjda.

ÄNDRADE PLANER FÖR NEBULOSANS INNERGÅRD

– Vi har arbetat med nybyggnationen på Nebulosans innergård under några år, men under 2017 tog projektet en helt ny vändning. Alla de politiska partierna var från början överens och tillstyrkte att vi skulle bygga 40–50 nya hyresrättslägenheter mellan våra hus på Dalagatan och Västmannagatan. Men plötsligt gjorde Alliansen en kovändning och ville lägga ner projektet. Det medförde att den röd-gröna majoriteten beslutade att vi istället skulle minska ”fastighetens fotavtryck”. Vi tvingades kasta al-

Våra fastighetstekniker gör dagliga ronderingar i våra hus.

la våra planer i sjön för att presentera ett helt nytt hus, med 24 lägenheter och halverad byggyta. Politikens tvära kast kostade mycket pengar, tid och energi. Vi måste till exempel göra om många utredningar och beräkningar. Förhoppningsvis har vi en detaljplan som vinner laga kraft lagom till sommaren 2018.

NY LÄGENHET I LÖJTNANTSGÅRDEN

– Vad gäller Löjtnantsgården så har vi hittat ett alternativ som gör att vi kan växa inom husets väggar. Vi bygger om en parboendelägenhet för att skapa ytterligare en demensboendelägenhet. Det är en mindre ombyggnation, men som har stor betydelse för vårdbolaget. Vi går från 54 till 55 lägenheter och inflyttningen är planerad till 1 april 2018, under förutsättning att IVO (Inspektionen för vård och omsorg) hinner handlägga ärendet.

LÄCKAGE RUNT KYRKANS KLOCKSTAPEL

– Under 2016 byggde vi om kyrktorget åt Immanuelskyrkan, men något sådant stort projekt har vi inte haft i år. Däremot drabbades vi av ett läckage runt klockstapeln, som gick ner i kyrkans musiksalar. Det blev ett stort arbete. Vi behövde gräva upp hela trottoaren, dränera, lägga om tätskikt, samt renovera rör och brunnar. Vi har också lagat kyrkans tak efter ett långvarigt läckage. Hela taket ska sedan bytas ut under 2018.

Renovering av klockstapelns fundament vid fastigheten Provision.

ANALYSER AV VARJE FASTIGHET

– Efter en tidigare omorganisation har vi nu också påbörjat arbetet med tydliga objektsanalyser. Vi tittar på hur varje fastighet ser ut, vad som behövs och vilka system som finns. Det är ett stort dokumentations- och kvalitetsprojekt per fastighet. Vi lyfter blicken för att kunna göra stora och långsiktiga satsningar, samtidigt som detaljerna i varje fastighet måste säkerställas ännu bättre.

NY WEBB MED ”MINA SIDOR-FUNKTION”

– Omorganisationen har också hjälpt oss att öka tempot och servicegraden. Vi satsar på att bli ännu mer snabbfotade och lyhörda för kunden. Naturligtvis är det något som vi jobbar med hela tiden, men det senaste året har vi fokuserat extra mycket på det. Den nya hemsidan som lanserades är en del av det arbetet. I slutet av oktober fick vi också upp funktionen ”Mina sidor” på webben. Nu kan kunderna logga in för att till exempel se sina ärenden och få fram hyresavier. Det förenklar kommunikationen.

EFFEKTIVARE ARBETSGÅNG

– Vi har också prioriterat ett effektivare arbetssätt under året. Medarbetarna har fått nya mobiler med större skärm och kommer åt felanmälansystemet i appformat. Personalen behöver inte längre komma in på kontoret för att sköta det administrativa utan kan arbeta ute på språng. Det förenklar, samtidigt som vi får bättre kvalitetssäkring och uppföljning. Vi har helt enkelt klivit längre in i den digitala världen och där är det viktigt för oss att finnas med.

NY DATASKYDDS-FÖRORDNING

– Alla bolag måste förhålla sig till den nya dataskyddsförordningen som kommer att ersätta personuppgiftslagen i maj 2018. Probitas är inget undantag. Därför har vi lagt mycket tid och energi på att hitta bra lösningar. Även våra interna strukturer kräver mycket arbete, till exempel hur vi ska rekrytera rätt medarbetare med viktig kompetens.

Ägare: Immanuelskyrkans församling.
Antal fastigheter: 14 st.
Antal medarbetare: 20 st.
Omsättning: 180,5 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 37,1 miljoner kronor.

Test av Probitas nya digitala satsning, både av mjuk- och hårdvara.

INSPIRERANDE MÖTEN

– Efter sommaren har vi alltid en kick off. Den här gången var vi vid Alviks torg med temat digitalisering och värdegrund. Vi inledde med en sittning kring våra övergripande grundvärderingar och rötter i mötet med Equmeniakyrkans kyrkoledare Lasse Svensson. Dagen bjöd på ytterligare intressanta och inspirerande möten, bland annat med Åke Göransson, som är generalsekreterare för Nämnden för statligt stöd till Trossamfundens (SST). Vi blev också hembjudna till Lennart Schönning (fd vd Näckebro) i Alviks torn, som gav oss sitt perspek-

PROBITAS STYRELSE

Sven Mannervik
ordförande

Claes Ericsson

Malin Emmoth

Karin Sandström

Vida Afua Attah

Hans-Olof Hagén

Bo Ingemarsson

Lennart Berglund

Johannes Nilsson

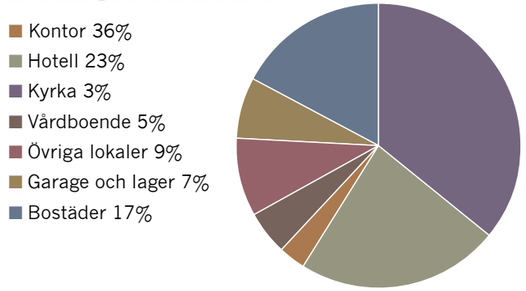
Liselott Engelbertsson
adjungerad

Anette Engkvist
adjungerad

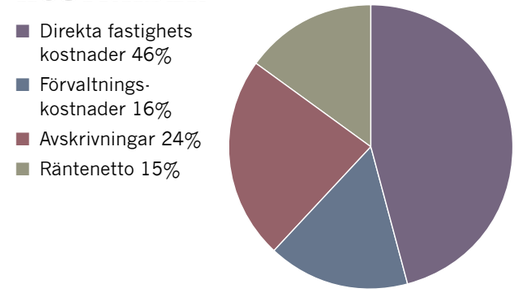
Marianne Hultberg
adjungerad

Samuel Borg
vd, adjungerad

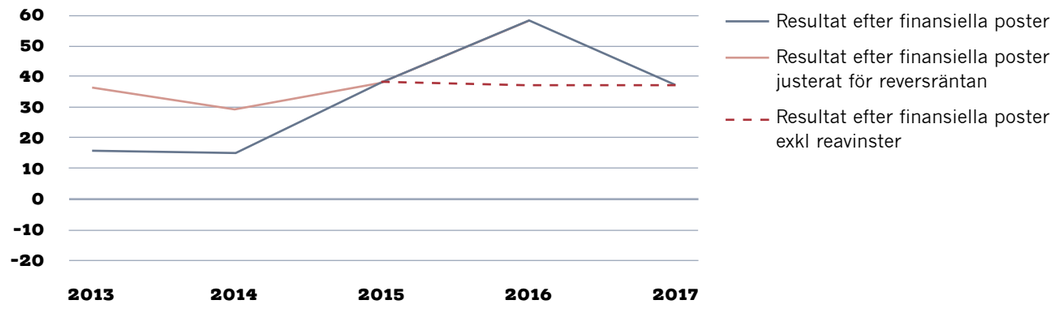
HYRESINTÄKTER



KOSTNADER



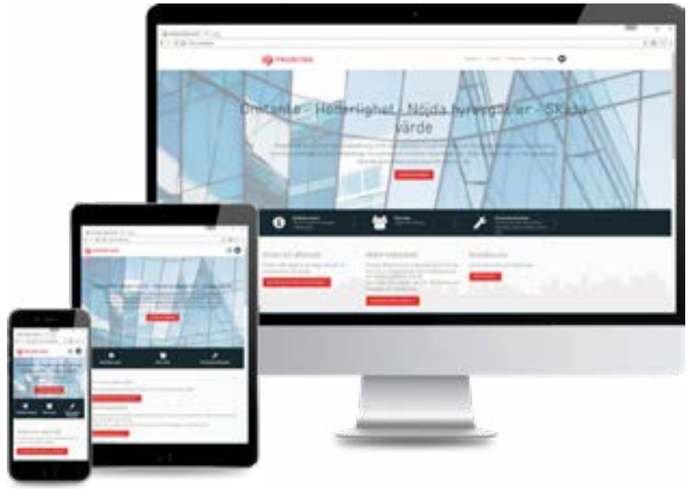
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (mkr)



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	13 417	13 548	4 956	0	1 774	1 226	4 750	395	0	0	40 065	45,5
Hälsan 4	Tegnérgatan 4	1885	360	0	0	0	395	0	0	107	1 761	0	2 623	3,0
Hälsan 5	Tegnérgatan 6	1885	33	0	0	0	257	0	0	17	908	0	1 215	1,4
Facklan 5	Tegnérgatan 40	1888	328	0	0	0	51	0	0	49	217	1 603	2 248	2,6
Nebulosan 33	Dalagatan 32–34	1960	400	0	0	0	323	639	2 352	205	2 822	0	6 741	7,7
Nebulosan 32	Västmannag. 41–43	1964	960	0	0	0	0	459	2 190	554	2 682	0	6 845	7,8
Resedan 5	Odengatan 80–82	1930	1 010	0	0	0	969	318	344	54	902	0	3 597	4,1
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	38	1 027	278	2 215	2,5
Mullv. Andra 43	Krukmakarg. 34, 34A	1947	290	0	0	0	0	755	0	60	2 625	0	3 730	4,2
Mullv. Andra 44	Krukmakarg. 36, 36A	1982	476	0	0	0	0	0	695	87	2 206	0	3 464	3,9
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	3 961	0	0	0	0	868	0	0	0	4 829	5,5
Svea Artilleri 15	Löjtnantsgatan 8	2008	177	0	0	3 727	166	0	119	49	3 649	424	8 311	9,4
Summa			18 522	17 509	4 956	3 727	3 935	3 825	11 318	1 656	20 361	2 305	88 113	100,0
Andel i %			21	19,9	5,6	4,2	4,5	4,3	12,8	1,9	23,1	2,6	100,0	

Dessutom tillkommer förvaltning av bostads- och hyresrätter om 965 kvm.



tiv på fastighetsbranschen. Vi träffade även Carl Bodin, på Anders Bodin fastigheters huvudkontor i Alviks torg (som de äger och förvaltar). Det är ett familjeföretag som på många sätt påminner om Probitas, med långsiktigt ägande och egen förvaltning av ett stort antal fastigheter i Stockholm.

DIGITALT ÄR FRAMTIDEN

– På Probitas strävar vi alltid efter att erbjuda en så hög service som möjligt. Att vara hyresgäst hos oss ska vara enkelt och smidigt, på alla plan. Därför gör vi en stor satsning på det digitala, vilket är framtiden. Vi har också investerat i en modern telefonväxel som gör oss ännu mer tillgängliga. Probitas har även bytt till ett modernare hyresadministrationssystem som håller en hög nivå, vilket underlättar både för vår personal och för våra hyresgäser.

Genom vårt moderniseringsarbete vill vi minska vår miljöpåverkan, vilket är viktigt för en långsiktig aktör som Probitas. Vi har ett långsiktigt digitaliseringsmål och har även installerat 20 laddplatser för elbilar i Jarlahusets garage.

FRAMTIDEN SER LJUS UT

– Probitasåret har varit ett riktigt bra år. Det var inget all time high, men omsättningen rullar på och vi har fått upp hyrorna. Dessutom verkar högkonjunkturen i fastighetsbranschen hålla i sig ett tag till och det ser ljust ut för 2018!

"Det goda samarbetet med Spotify fortsätter."

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 fyra 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.

MEDARBETARNA BÄDDAR FÖR FRAMGÅNG

Antalet nya hotell och koncept har ökat explosionsartat i Stockholm under 2017. Trots den växande konkurrensen har Hotel Birger Jarl och Hotel Tegnérlunden haft ett starkt år. Vd Marianne Hultberg berättar om personlig service och unika medarbetare som har bäddat för framgången.

– 2017 var ett starkt år, med fortsatt goda försäljningsresultat. Jag är väldigt stolt både över medarbetarna och produkten. Det är en personalintensiv bransch och våra medarbetare är unika. Vi fokuserar på det personliga och får ofta fina omdömen av gästerna.

Skön avkoppling i restaurangen.

VIKTIGA RENOVERINGAR

– En annan styrka är att ägaren och styrelsen förstår vikten av att hålla hotellen i gott skick. Det innebär att vi kan renovera i hög takt, vilket är nödvändigt. Produktens kvalitet har stor betydelse för vår intjäningsförmåga och attraktivitet på marknaden. Under 2017 totalrenoverades hotellrummen på två våningar. Under året gjordes också en större uppgradering av ljud och ljus i konferensavdelningen.

FÖRÄNDRINGAR I ORGANISATIONEN

– Den största förändringen under året har vi haft på personalsidan. Tre medlemmar i ledningsgruppen slutade och det är naturligtvis jobbigt att mista duktiga medarbetare med lång erfarenhet. Samtidigt har det varit roligt att ta emot nya skickliga kollegor med andra kompetenser och spännande idéer. Det utvecklar både verksamheten och medarbetarna. Vi har fått en härlig energi och dynamik i gruppen och det tror jag kommer att betyda mycket. Vi flyttar fram positionerna och gör många saker på andra sätt, vilket är uppfriskande och viktigt. Under 2017 välkomnade vi också flera andra nya medarbetare. Nu har vi den kompetens som vi behöver för de utmaningar som ligger framför oss.

Nyrenoverade hotellrum på Hotel Birger Jarl.

FINA INSATSER I SAMHÄLLET

– De stora förändringarna i organisationen har självklart också skapat viss turbulens. En del viktiga utvecklingsprojekt har till exempel blivit försenade. CSR-arbetet (Corporate Social Responsibility) är igång, men inte i den takt som vi hade velat. Vi kommer att satsa ännu mer på det framöver tillsammans med våra ägare Immanuelskyrkan. Vår vinst går till kyrkans fina insatser för många behövande människor i samhället och det är något som vi måste bli bättre på att lyfta fram. Den kunskapen är viktig i gästens val av hotell, liksom i medarbetarens val av arbetsgivare.

HOTEL BIRGER JARLS/HOTEL TEGNÉRLUNDENS STYRELSE

Samuel Borg
ordförande

Anders Claesson

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Håkan Gustafsson

Victoria Frelin

Sophia Hober

Marianne Hultberg
vd, adjungerad

HOTEL BIRGER JARL I KORTHET

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

Hotel Birger Jarl AB ägs av Probitas AB. I koncernen ingår även Hotel Tegnérlunden AB, som också omfattar Hotel Micro och Immanuelskyrkans Vård AB.

VISION

Här vill jag bo – här vill jag jobba!

AFFÄRSIDÉ

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

Hotel Birger Jarl i sociala medier

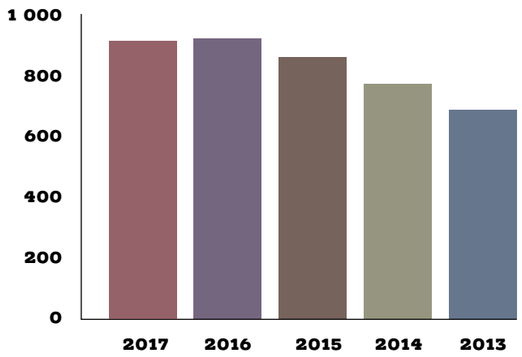
hotelbirgerjarl

hotelbirgerjarl

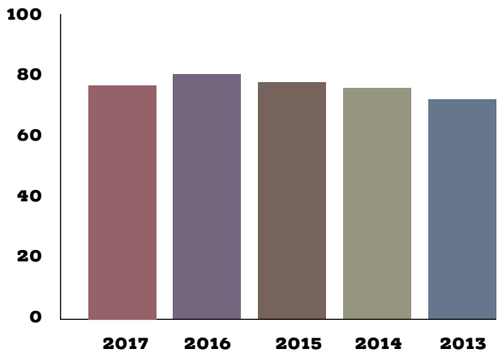
company/hotel-birger-jarl
company/birger-jarl-conference

HOTEL BIRGER JARL

REVPAR
Intäkt per tillgängligt rum (kr)



BELÄGGNING (%)



STÄLLNING OCH RESULTAT

	2017	2016	2015	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING (TKR)	116 961	118 779	108 531	100 700	89 540
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (TKR)	11 805	12 125	10 036	6 115	1 346
BELÄGGNING, %*)	76,5	80,2	77,4	75,9	71,5
LOGIINTÄKT PER TILLGÄNGLIGT RUM/REVPAR (KR)	911	940	857	773	686
RÖRELSEMARGINAL, %	10,1	10,2	9,2	6,1	1,5
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %	160,4	160,3	127,4	75,7	16,2
SOLIDITET, %	29	31	32	37	40

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:* 81.
Omsättning: 117 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 11,8 miljoner kronor.

Mysiga hotellrum på Hotel Tegnérlunden.

ÖKAD KONKURRENS
– Det har kommit många nya hotellalternativ på kort tid i Stockholmsområdet och från och med juli märktes det ökade utbudet av ordentligt. Därför har vi tappat lite i beläggning, precis som alla andra. Vi ser att det priskänsliga privatsegmentet kommer att stå för en större andel av efterfrågan framöver och det kommer att påverka vår lönsamhet. Det blir ännu viktigare med effektiviseringsåtgärder och att ha stenkoll på kostnadsbilden.

NYA WEBBPLATSER – NYTT BOKNINGSFLÖDE
– Under året lanserade vi hotellens nya hemsidor. Målet var att styra om bokningsflödet så att fler bokar direkt på vår webb istället för via OTA-försäljningen på olika bokningssajter (Online Travel Agencies). Det är riktigt roligt att se att vi har lyckats! Webbplatserna levererar och gör att vi får fler webbokningar, vilket påverkar vår lönsamhet positivt. De nya webbplatserna förbättrar också våra möjligheter att arbeta mer aktivt med kundens köpbeteenden.

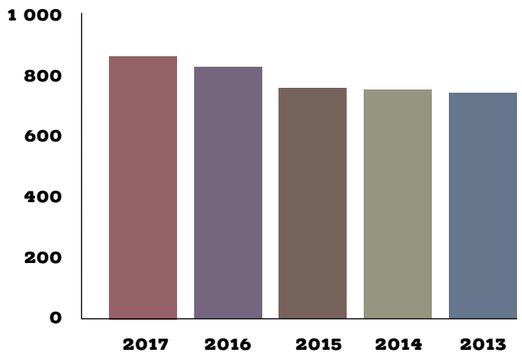
MARKNADSFÖRING
– Vad gäller marknadsföring så har vi arbetat mycket digitalt, men vi har också anställt en säljare för att inte tappa fart i det traditionella försäljningsarbetet med avtalskunder och andra aktiviteter. Vi har gjort stora förändringar inom det viktiga försäljningsområdet för att vässa vårt säljteam.

"Trevligt ställe, glad personal, fina rum, fantastiskt frukost till 11.00. Lugnt område och enkelt att ta sig till centrum."

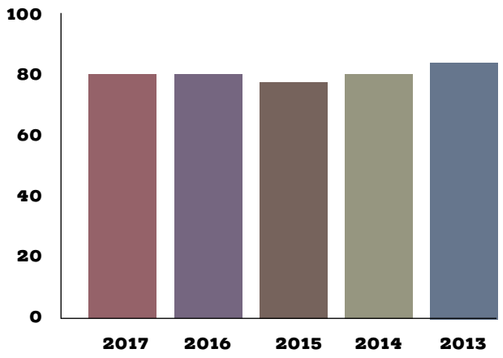
Gäst på Hotel Birger Jarl

HOTEL TEGNÉRLUNDEN

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



BELÄGGNING (%)
*Exklusive Hotel Micro.



STÄLLNING OCH RESULTAT

	2017	2016	2015	2014	2013
NETTOOMSÄTTNING (TKR)	36 548	36 227	33 455	32 384	32 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (TKR)	5 251	5 359	4 179	3 042	3 811
SOLIDITET, %	20,2	22,0	22,7	29,0	23,8

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:* 18. *Omsättning:* 36,5 miljoner kronor. *Resultat efter finansiella poster:* 5,3 miljoner kronor.

Hotel Tegnérlundens lobby.

UTBILDNING OCH SERVICE
– Vi arbetar löpande med att upprätthålla en hög personlig servicenivå och under året startade en ledarskapsutbildning med stort fokus på bland annat kvalitetssäkring och service.

DIGITALA FUNKTIONER
– Vi har digitaliserat flera funktioner både inom ekonomi- och HR-arbetet för att anpassa oss till nya arbetssätt och till kraven från den yngre generationen och morgondagens medarbetare. Det har hjälpt oss att bli ännu effektivare.

STRATEGISKA BESLUT
– Att vi tar rätt strategiska beslut har stor betydelse i en bransch där utvecklingen går i en rasande fart. Vi ledare måste hela tiden säkerställa att organisationen har rätt kompetens. Under 2018 tillkommer ytterligare hotellrum i Stockholm och vår branschorganisation spår ett lägre affärsresande. Min känsla är därför att vi kommer att se en prispress och något svagare försäljningssiffror, men allt beror förstås på konjunkturen i Sverige och Stockholm. Om efterfrågan finns så är vi med i matchen och klarar att leverera goda resultat, men om konjunkturen blir svagare så får alla hotell det tuffare.

HOTEL TEGNÉRLUNDEN 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 bo – här vill jag jobba!

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

"Helt enkelt mycket bra. Toppensköna sängar, en trevlig frukostmatsal och trevlig personal."

Gäst på Hotel Tegnérlunden

I HÄNDELSERNAS CENTRUM

De boende på Löjtnantsgården har haft ett händelserikt år. Vd och verksamhetschef Sylvia Kivi berättar att satsningen på aktiveter har varit ett viktigt inslag under det gångna året. Sommarutflykter, afternoon tea, musikterapi, matupplevelser, diskussionsgrupper, boule och förskolebesök – det är några av evenemangen som har genomsyrat året.

– Vi fortsatte vår satsning på aktiviteter för de boende under 2017, både gemensamma och individuella. Bilder från sommarens många utflykter finns nu att beskåda i fotoböcker på varje enhet. Dessutom har vi haft många andra roliga aktiviteter under året. Vår fantastiska personal har bjudit på mat från sina olika hemländer under temat ”All världens mat”. Vi har också utvecklat kioskverksamhet i samband med boule en gång i veckan. Dessutom kom förskolebarn och sjöng för oss på påsk och Lucia.

Kontakt med ”en mjuk vän” känns lugnande.

MUSIK VARJE MÅNDAG

– Varje måndag har vi en musikterapeut här som spelar piano på varje enhet. Han känner de boende väl och frågar alltid om någon vill höra något särskilt. De som inte orkar komma ut och delta kan njuta av musiken med dörren på glänt. Det brukar vara mycket uppskattat!

OLIKA AKTIVITETER ATT VÄLJA BLAND

– Vad gäller aktiviteter så försöker vi hela tiden hitta nya spännande saker som kan intressera de boende. Vi vill erbjuda något för alla. Samtalsgruppen diskuterade allt från Nobelpriset i litteratur till skolans utveckling och vilka krav som ställs på barnen idag. Den kontinuerliga kontakten med kyrkan är också en viktig del av vår verksamhet. Gudstjänster, andakter och minnesstunder vid livets slut har stor betydelse. Vi vet också att rörelse i form av till exempel gymnastik och boulespel är bra både för kropp och själ.

Att tävla även sittande går bra.

2018 VÄLKOMNAR VI EN NY BOENDE!

– Löjtnantsgården har ett mycket gott renommé och väntelistan är lång till våra 54 platser. Därför känns det extra roligt att vi ska bygga om en demenslägenhet under 2018. Vi kommer att göra om en tidigare parlägenhet till två nya lägenheter, vilket betyder att vi kan välkomna ytterligare en boende!

INTERNATIONELLA BESÖKARE

– Det är viktigt för oss att jobba vidare, så att vår verksamhet fortsätter att vara uppskattad. Därför gör vi regelbundet enkäter för att få veta vad de boende och deras anhöriga är nöjda med eller vill utveckla. Vi måste hela tiden vara på tårna för att behålla kontinuiteten och det fina bemötandet. Utbildningar och studiebesök

IMMANUELSKYRKANS VÅRDS STYRELSE

Samuel Borg
ordförande

Agneta Dalemark

Eva Pilenvik

Bengt-Olof Tengmark

Karin Pettersson

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 56 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.

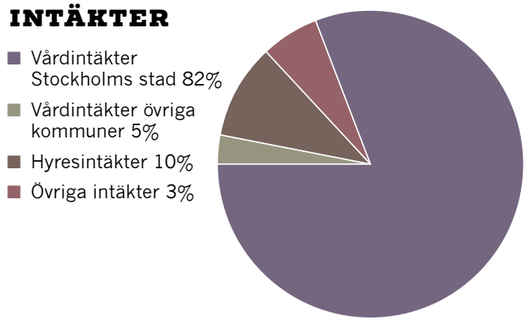
VÄRDEGRUND

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.

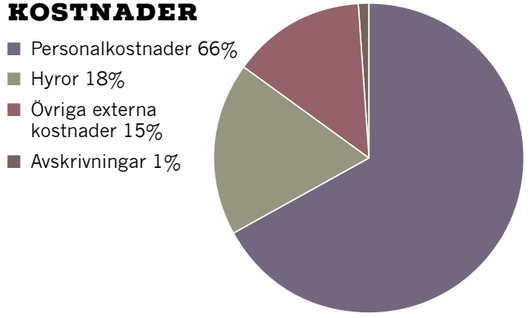
AFFÄRSIDÉ

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

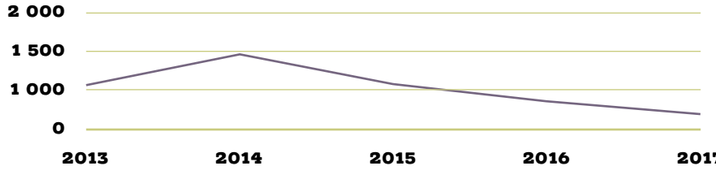
INTÄKTER



KOSTNADER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER (mkr)



Ägare: Immanuelskyrkans Vård AB.
Antal platser: Totalt 54 med dygnetruntomsorg, 26 demens och 28 omvårdnadsplatser.
Antal medarbetare: 56 årsarbetare.
Omsättning: 47,3 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 228,8 tusentals kronor.

Till vänster.
Kontroller finns det gått om.

Till höger.
Skönt med både spel och samtal.

på andra vårdboenden är sådant som utvecklar oss. Det är också roligt att många vill komma på studiebesök till oss. I år har vi haft gäster från bland annat Japan, Kina, Holland och Australien! De som kommer vill titta på allt från lokalerna, till hur vi arbetar med omvårdnadsplanering och aktiviteter. En genomgång av hjälpmedel som är självklara för oss väcker också ofta nya tankar hos besökarna.

BRA STÄMNING

– Tack och lov är det inte bara de boende som trivs hos oss. Löjtnantsgårdens personal är stabil och stannar ofta länge. Det är naturligtvis också en viktig aspekt för de boende. Under året har personalen gått flera olika utbildningar, bland annat en om dokumentationssystem för att stödja människor med demenssjukdomar. Projektet tittar på helhetsbilden kring ett boende, för att försöka lösa problematiken för varje enskild boende på bästa sätt.

MER DATORISERAT

– Hela personalen går också en datautbildning. Den påbörjades redan 2016 och fortsätter till sommaren 2018. Målet är att alla ska bli så kompetenta som möjligt, inte bara på omvårdnadsidan. Allting blir mer och mer datoriserat och genom att förstärka datakunskapen hjälper vi medarbetarna att bli mer självständiga. Alla ska enkelt kunna hitta lagar och bestämmelser i vårt kvalitetsledningssystem till exempel.

KOLLEGIAL OBSERVATIONSUTBILDNING

– Två av våra medarbetare har gått ”Kollegial observationsutbildning”. De har lärt sig att betrakta den egna verksamheten, för att säkerställa bemötandet. Det är lätt att bli hemmablind. Står vi verkligen framför personen som vi pratar med och inte bakom? Sådana till synes små saker har stor betydelse.

ANNAT UNDER ÅRET

– Aktiviteter, utbildningar och studiebesök har gått som en röd tråd genom året, men vi har också hunnit med mycket annat. Under 2018 kommer en ny dataskyddsförordning som vi måste förhålla oss till och den har vi lagt ner mycket tid på. Dessvärre råkade vi också ut för en vattenskada under hösten. Det innebar att två boende tvingades flytta till andra lägenheter när vi renoverade deras badrum. En annan oförutsedd händelse i höstas var att vi tvingades dra nya ledningar för larmsystemet eftersom radiofrekvensen byttes. Dessutom har vi satsat på att köpa in 28 nya sängar till de boende på ett helt våningsplan! De gamla sängarna skänkte vi till välgörande ändamål. Ingenting hamnar på soptippen.

SER FRAM EMOT ETT SPÄNNANDE 2018

Många nya äldreboenden byggs hela tiden i och omkring Stockholm, men med en levande vardag med vår värdegrund i ryggraden försöker vi hela tiden utveckla och förbättra våra insatser.

”Vi måste hela tiden vara på tårna för att behålla kontinuiteten och det fina bemötandet.”

IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

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

FÖRVALTNINGENS MÅL
Immanuelskyrkans tillgångar i värdepapper skall 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 80% av värdepappersportföljens totala marknadsvärde. Placeringar får ej göras i värdepapper som framstår som stridande mot den tro och de ideologiska principer som är vägledande för Immanuelskyrkan (etiska regler).

FÖRVALTNINGENS UTFALL 2017
IFAB kan med tillfredsställelse lägga ett lyckosamt 2017 bakom sig ur portföljförvaltningshänseende. Uppdragsgivaren Immanuelskyrkans församling önskade för år 2017 en konkret utdelning (direktavkastning) om 7,3 mkr och förvaltningen lyckades leverera drygt 9,6 mkr (+ 2,3 mkr).

Glädjande är också att IFAB under året ökat övervärdet i portföljen med 4,3 mkr till 23,3 mkr.

Tillsammans med ”utdelningen” om 9,6 mkr till församlingen motsvarar det en avkastning under året om drygt 7%, vilket får anses väldigt bra för en portfölj där halva innehavet består av räntebärande innehav.

Vid årsskiftet 2017/2018 uppgick portföljen till 202,2 mkr (195,8 mkr) vilket är 6,4 mkr mer än föregående år samtidigt som det bokförda värdet ökat med 2,1 mkr från 176,8 mkr till 178,9 mkr.

HÖGRE AVKASTNINGSKRAV OCH FÖRVALTNINGEN FRAMÅT
Finansförvaltaren Samuel Borg, tillika verkställande direktör för IFAB, förklarar sig nöjd med ännu ett bra placeringsår och gynnsam börs. En strategi och ett instrument som under två år nyttjats med framgång är utfärdandet av köpoptioner (derivat) på befintliga aktieinnehav. Detta har lett till att församlingen erhållit en ny intäkt i form av optionspremier om totalt 2 mkr för de bägge senaste åren. För 2017 om knappt 1,3 mkr och för 2016 om 0,7 mkr. Troligen blir det för 2018 aktuellt att fortsätta ställa ut köpoptioner efter utdelningssäsongen (q2) för att tillfredsställa församlingens behov av ökad direktavkastning i form av bl a optionspremier samtidigt som nedsidan i portföljen skyddas från ett eventuellt börsfall.

Om börsen fortsätter att vara stark under 2018 kan detta innebära att förvaltningen jämförelsevis med index börjar gå sämre i motsats till åren 2015–2017. Styrelsen diskuterar därför löpande optionsstrategin och portföljallokeringen för att minimera församlingens risk i portföljen samtidigt som det höjda avkastningskravet för 2018 till 7,5 mkr i nominella budgettermer bör infrias.

IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS STYRELSE

Sven Mannervik,
ordförande

Anders Claesson

Mats Bernö

Johanna Fjellström

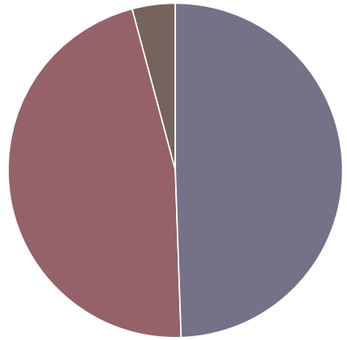
Göran Johansson

Hans-Olof Hagén

Anette Engkvist
adjungerad

FÖRSAMLINGENS VÄRDEPAPPERSPORTFÖLJ

- Aktier 49%
- Räntebärande 46%
- Likvida medel 4%



AKTIER	100 008
RÄNTEBÄRANDE	93 155
LIKVIDA MEDEL	9 071
SUMMA	**202 234**

AVKASTNING FRÅN VÄRDEPAPPERSRÖRELSEN

	UTFALL	**BUDGET**
RÄNTOR – ÖVRIGA PLACERINGAR	1 990	900
VÄRDEPAPPER – OPTIONSPREMIER	1 259	800
VÄRDEPAPPER – UTDELNING	2 594	3 900
VÄRDEPAPPER – REALISATIONSNETTO	3 797	1 700
SUMMA	**9 640**	**7 300**

Liselott Engelbertsson
adjungerad

Samuel Borg
vd, adjungerad

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Fastighetsrörelsen har under året färdigställt stambyte gällande 26 lägenheter på Dalagatan.

Hotellverksamheterna har haft ett mycket bra år där efterfrågan på logi och konferenser varit väldigt god.

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 även haft uppdraget att förvalta de finansiella tillgångar som ägs av Immanuelskyrkans församling (ägaren).

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

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

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

Bolaget har goda förutsättningar att på både kort och lång sikt ge en god avkastning.

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

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

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	322 715	318 150	301 400	292 006	275 661
Resultat efter finansiella poster	54 391	77 621	53 279	23 375	15 179
Balansomslutning	1 252 014	1 302 743	1 296 468	1 289 855	1 256 302
Soliditet (%)	27,5	24,8	21,5	20,0	11,5

Moderbolaget	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	180 477	175 605	169 187	167 951	161 603
Resultat efter finansiella poster	37 125	59 062	38 283	14 698	16 656
Balansomslutning	1 237 616	1 288 429	1 278 804	1 273 457	1 241 834
Soliditet (%)	27,2	24,4	21,1	19,6	11,0

I 2016 års resultat efter finansiella poster ingår en reavinst från försäljning av fastighet med 2,7 Mkr samt en reavinst om 19,5 Mkr från försäljning av dotterbolag.

Förändring av eget kapital

Moderbolaget (Tkr)	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	10 000	2 000	172 990	49 023
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			49 023	-49 023
Utdelning			-20 000	
Årets resultat				47 159
Belopp vid årets utgång	**10 000**	**2 000**	**202 013**	**47 159**

Koncernen (Tkr)	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Annat eget kapital inkl. årets resultat**
Belopp vid årets ingång	10 000	100 000	212 675
Utdelning			-20 000
Årets resultat			41 903
Belopp vid årets utgång	**10 000**	**100 000**	**234 578**

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

balanserad vinst	202 013 292
årets vinst	47 159 035
	249 172 327
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (200 kronor per aktie)	20 000 000
i ny räkning överföres	229 172 327
	249 172 327

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

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

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

Koncernens Resultaträkning
Tkr

	Not	**2017-01-01 -2017-12-31**	**2016-01-01 -2016-12-31**
	1		
Nettoomsättning	2	322 715	318 150
Övriga rörelseintäkter		0	22 194
		322 715	**340 344**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-17 486	-17 688
Övriga externa kostnader	3	-95 464	-93 281
Personalkostnader	4	-97 801	-94 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36 479	-35 849
Övriga rörelsekostnader		-15	-39
		-247 245	**-241 648**
Rörelseresultat	2	**75 470**	**98 696**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	-4	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 075	-21 103
		-21 079	**-21 075**
Resultat efter finansiella poster		**54 391**	**77 621**
Resultat före skatt		**54 391**	**77 621**
Skatt på årets resultat	7	-13 740	-8 599
Uppskjuten skatt	7	1 252	-4 556
Årets resultat		**41 903**	**64 466**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		41 903	64 466

Koncernens Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	1 001 079	997 479
Maskiner och inventarier	10	113 136	117 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	3 356	2 936
		1 117 571	**1 117 940**
Summa anläggningstillgångar		**1 117 571**	**1 117 940**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		466	501
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 108	11 708
Övriga fordringar		12 102	2 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 036	7 208
		27 246	**21 290**
Kassa och bank		106 731	163 012
Summa omsättningstillgångar		**134 443**	**184 803**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 252 014**	**1 302 743**

Koncernens Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		234 578	212 675
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**344 578**	**322 675**
Summa eget kapital		**344 578**	**322 675**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	27 820	29 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	786 456	876 156
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 438	14 714
Skulder till koncernföretag		396	457
Aktuella skatteskulder		18 440	8 000
Övriga skulder		8 956	5 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	49 930	45 757
		93 160	**74 840**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 252 014**	**1 302 743**

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		54 391	77 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		36 487	13 661
Betald skatt		-3 300	-413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**87 578**	**90 869**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		36	59
Förändring kundfordringar		2 600	-1 372
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 556	1 436
Förändring leverantörsskulder		724	-2 555
Förändring av kortfristiga skulder		7 156	4 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**89 537**	**93 402**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 118	-27 778
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	71 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-36 118**	**43 791**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-89 700	-53 175
Utbetald utdelning		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-109 700**	**-73 175**
Årets kassaflöde		**-56 281**	**64 018**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		163 012	98 994
Likvida medel vid årets slut		**106 731**	**163 012**

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 19	180 477	175 606
Övriga rörelseintäkter		0	2 736
		180 477	**178 341**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 19	-72 348	-69 831
Personalkostnader	4	-16 321	-15 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 605	-32 207
		-122 274	**-117 356**
Rörelseresultat		**58 204**	**60 985**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	20	0	19 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	-3	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 075	-21 302
		-21 078	**-1 923**
Resultat efter finansiella poster		**37 125**	**59 062**
Bokslutsdispositioner	21	23 890	-1 295
Resultat före skatt		**61 015**	**57 767**
Skatt på årets resultat	7	-13 856	-8 744
Årets resultat		**47 159**	**49 023**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	1 000 979	997 329
Inventarier, verktyg och installationer	10	106 055	111 463
Pågående om- och tillbyggnader	11	672	1 565
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 107 706**	**1 110 356**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	8 510	8 510
Summa anläggningstillgångar		**1 116 216**	**1 118 866**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		519	622
Övriga fordringar		9 718	1 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 115	4 974
		15 352	**6 978**
Kassa och bank		106 048	162 585
Summa omsättningstillgångar		**121 400**	**169 563**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 237 616**	**1 288 429**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13, 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		202 013	172 990
Årets resultat		47 159	49 023
		249 172	**222 013**
Summa eget kapital		**261 172**	**234 013**
Obeskattade reserver	24	97 200	103 500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	6 239	6 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	786 456	876 156
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 301	7 720
Skulder till koncernföretag		20 240	17 523
Aktuella skatteskulder		21 272	10 780
Övriga skulder		4 466	3 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	32 270	28 746
Summa kortfristiga skulder		**86 549**	**68 639**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 237 616**	**1 288 429**

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 125	59 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		33 605	10 298
Betald skatt		-3 246	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**67 484**	**69 520**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		103	-206
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 477	21 420
Förändring av leverantörsskulder		581	-405
Förändring av kortfristiga skulder		6 837	5 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**66 528**	**95 806**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 955	-25 122
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	10 800
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-187
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	37 433
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 955**	**22 924**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-89 700	-53 175
Utbetald utdelning		-20 000	-20 000
Erhållna koncernbidrag		17 590	18 505
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-92 110**	**-54 670**
Årets kassaflöde		**-56 537**	**64 060**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		162 585	98 525
Likvida medel vid årets slut		**106 048**	**162 585**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

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.

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.

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

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

Not 2 Nettoomsättningens/rörelseresultatets fördelning
Koncernen

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	132 387	126 814
Övriga intäkter	1 386	1 699
Vårdintäkter	40 993	39 920
Hotell- och restaurangverksamhet	147 949	149 715
	322 715	**318 150**
Rörelseresultat per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	58 204	80 444
Vårdverksamhet	229	728
Hotellverksamhet	17 056	17 464
Övrig verksamhet	-19	59
	75 470	**98 696**

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Moderbolaget

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	179 357	173 906
Övriga intäkter	1 120	1 700
	180 477	**175 606**

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Not 3 Arvoden och kostnadsersättningar
Koncernen

I övriga externa kostnader ingår kostnader till revisorerna enligt följande:

	2017	2016
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-672	-683
Revisionsnära tjänster	0	-49
	-672	**-732**

Moderbolaget

	2017	2016
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-357	-357
	-357	**-357**

Not 4 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	122	122
Män	51	51
	173	**173**

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-4 059	-3 628
Övriga anställda	-62 803	-61 490
	-66 862	**-65 118**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 496	-1 136
Pensionskostnader för övriga anställda	-4 109	-3 911
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-22 702	-21 934
	-28 308	**-26 982**
Övriga personalkostnader	-2 632	-2 691
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-97 801**	**-94 791**

Moderbolaget

	2017	**2016**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	5
Män	12	11
	18	**16**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 966	-1 647
Övriga anställda	-7 717	-7 306
	-9 683	**-8 953**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-657	-565
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 051	-967
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 497	-3 342
	-5 205	**-4 875**
Övriga personalkostnader	-1 434	-1 490
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-16 321**	**-15 318**

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (VD)	100 %	100 %

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2017	**2016**
Övriga ränteintäkter	-4	28
	-4	**28**

Moderbolaget

	2017	**2016**
Ränteintäkter från koncernföretag	1	202
Övriga ränteintäkter	-4	5
	-3	**207**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2017	**2016**
Övriga räntekostnader	-20 994	-21 022
Övriga finansiella kostnader	-81	-81
	-21 075	**-21 103**

Moderbolaget

	2017	2016
Räntekostnader till koncernföretag	0	-1
Övriga räntekostnader	-20 994	-21 220
Övriga finansiella kostnader	-81	-81
	-21 075	**-21 302**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 740	-8 599
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-154	-186
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 406	-4 369
Totalt redovisad skatt	**-12 488**	**-13 155**

Avstämning av effektiv skatt

		2017		2016
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		54 391		77 620
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-11 966	22,00	-17 076
Ej avdragsgilla kostnader		-110		-260
Ej skattepliktiga intäkter		4		13
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		-262		132
Skattefri reavinst vid försäljning av dotterbolag				4 218
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				5
Uppskjuten skatt på bokslutsdispositioner		-1 406		4 369
Redovisad effektiv skatt	**25,26**	**-13 740**	**11,08**	**-8 599**

Moderbolaget

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 738	-8 593
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-118	-150
Totalt redovisad skatt	**-13 856**	**-8 744**

Avstämning av effektiv skatt

		2017		2016
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		61 015		57 767
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-13 423	22,00	-12 709
Ej avdragsgilla kostnader		-57		-180
Ej skattepliktiga intäkter		4		7
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		-262		70
Skattefri reavinst vid försäljning av dotterbolag		0		4 218
Redovisad effektiv skatt	**22,52**	**-13 738**	**14,88**	**-8 593**

Not 8 Byggnader och mark
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 214 813	1 242 322
Inköp	24 914	17 532
Utrangeringar	-3 115	-1 087
Omklassificeringar	1 565	6 909
Försäljningar	0	-50 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 238 177**	**1 214 813**
Ingående avskrivningar	-217 334	-198 874
Utrangeringar	1 172	628
Försäljningar	0	1 487
Årets avskrivningar	-20 935	-20 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-237 098**	**-217 334**
Utgående redovisat värde	**1 001 079**	**997 479**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 000 195	996 561
Verkligt värde	2 976 900	2 480 750

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 213 813	1 199 322
Inköp	24 914	17 532
Utrangeringar	-3 115	-1 087
Omklassificeringar	1 565	6 909
Försäljningar	0	-8 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 237 177**	**1 213 813**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Ingående avskrivningar	-216 485	-197 385
Utrangeringar	1 172	628
Försäljningar	0	798
Årets avskrivningar	-20 885	-20 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-236 198**	**-216 485**
Utgående redovisat värde	**1 000 979**	**997 329**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 000 979	996 411
Verkligt värde	2 976 900	2 480 750

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

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

Alla förvaltningsfastigheter värderades i slutet av 2014 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.

Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet med den externa värderingen 2014 som grund. Företagsledningen gör bedömningen att fastigheterna har utvecklats som marknaden i övrigt. Förändringen av marknadsvärdet har gjorts utifrån de generella nyckeltal om värdeförändringar i Stockholms innerstad gällande kontor, butiker och bostäder som externa marknadsvärderare har presenterat.

Not 9 Byggnader och Mark - specifikation per fastighet
Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Moderbolaget		
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	497 655	507 910
Hälsan 4, Tegnérgatan 4	11 855	12 060
Hälsan 5, Tegnérgatan 6	5 337	5 449
Facklan 5, Tegnérgatan 40	10 028	10 207
Nebulosan 33, Dalagatan 32-34	46 090	25 218
Nebulosan 32, Västmannagatan 41-43	22 863	23 336
Resedan 5, Odengatan 80-82	23 793	22 149
Pelarbacken Större 32, Högbergsgatan 31	11 625	11 812
Berget 1, Västmannagatan 15	20 767	21 178
Mullvaden Andra 43, Krukmakargatan 34	25 396	26 012
Mullvaden Andra 44, Krukmakargatan 36	39 612	39 639
Sjöbrisen 157, Lomvägen 385	884	918
Barnhusväderkvarnen 22, Tegnérlunden 8	83 381	85 951
Svea Artilleri 15, Löjtnantsgatan 8	201 693	205 489
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Moderbolaget	**1 000 979**	**997 329**
Koncernen		
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	100	150
Summa tillkommande bokfört värde Byggnader och Mark i koncernen	**100**	**150**
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Koncernen	**1 001 079**	**997 479**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 996	201 665
Inköp	7 847	7 310
Försäljningar/utrangeringar	-2 368	-528
Omklassificeringar	1 372	1 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**216 846**	**209 996**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Ingående avskrivningar	-92 471	-78 179
Försäljningar/utrangeringar	2 339	522
Årets avskrivningar	-13 579	-14 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-103 711**	**-92 471**
Utgående redovisat värde	**113 136**	**117 525**

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 147	162 122
Inköp	5 369	6 025
Försäljningar/utrangeringar	-412	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**173 104**	**168 147**
Ingående avskrivningar	-56 684	-45 463
Försäljningar/utrangeringar	390	0
Årets avskrivningar	-10 755	-11 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 049**	**-56 684**
Utgående redovisat värde	**106 055**	**111 463**

Not 11 Pågående om- och tillbyggnader
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 936	8 458
Inköp	3 356	2 936
Omklassificeringar	-2 936	-8 458
	3 356	**2 936**

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 565	6 909
Årets inköp	672	1 565
Omklassificering till byggnad	-1 565	-6 909
	672	**1 565**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbet försäkringspremier	724	670
Förutbet tomträttsavgälder	2 765	2 738
Övriga förutbetalda kostnader	1 851	3 405
Övriga upplupna intäkter	695	395
	6 036	**7 208**

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbet försäkringspremier	717	670
Förutbet tomträttsavgälder	2 765	2 738
Övriga förutbetalda kostnader	988	1 172
Övriga upplupna intäkter	645	395
	5 115	**4 974**

Not 13 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen

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

Moderbolaget

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

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Not 14 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader	6 203	6 048
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	21 617	23 024
	27 820	**29 072**

Den temporära skillnaden avser avskrivningar samt utrangering av fastighet.

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader avskrivningar	6 239	6 121
	6 239	**6 121**

Not 15 Ställda säkerheter
Koncernen
Moderbolaget

Ställda säkerheter för långfristiga skulder till kreditinstitut:

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	834 766	834 766
	834 766	**834 766**

Not 16 Långfristiga skulder
Koncernen
Moderbolaget

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

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	786 456	876 156
	786 456	**876 156**

Not 17 Ränteinstrument
Koncernen
Moderbolaget

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

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen/moderbolaget		
Ränteswapavtal, med negativt verkligt värde	-66 500	-78 673
	-66 500	**-78 673**

Utestående ränteswappar 575 000 Tkr (575 000 Tkr).

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	15 677	15 474
Upplupna räntor	1 111	1 089
Förutbetalda hyresintäkter	23 045	18 887
Övriga upplupna kostnader	10 097	10 306
	49 930	**45 757**

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 740	1 876
Upplupna räntor	1 111	1 089
Förutbetalda hyresintäkter	22 681	18 520
Övriga upplupna kostnader	6 738	7 262
	32 270	**28 746**

Org. nr 556534-9734

Not 19 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,01 %	0,02 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,23 %	2,06 %

Moderbolaget

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,29 %	0,14 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	32,79 %	33,48 %

Not 20 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2017	2016
Resultat vid avyttringar	0	19 172
	0	**19 172**

Not 21 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2017	2016
Förändring av avskrivning utöver plan	6 300	-19 800
Erhållna koncernbidrag	17 590	18 505
	23 890	**-1 295**

Not 22 Andelar i dotterföretag
Moderbolaget

Namn	Andel	Antal Aktier	Bokfört värde
Hotel Birger Jarl AB	100%	30 000	7 310
Immanuelskyrkans Vård AB	100%	10 000	1 000
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	100%	100	100
Hotel Tegnérlunden AB	100%	1 000	100
			8 510

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

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	202 013
årets vinst	47 159
	249 172
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (200 kronor per aktie)	20 000
i ny räkning överföres	229 172
	249 172

Not 24 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	97 200	103 500
	97 200	**103 500**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Stockholm den 14 mars 2018

Sven Mannervik
Ordförande

Vida Afua Attah

Lennart Berglund

Malin Emmoth

Claes Ericsson

Hans Olof Hagén

Bo Ingemarsson

Johannes Nilsson

Karin Sandström

Samuel Borg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Probitas AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Probitas AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm den 15 mars 2018

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Granskningsrapport

Till årsstämman i Probitas AB

Org nr 556534-9734

Jag har granskat Probitas ABs verksamhet för år 2017.

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 2018

Kjell Walfridsson

Probitas AB:s dotterbolags årsredovisningar

Här följer nu årsredovisningar för Probitas dotterbolag.

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

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

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Birger Jarl AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under verksamhetsåret
Efterfrågan på logi och konferenser har fortsatt varit god i Stockholm under 2017. Dock har den kraftigt utökade kapaciteten i Stockholm under året betytt en minskad beläggning i slutet av året.
Den utökade renoveringstakten av hotellrum har bibehållits under året.

Hållbarhet
Hållbarhet är en viktig del i hela bolagets verksamhet. Att förstå och vara engagerad i utmaningar som klimatförändringar och att skapa etiska och säkra arbetsplatser är av stor vikt.

Under året har bolaget haft extra stort fokus på arbetsmiljöfrågor, och samtliga avdelningschefer har genomgått utbildningar inom området. Bolaget eftersträvar en medarbetargrupp som speglar samhället och en arbetsmiljö där alla behandlas likvärdigt.

Framtida utveckling
Efter en mycket god konjunktur med starkt affärsresande ser vi nu en viss avmattning med något sjunkande beläggning på Stockholmsmarknaden. Privatmarknaden är den marknad som spås öka mest vilket tillsammans med ei svagare beläggning kommer att betyda en större prispress.

Samtidigt tillkommer ytterligare ny hotellkapacitet om drygt 1000 hotellrum i Stockholm under 2018.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	116 961	118 779	108 531	100 700	89 540
Resultat efter finansiella poster	11 805	12 125	10 036	6 115	1 346
Balansomslutning	25 627	24 055	24 950	21 652	20 695
Soliditet %	29	31	32	37	40

Förändring av eget kapital (kronor)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	4 276 659	-315 486	**7 561 173**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-315 486	315 486	**0**
Årets resultat				-201 289	**-201 289**
Belopp vid årets utgång	**3 000 000**	**600 000**	**3 961 173**	**-201 289**	**7 359 884**

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

balanserad vinst	3 961 173
årets förlust	-201 289
	3 759 884
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 759 884

Resultaträkning
Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	116 961	118 779
		116 961	**118 779**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-14 551	-14 780
Övriga externa kostnader	3, 4	-46 609	-47 948
Personalkostnader	5	-41 858	-40 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 139	-2 988
Övriga rörelsekostnader		2	-28
		-105 155	**-106 669**
Rörelseresultat	6	**11 806**	**12 110**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1	-4
		-1	**15**
Resultat efter finansiella poster		**11 805**	**12 125**
Bokslutsdispositioner	8	-11 970	-12 400
Resultat före skatt		**-165**	**-275**
Skatt på årets resultat	9	-36	-40
Årets resultat		**-201**	**-315**

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	100	150
Maskiner och inventarier	11	4 953	3 887
Pågående nyanläggningar	12	2 685	1 372
		7 738	**5 409**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	13	36	73
Summa anläggningstillgångar		**7 774**	**5 482**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		415	453
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 006	6 099
Fordringar hos koncernföretag		9 158	7 582
Aktuella skattefordringar		1 727	1 723
Övriga fordringar		1 786	605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408	1 798
		17 085	**17 807**
Kassa och bank	14	353	313
Summa omsättningstillgångar		**17 853**	**18 573**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 627**	**24 055**

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		600	600
		3 600	**3 600**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 961	4 277
Årets resultat		-201	-315
		3 760	**3 962**
Summa eget kapital		**7 360**	**7 562**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 947	4 843
Övriga skulder		3 455	1 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	9 865	10 016
Summa kortfristiga skulder		**18 267**	**16 493**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 627**	**24 055**

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 805	12 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 139	2 992
Betald skatt		-4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**13 940**	**15 117**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		38	53
Förändring av kundfordringar		2 092	-697
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 367	489
Förändring av leverantörsskulder		105	-1 889
Förändring av kortfristiga skulder		1 670	960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**16 478**	**14 033**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 468	-1 705
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-11 970	-12 400
Årets kassaflöde		**40**	**-72**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		313	385
Likvida medel vid årets slut	14	**353**	**313**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter
Nettoomsättningen består av hotell- och restaurangförsäljning. Intäkterna redovisas i den period försäljningen skett. 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
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

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

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

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

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Inventarier	5 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	20 år

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Nettoomsättningen föredelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	111 825	114 087
Hotelltjänster internt	5 136	4 692
	116 961	**118 779**

Not 3 Leasingavtal
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på tre år (t om 2019-09-30) med möjlighet att förlänga avtalet med tre år för varje gång. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på företagets omsättningstillväxt med en undre gräns för lägsta nivå (minimihyra).

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 28 187 Tkr (28 468) .

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

	2017	2016
Inom ett år	-9 962	-9 796
Senare än ett år men inom fem år	-7 471	-17 143
	-17 433	**-26 939**

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Not 4 Övriga externa kostnader
I övriga externa kostnader ingår kostnader till revisorerna enligt följande:

	2017	2016
PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-100	-96
Revisionsnära tjänster	0	-49
	-100	**-145**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	53	52
Män	28	30
	81	**82**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 113	-1 147
Övriga anställda	-28 169	-27 670
	-29 282	**-28 817**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-509	-323
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 238	-1 300
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-9 934	-9 690
	-11 681	**-11 313**
Övriga personalkostnader	-895	-795
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	**-41 858**	**-40 925**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	33 %
Andel män i styrelsen	71 %	67 %
Kvinnor (VD)	100 %	100 %

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

Not 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	32,15 %	30,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	5,35 %	5,00 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader till koncernföretag	-1	-2
Övriga räntekostnader	0	-2
	-1	**-4**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Lämnade koncernbidrag	-11 970	-12 400
	-11 970	**-12 400**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-0	-4
Uppskjuten skatt	-36	-36
Totalt redovisad skatt	**-36**	**-40**

Avstämning av effektiv skatt

		2017		2016
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-165		-275
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	36	22,00	61
Ej avdragsgilla kostnader		-37		-69
Ej skattepliktiga intäkter		0		4
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				1
Redovisad effektiv skatt	**-0,27**	**-0**	**-1,48**	**-4**

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 000**	**1 000**
Ingående avskrivningar	-850	-800
Årets avskrivningar	-50	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-900**	**-850**
Utgående redovisat värde	**100**	**150**

Not 11 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 305	28 590
Inköp	1 783	333
Försäljningar/utrangeringar	-1 808	-167
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	1 372	1 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 652**	**30 305**
Ingående avskrivningar	-26 418	-23 643
Försäljningar/utrangeringar	1 808	163
Årets avskrivningar	-2 089	-2 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-26 699**	**-26 418**
Utgående redovisat värde	**4 953**	**3 887**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 372	1 549
Under året nedlagda kostnader	2 685	1 372
Under året genomförda omklassificeringar till Maskiner och inventarier	-1 372	-1 549
	2 685	**1 372**

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran på temporär skillnad	36	73
	36	**73**

Den temporära skillnaden avser en utrangering av en förbättringsutgift på annans fastighet.

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	353	313
	353	**313**
Tillgodohavande på koncernkonto (rubr som fordr mot koncernbolag)	21 079	21 150

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2017-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	3 961 173
årets förlust	-201 289
	3 759 884
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 759 884

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	8 337	8 514
Övriga upplupna kostnader	1 528	1 502
	9 865	**10 016**

Stockholm den 8 mars 2018

Samuel Borg
Ordförande

Anders Claesson

Victoria Frelin

Håkan Gustafsson

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Marianne Hultberg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2018

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Birger Jarl AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under verksamhetsåret
Efterfrågan på logi och konferenser har fortsatt varit god i Stockholm under 2017. Dock har den kraftigt utökade kapaciteten i Stockholm under året betytt en minskad beläggning i slutet av året.
Den utökade renoveringstakten av hotellrum har bibehållits under året.

Hållbarhet
Hållbarhet är en viktig del i hela bolagets verksamhet. Att förstå och vara engagerad i utmaningar som klimatförändringar och att skapa etiska och säkra arbetsplatser är av stor vikt.

Under året har bolaget haft extra stort fokus på arbetsmiljöfrågor, och samtliga avdelningschefer har genomgått utbildningar inom området. Bolaget eftersträvar en medarbetargrupp som speglar samhället och en arbetsmiljö där alla behandlas likvärdigt.

Framtida utveckling
Efter en mycket god konjunktur med starkt affärsresande ser vi nu en viss avmattning med något sjunkande beläggning på Stockholmsmarknaden. Privatmarknaden är den marknad som spås öka mest vilket tillsammans med en svagare beläggning kommer att betyda en större prispress.

Samtidigt tillkommer ytterligare ny hotellkapacitet om drygt 1000 hotellrum i Stockholm under 2018.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	116 961	118 779	108 531	100 700	89 540
Resultat efter finansiella poster	11 805	12 125	10 036	6 115	1 346
Balansomslutning	25 627	24 055	24 950	21 652	20 695
Soliditet %	29	31	32	37	40

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	1 270 389	28 460	**1 398 849**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		28 460	-28 460	**0**
Årets resultat			-9 227	**-9 227**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 298 849**	**-9 227**	**1 389 622**

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

balanserad vinst	1 298 850
årets förlust	-9 227
	1 289 623
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 289 623

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	36 547	36 227
		36 547	**36 227**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 953	-2 922
Övriga externa kostnader	3	-19 906	-19 399
Personalkostnader	4	-8 117	-8 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304	-296
Övriga rörelsekostnader		-16	-11
		-31 296	**-30 873**
Rörelseresultat	5	**5 251**	**5 354**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Resultat efter finansiella poster		**5 251**	**5 359**
Bokslutsdispositioner	6	-5 260	-5 330
Resultat före skatt		**-9**	**29**
Skatt på årets resultat	7	0	-1
Årets resultat		**-9**	**28**

Org. nr 556653-3427 HOTEL TEGNÉRLUNDEN AB

Balansräkning

Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	8	822	844
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		51	48
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		720	1 280
Fordringar hos koncernföretag		3 864	2 812
Aktuella skattefordringar		406	406
Övriga fordringar		551	630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228	226
		5 769	**5 354**
Kassa och bank	9	328	110
Summa omsättningstillgångar		**6 148**	**5 512**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 969**	**6 357**

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 299	1 270
Årets resultat		-9	28
		1 290	**1 299**
Summa eget kapital		**1 390**	**1 399**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 706	1 364
Skulder till koncernföretag		418	394
Övriga skulder		595	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 860	2 964
Summa kortfristiga skulder		**5 580**	**4 958**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 969**	**6 357**

Org. nr 556653-3427 HOTEL TEGNÉRLUNDEN AB

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

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

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	36 339	35 744
Hotelltjänster internt	208	483
	36 547	**36 227**

Not 3 Leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på tre år (t om 2020-12-31) med möjlighet att förlänga med tre år för varje gång. Storleken på de framtida leasingsavgifterna påverkas av utvecklingen av konsumentprisindex.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till -10 658 Tkr.

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

	2017	2016
Inom ett år	-11 784	-10 658
Senare än ett år men inom fem år	-23 270	-418
Senare än fem år	0	0
	-35 054	**-11 076**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	16
Män	3	3
	18	**19**

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	-5 876	-5 981
	-5 876	**-5 981**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-262	-274
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 898	-1 917
	-2 160	**-2 191**
Övriga personalkostnader	-82	-73
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-8 118**	**-8 245**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	33 %
Andel män i styrelsen	71 %	67 %
Kvinna (VD)	100 %	100 %

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2017	**2016**
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	80,70 %	79,30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,90 %	1,00 %

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2017	**2016**
Lämnade koncernbidrag	-5 260	-5 330
	-5 260	**-5 330**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2017	**2016**
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-0	-1
Totalt redovisad skatt	**0**	**-1**

Avstämning av effektiv skatt

		2017		**2016**
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-9		29
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	2	22,0	-6
Ej avdragsgilla kostnader		-2		1
Ej skattepliktiga intäkter		0		1
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				4
Redovisad effektiv skatt	**-4,3**	**-0**	**1,8**	**-1**

Not 8 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	5 930	5 265
Inköp	288	679
Försäljningar/utrangeringar	-10	-14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 208**	**5 930**
Ingående avskrivningar	-5 086	-4 801
Försäljningar/utrangeringar	4	11
Årets avskrivningar	-304	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 386**	**-5 086**
Utgående redovisat värde	**822**	**844**

Not 9 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	328	110
	328	**110**
Tillgodohavande på koncernkonto (rubr som fordr mot koncernbolag)	9 124	8 213

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 648	1 662
Övriga upplupna kostnader	1 212	1 302
	2 860	**2 964**

Stockholm den 8 mars 2018

Samuel Borg
Ordförande

Anders Claesson

Victoria Frelin

Håkan Gustafsson

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Marianne Hultberg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2018

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Vård AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

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, på seniorboendet, Löjtnantsgatan 8. Detta gör att de kan behålla sitt sociala nätverk.

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under räkenskapsåret
Löjtnantsgården har fått mycket goda omdömen i Stockholms stads brukarundersökning 2017. Löjtnantsgården är ett mycket populärt boende och kön av sökande har även under 2017 varit den längsta i Stockholm stad.

Kön är tyvärr inte endast positiv. Dels får den effekten att nya intressenter väljer andra boenden 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. Kön till båda boendeformerna rör sig nu om några månaders väntan.

Vårdtyngden har ökat de senaste åren. Detta beror på att de flesta som flyttar till Löjtnantsgården kommer från andra boenden och många 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 eller föreläsningar både på Löjtnantsgården och i Stockholm.

Personalomsättningen är låg. Vår nya arbetsterapeut tillträde sin tjänst i början av januari. Sex undersköterskor har gått vidare till andra uppdrag.

Två personer finansieras även i år med bidrag från Regeringen som aktivitetsansvariga.

Löjtnantsgården har deltagit i en satsning från Stockholm stad där ungdomar har praktiserat under tre veckor på en enhet. Syftet var att ge dem inblick i äldreomsorgen och att stimulera dem till att eventullt välja vårdyrket.

Förväntad 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 att anhöriga söker kontakt med Löjtnantsgården. Hos den boende är fokus alltid på deras individuella behov och önskningar.

Stor vikt läggs också på personalens vidareutveckling.

Behovet av att återinvestera i inventarier ökar under de kommande åren och den snabba teknikutvecklingen gör att det ställer större krav på vad Löjtnantsgården kan erbjuda sina boende.

Projektering av ett nytt rum till påbörjades under det sista kvartalet. Den beräknas tas i bruk under våren 2018. Platsen ersätter den tidigare kopplade lägenheten till en av demensenheterna.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	47 270	45 872	44 880	44 037	42 088
Resultat efter finansiella poster	229	729	1 203	1 481	1 068
Balansomslutning	12 831	12 437	11 948	12 333	10 172
Antal anställda	56	56	56	54	53

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	4 878 394	-46 443	**6 031 951**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-46 443	46 443	**0**
Årets resultat				-38 902	**-38 902**
Belopp vid årets utgång	**1 000 000**	**200 000**	**4 831 951**	**-38 902**	**5 993 049**

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

balanserad vinst	4 831 951
årets förlust	-38 902
	4 793 049
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 793 049

Styrelsens yttrande över vinstdisposition
Koncernbidrag har lämnats med 360 tkr.

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. Fram till och med 2017 har 2 365 tkr återlämnats i form av lämnade koncernbidrag.

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	47 270	45 872
		47 270	**45 872**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-15 551	-14 648
Personalkostnader	5	-31 059	-30 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-431	-358
		-47 041	**-45 144**
Rörelseresultat		**229**	**728**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Resultat efter finansiella poster		**229**	**729**
Bokslutsdispositioner	7	-266	-775
Resultat före skatt		**-37**	**-46**
Skatt på årets resultat		-2	0
Årets resultat		**-39**	**-46**

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	1 306	1 330
Summa anläggningstillgångar		**1 306**	**1 330**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		3 863	3 708
Fordringar hos koncernföretag		6 681	6 523
Aktuella skattefordringar		661	652
Övriga fordringar		40	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278	210
		11 523	**11 093**
Kassa och bank		2	14
Summa omsättningstillgångar		**11 525**	**11 107**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 831**	**12 437**

Org. nr 556228-8257 IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	**1 200**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 832	4 878
Årets resultat		-39	-46
		4 793	**4 832**
Summa eget kapital		**5 993**	**6 032**
Obeskattade reserver	8	1 057	1 151
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		484	787
Övriga skulder		429	432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	4 868	4 035
Summa kortfristiga skulder		**5 781**	**5 254**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 831**	**12 437**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Vårdintäkter	40 993	39 920
Hyresintäkter	4 938	4 711
Övriga intäkter	1 339	1 240
	47 270	**45 872**

Not 3 Operationella leasingavtal

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

Under perioden har leasingavgifter kostnadsförts till ett värde av 8 989 Tkr (8 734 Tkr).

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

	2017	2016
Inom ett år	9 513	6 618
Senare än ett år men inom fem år	35 673	0
	45 186	**6 618**

Not 4 Inköp från koncernföretag

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	62,00 %	64,00 %

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	48	49
Män	8	7
	56	**56**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-740	-714
Övriga anställda	-21 031	-20 533
	-21 771	**-21 247**

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-234	-210
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 558	-1 370
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 299	-6 985
	-9 091	**-8 565**
Övriga personalkostnader	-196	-327
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-31 059**	**-30 138**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 6 Inventarier

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	5 611	5 686
Årets inköp	407	272
Försäljningar/utrangeringar	-138	-348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 880**	**5 611**
Ingående avskrivningar	-4 280	-4 270
Försäljningar/utrangeringar	137	348
Årets avskrivningar	-431	-358
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 574**	**-4 280**
Utgående redovisat värde	**1 306**	**1 330**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Återförd periodiseringsfond	134	0
Lämnade koncernbidrag	-360	-715
Förändring av överavskrivningar	-40	-60
	-266	**-775**

Not 8 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Skillnad mellan bokförda och planenliga avskrivningar	394	354
Periodiseringsfond vid 2013 års taxering	0	134
Periodiseringsfond vid 2014 års taxering	343	343
Periodiseringsfond vid 2015 års taxering	320	320
	1 057	**1 151**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 927	3 419
Förutbetalda hyresintäkter	364	367
Övriga poster	576	249
	4 868	**4 035**

Stockholm den 12 mars 2018

Samuel Borg
Ordförande

Johan Bohman

Agneta Dalemark

Eva Pilenvik

Bengt-Olov Tengmark

Sven Erik Wånell

Karin Pettersson

Sylvia Kivi
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-14

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	490	250	167	0	0
Resultat efter finansiella poster	-19	59	25	36	-16
Balansomslutning	610	585	596	564	2 103

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	452 492	-940	**551 552**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-940	940	**0**
Årets resultat			-18 898	**-18 898**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**451 552**	**-18 898**	**532 654**

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

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

balanserad vinst	451 552
årets förlust	-18 898
	432 654
disponeras så att	
i ny räkning överföres	432 654

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	490	250
		490	**250**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-64	-27
Personalkostnader	3	-445	-164
		-509	**-191**
Rörelseresultat		**-19**	**59**
Resultat efter finansiella poster		**-19**	**59**
Bokslutsdispositioner		0	-60
Resultat före skatt		**-19**	**-1**
Årets resultat		**-19**	**-1**

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		559	544
Aktuella skattefordringar		37	29
Övriga fordringar		7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	0
		610	**573**
Kassa och bank		0	12
Summa omsättningstillgångar		**610**	**585**
SUMMA TILLGÅNGAR		**610**	**585**

Balansräkning
Tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		452	452
Årets resultat		-19	-1
		433	**451**
Summa eget kapital		**533**	**551**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		10	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	67	29
Summa kortfristiga skulder		**77**	**34**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**610**	**585**

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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

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

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

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

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	58,00 %	13,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 3 Styrelse och personalkostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör	-240	-120
	-240	**-120**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	-96	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-75	-38
	-171	**-38**
Övriga personalkostnader	-34	-6
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-445**	**-164**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	17 %	20 %
Andel män i styrelsen	83 %	80 %

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

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade poster	25	3
Övriga poster	42	26
	67	**29**

Stockholm den 14 mars 2018

Sven Mannervik
Ordförande

Anders Claesson

Johanna Fjellström

Göran Johansson

Mats Bernö

Hans Olof Hagén

Samuel Borg
Extrern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-15

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Produktion: PQM AB, Lubber AB.
Intervjutexter: Sofia Höglund och Joakim Johansson.
Foto: Johan Boman, Adrian Beck, Fredrik Stehn och arkivbilder.
Tryck: Östertälje Tryckeri 2018.

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

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

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