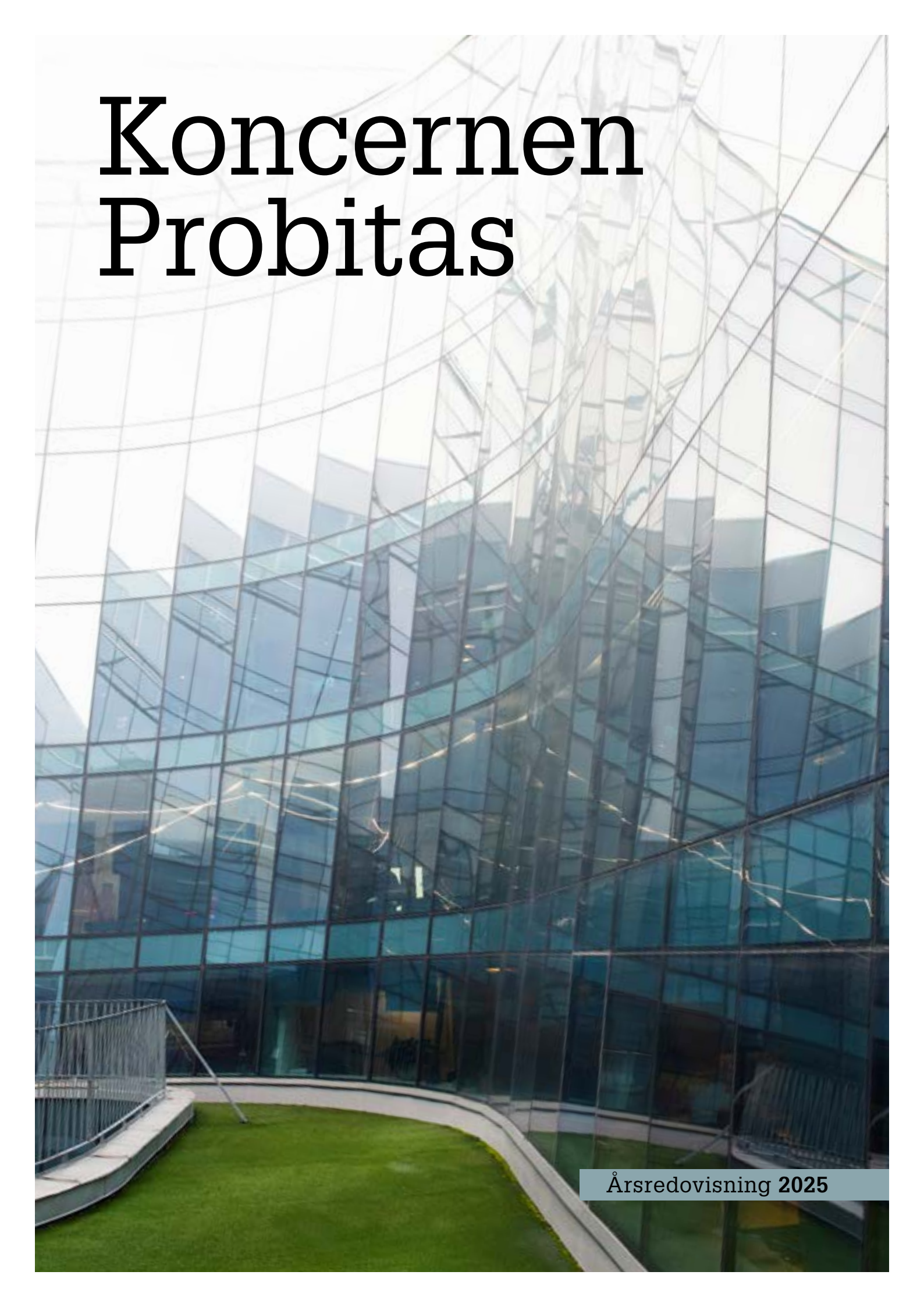


Koncernen Probitas



Årsredovisning 2025

Årets utdelning 127 mkr!

Innehåll

4	Koncernen, sammanfattning
6	Fastigheterna
15	Probitas hållbarhet 2025
16	Probitas fastighetsinnehav
18	Hotellet
24	Äldrevård
30	Värdepapper
<i>Bokslut:</i>	
32	Probitas AB
62	Probitas Resedan 3 AB
70	Probitas Lagern 6 AB
78	Hotel Birger Jarl AB
92	Immanuelskyrkans Vård AB
102	Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

Kontaktuppgifter

Probitas AB
Org.nr. 556534-9734
Tulegatan 4, Box 6261, 102 34 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se
www.probitas.se

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

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

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Org.nr. 556534-9742
Tulegatan 4, Box 6261, 102 34 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se,
www.probitas.se

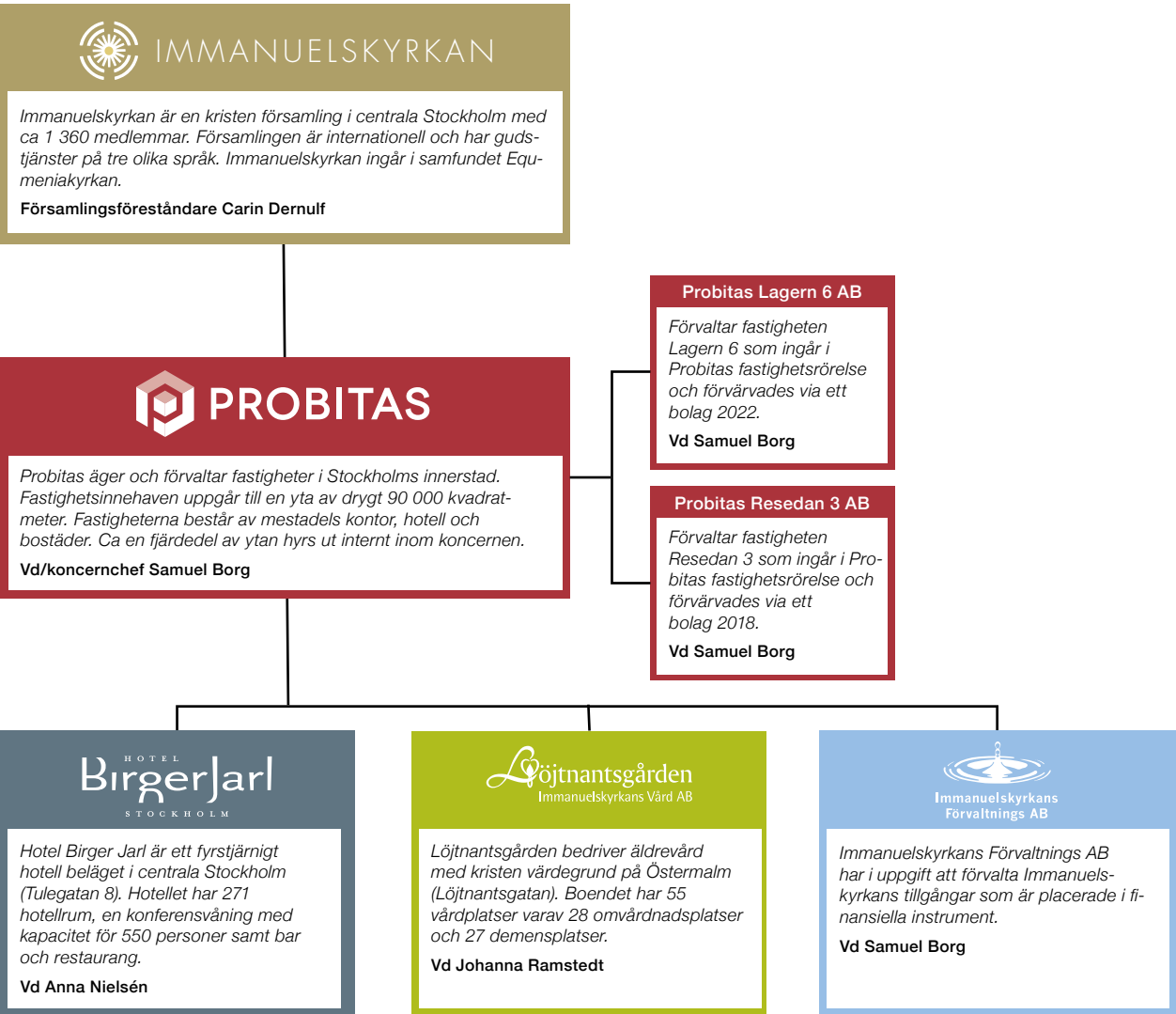


Koncernen Probitas

Koncernen Probitas ägs av Immanuelskyrkans församling och består av sex bolag.

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

Under ett normalt år finns det ca 180 årsanställda varav ca 145 i Probitaskoncernen. De flesta anställda jobbar inom hotellverksamheten (ca 70 st) och äldreomsorgen (ca 55 st).



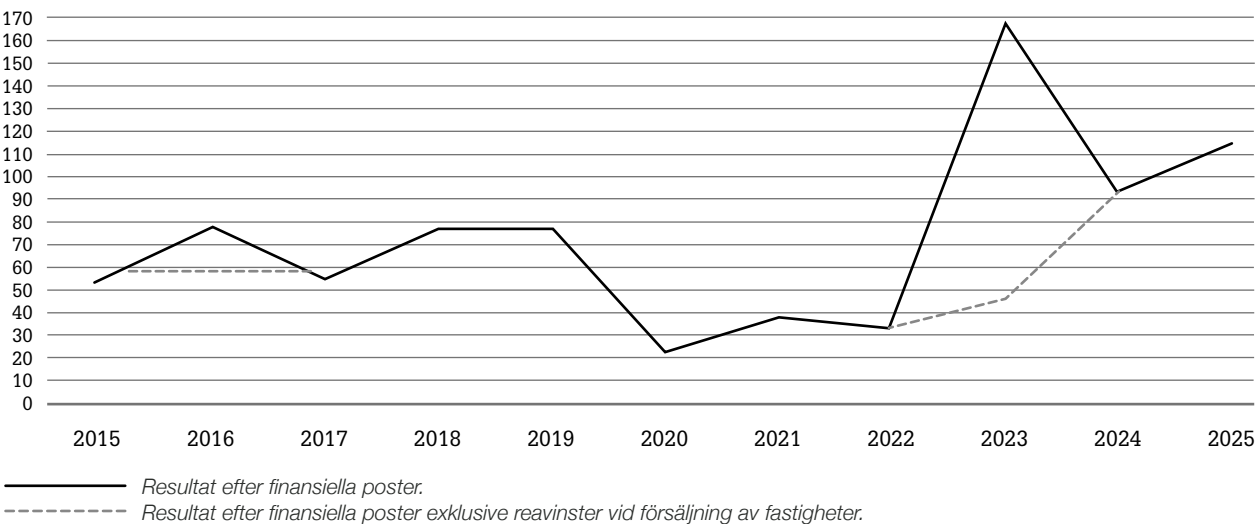
Ekonomisk sammanfattning

Trots lågkonjunktur och en svag kontorsmarknad kan hela koncernen summera 2025 som ett år präglad av stabilitet och styrka. Med starka hyresintäkter, låg vakansgrad och ett koncernresultat på nära 115 miljoner kronor står bolagen väl rustade inför framtiden. Tillsammans med en ny styrelseordförande, en förstärkt organisation och kommande satsningar riktas nu blicken framåt mot nästa steg i utvecklingen.

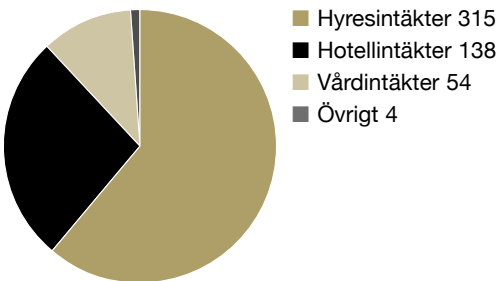
Resultat efter finansiella poster per bolag (mkr)

	2025	2024
Probitas AB	98,3	93,1
Probitas Resedan 3 AB	4,4	-1,7
Probitas Lager 6 AB	-3,7	-11,0
Hotel Birger Jarl AB	14,8	13,8
Immanuelskyrkans Vård AB	1,0	-1,1
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	0,1	0,0
Koncernens resultat före skatt	114,9	93,1

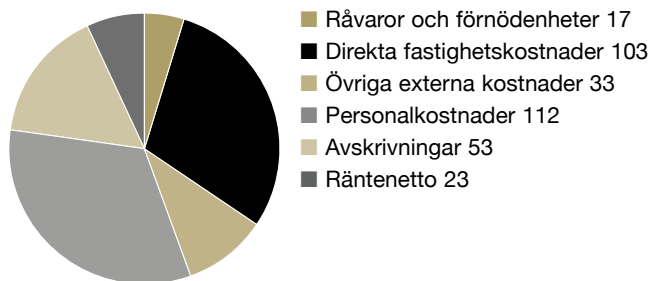
Resultat efter finansiella poster (mkr)



Bolagens nettoomsättningar 2025 (mkr)



Koncernens kostnader 2025 (mkr)



Höjd kompetens med nya roller i organisationen

Under året har organisationen förstärkts med tre nya roller på de tekniska och administrativa avdelningarna. Detta har höjt kompetensen inom bolaget och skapar samtidigt en plattform som ger bättre förutsättningar för ett utökat strategiskt arbete.

Text: Anna Matzinger

Hej Liselott Engelbertsson, administrativ chef och vice vd och Kent Strömgren, fastighetschef. Vi ska snart gå in på hur organisationen förändrats under året som gick, men först ska ni få presentera er själva lite kort!

Liselott: Jag har varit anställd på Probitas i 18 år nu, vilket ju är helt otroligt när man tänker efter. Jag jobbade tidigare som auktoriserad revisor och under början av min karriär lånades jag ut till Probitas en kort tid. Så när jag efter 10 år som revisor ville söka mig vidare och såg att Probitas hade utlyst en tjänst som administrativ chef så sökte jag på en gång. Det kändes som en fantastisk chans att få göra något jag gillar professionellt men också samtidigt få göra något som gjorde gott.

Kent: Jag är inne på mitt femte år snart här på Probitas. Jag är gammal byggar i grunden och har haft en massa olika roller i den branschen, från snickare och arbetsledare till platschef. Efter

flera år i den branschen hade jag börjat ledsna lite på den och kände att jag skulle vilja ha en arbetsplats där jag kunde få vara på ett och samma ställe hela tiden. Jag hade faktiskt också jobbat åt Probitas tidigare, via företaget jag var anställd på då, och när en rekryterare hörde av sig till mig och erbjöd mig ett jobb här så tackade jag, efter lite betänketid, ja.

Flera nya roller på plats

Under året som gått, och egentligen med start redan 2024, har det skett en del förändringar på era respektive avdelningar. Kan ni berätta om vilka?

Kent: På den tekniska avdelningen har vi under året tillsatt en ny tjänst, en byggledare. Thomas kommer också från byggbranschen och kan den väl. Det är viktigt eftersom vi tycker att det är viktigt att vi syns i våra projekt, att vi finns på plats ute på golvet och att våra entreprenörer vet vilka vi är.

Liselott: Hos oss på den administra-

tiva avdelningen har vi dels skapat en ny tjänst, dels fördelat gamla roller lite annorlunda. Vi har anställt en finansiell controller, Hanna, som ansvarar för sådant som budget och styrelserapporter. Detta låg tidigare på vår redovisningsansvariga, men i samband med att hon sa upp sig så fick vi en möjlighet att fördela om arbetsuppgifterna så att vi fick en jämnare arbetsbelastning. Vi anställde Carola som ny redovisningsansvarig och hon ansvarar för bokslut och årsredovisning med mera.

Vad var syftet med att göra de här förändringarna?

Liselott: Ett viktigt syfte är att avlasta oss i ledningsgruppen [som består av Kent, Liselott och vd Samuel Borg] så att vi har möjlighet att lägga större fokus på det strategiska. Vi har länge jobbat för att ha en organisation som är så slimmad som möjligt och det har självklart haft vissa fördelar, men det har också inneburit att vi alla varit väldigt inblandade i det operativa.



Liselott Engelbertsson och Kent Strömgren.

Kent: Ja, tanken är att vi ska ha en möjlighet att lyfta blicken och kunna jobba mer proaktivt. Vi har fått jobba mycket hands on och lägga mycket tid på att lösa problem som dyker upp, vilket har fört med sig att vi emellanåt har haft en lite för kort horisont.

Liselott: En annan viktig del är att vi ville höja kompetensen i organisationen. Vi ville bygga det bästa teamet för organisationen just nu, givet den tid vi lever i, och det har vi på plats nu. Jag som varit med så länge ser ju verkligen hur mycket fortare allting går nu, allt är så mycket mer föränderligt. Och mer komplext. Det gäller på fastighetsidan men också i ekonomifunktionerna. Vi använder mer komplexa, digitala system som kräver en högre kom-

petens. Som organisationen ser ut nu kan vi möta de här kraven på ett helt annat sätt.

Strategiskt fokus

Att kunna lyfta blicken mer var ett av syftena med den nya organisationen. Vad ser ni när ni tittar fram mot 2026?

Liselott: Vi kommer att se över och utveckla våra IT-system till den nivå som krävs nu, det ser jag fram emot. Sen är det viktigt att följa med i och hålla koll på vad AI kan bidra med. För ledningsgruppens del ser jag som sagt fram emot att kunna lägga mer tid på det strategiska. Till exempel jobba mer med våra långsiktiga ekonomiska planer, försöka hålla vakanserna låga och

Vad är det bästa med att jobba på Probitas?

Liselott Engelbertsson
Administrativ chef och vice vd:

”Jag tycker att det är en fantastisk arbetsplats, med fantastiska ägare. Det är ett stort och viktigt förtroende och en ynnest att få fortsätta förvalta det som smarta personer har förvaltat innan oss. Sedan känner jag att mitt team på administrativa enheten är det bästa någonsin. Det är ett väldigt starkt team som passar perfekt för det skede som organisationen är i nu. Det gör att det är väldigt roligt att jobba.”

Kent Strömgren
Fastighetschef:

”Jag har otroligt bra kollegor och jag trivs med att vara på en fast plats, till skillnad från hur det såg ut när jag var i byggbranschen. Det blir heller aldrig tråkigt utan nya utmaningar dyker upp varje dag. Jag kan komma till kontoret och ha hela dagen färdigplanerad och så kommer det ett telefonsamtal som gör att man får kasta om allt. Det kan som sagt vara utmanande men gör också jobbet ständigt intressant och roligt.”

titta på potentiella förvärv. Det är också viktigt att följa våra befintliga hyresgäster för att se hur deras verksamheter utvecklas och hur vi kan lösa deras lokalbehov.

Kent: Jag håller med, möjligheten att jobba mer proaktivt ser jag mycket fram emot. På den tekniska avdelningen ser vi såklart också väldigt mycket fram emot att få starta bygget av Nebulosan i augusti. Det ska bli otroligt spännande och kul. Vi kommer också att jobba mycket med energiåtgärder i fastigheterna, för att få ner förbrukningen. Det kan handla om allt från belysning och ventilation till värmesystem. Dels för att det är bra för miljön, såklart, men också för att vi successivt kommer att se kraven på detta höjas. ●

På den tekniska avdelningen ser vi såklart också väldigt mycket fram emot att få starta bygget av Nebulosan i augusti.

Fyra nyanställdas ord

Thomas Livendahl

Vad var din första tanke när du klev in på Probitas – och har den förändrats sedan dess?

– Det verkade väldigt bra här, jag var konsult innan och ville prova att vara på ett och samma ställe och den positiva känslan har egentligen bara blivit bättre.

Vad har överraskat dig mest med att jobba på Probitas?

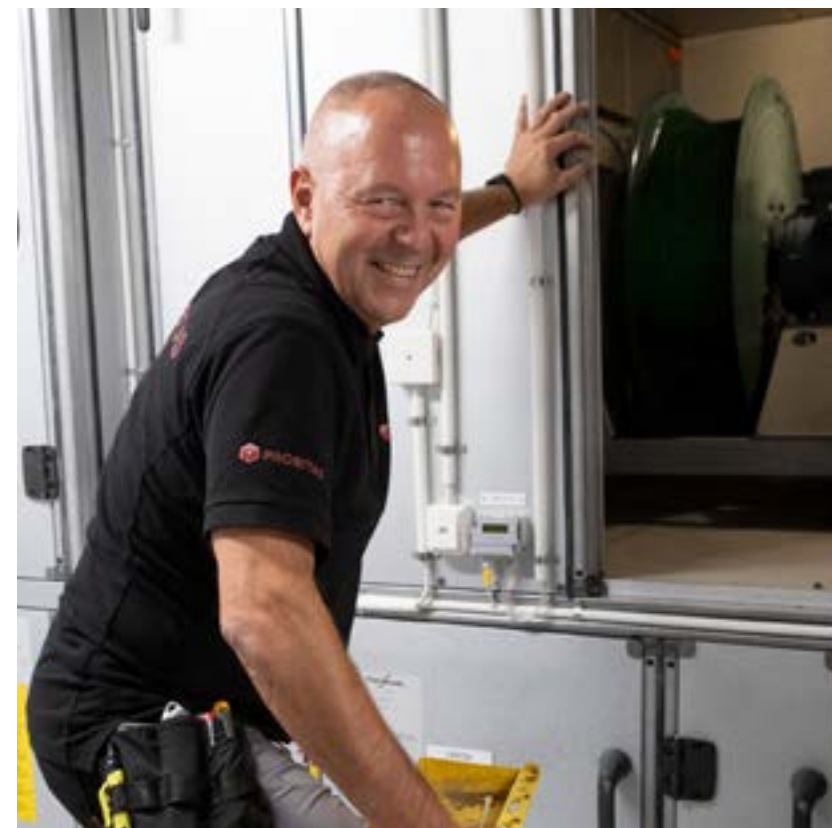
– Jag hade jobbat som konsult åt Probitas i drygt ett år innan jag blev anställd och jag hade som sagt en väldigt god bild av Probitas, jag har inte blivit så överraskad.

Om du skulle beskriva Probitas med tre ord, vilka skulle de vara – och varför?

– Gemenskap, trygghet och omtanke. Gemenskap med kollegor, trygghet i organisationen och omtanke om medmänniskor och hyresgäster.



Nyanställd byggledare Thomas Livendahl.



Fastighetstekniker Christer Chressman.

Christer Chressman

Vad var din första tanke när du klev in på Probitas – och har den förändrats sedan dess?

– Att det var lite läskigt att kasta sig in på en ny bana i en bransch där jag saknar både kunskap och erfarenhet, men kulturen på Probitas är att hjälpa och stötta vilket innebär att man kan växa fort.

Vad har överraskat dig mest med att jobba på Probitas?

– Hur lätt det är att jobba i organisationen, det går ofta snabbt att få svar då beslutsvägarna är korta vilket gör problemlösning i vardagen ganska enkla.

Om du skulle beskriva Probitas med tre ord, vilka skulle de vara – och varför?

– Genuint, ansvarstagande och förstående. Hela företaget och organisationen genomsyras av detta.

Carola Strandberg

Vad var din första tanke när du klev in på Probitas – och har den förändrats sedan dess?

– Jag kände direkt att här vill jag jobba, och det har inte förändrats, jag trivs väldigt bra.

Vad har överraskat dig mest med att jobba på Probitas?

– Jag kan inte egentligen komma på något som överraskat mig, jag kände direkt att det här är en kompetent organisation, med högt i tak och fin gemenskap.

Om du skulle beskriva Probitas med tre ord, vilka skulle de vara – och varför?

– Omtanke, gemenskap och kompetens. Det finns en omtanke om människors väl, en bra gemenskap och en gedigen kompetens i det man sysslar med.

Hanna Severin

Vad var din första tanke när du klev in på Probitas – och har den förändrats sedan dess?

– Den lugna atmosfären på kontoret gav en bra känsla redan vid anställningsintervjun och förväntningarna av arbetsro och god atmosfär har verkligen infriats.

Vad har överraskat dig mest med att jobba på Probitas?

– Trots en förhållandevis liten organisation finns det en gedigen erfarenhet och en vilja att driva framåt vilket har underlättat för mig i mitt jobb och min roll.

Om du skulle beskriva Probitas med tre ord, vilka skulle de vara – och varför?

– Gemenskap, sammanhållning och prestigelöshet. Det finns en slags prestigelöshet hos medarbetarna som ger en väldigt god sammanhållning och gemenskapen mellan kollegor är verkligen jättebra.



Finansiell controller Hanna Severin och Redovisningsansvarig Carola Strandberg.

Jag kände direkt att här vill jag jobba, och det har inte förändrats, jag trivs väldigt bra.

”Det känns fantastiskt att vi trots lågkonjunkturen kan leverera ett så bra resultat”

Trots lågkonjunktur och en dämpad kontorsmarknad har Probitas landat 2025 med ett mycket bra resultat. Nu blickar vd Samuel Borg och nya styrelseordföranden Sophia Hober framåt mot nya utmaningar.

Text: Anna Matzinger

Hej Samuel och Sophia! Snart ska du få sammanfatta året precis som du brukar, Samuel, men allra först tänker jag att du ska få presentera dig, Sophia. Eftersom du är ny styrelseordförande så är säkert många nyfikna på vem du är!

– Så kan det säkert vara, jag är ju ny på posten sedan 1 april 2025. Och vem är jag då... Jag är professor och forskare i molekylär bioteknik på KTH och har även utvecklat kommersiella produkter som används för diagnostik och rening av terapeutiska läkemedel, antikroppar. Jag har också en del styrelseerfarenhet från andra bolag. Privat hämtar jag energi i musik, i skogen tillsammans med mina hundar och under vattenytan.

Du har också varit med i kyrkan länge, eller hur?

– Precis, och det började med musiken som för så många andra. Barnen gick på aktiviteter här och hela familjen trivdes väldigt bra här, så i början av 2000-talet bytte vi från Centrumkyrkan där vi tidigare varit medlemmar.

Du tar över efter Sven Mannervik som har varit ordförande i 28 år. Hur känns det?

– Det känns väldigt bra, inte minst eftersom det är ett så stabilt bolag med mycket god ekonomi. Det är såklart



Probitas nya styrelseordförande Sophia Hober tillsammans med VD Samuel Borg.



Probitas VD Samuel Borg och Spotifymedgrundaren Martin Lorentzon.



mycket värre att komma in i ett företag där man direkt behöver skära ned eller börja skapa värde.

Vad är det du gillar med styrelsearbete rent generellt?

– Jag tycker att det strategiska arbetet är väldigt intressant. Om man kan lita på sin ledningsgrupp, vilket jag ju definitivt kan här, så ska man inte vara nere och peta i detaljer. Då gäller det att finnas där för att i stora drag leda åt rätt håll.

Ett starkt år

Så nu, Samuel, kan du få sammanfatta året. Hur var 2025?

– Det har varit ett väldigt fint år. Jag tycker att det är fantastiskt att vi även under ett år där vi befunnit oss i lågkonjunktur och en mycket svag kontorsmarknad ändå kan prestera bra och leverera en stor avkastning till våra ägare.

Ja, utdelningen blir väl dessutom extra stor under 2026 på grund av bokslutet 2025?

– Det blir den. Förutom de 27 miljoner kronor som utgör den ordinarie avkastningen så kommer vi under 2026

även att dela ut 100 miljoner kronor extra. Det ger självklart en extra stor stabilitet i församlingen de närmaste åren.

Vilka utmaningar har året bjudit på?

– Den stora utmaningen har varit att, tillsammans med Spotify, hitta nya hyresgäster till Jarlahuset. De har fortfarande tre år kvar på sitt kontrakt så vi har jobbat hårt för att hitta nya hyresgäster som andrahandsförhåller av Spotify. Men den 27 juni ingick vi också ett del-exit-avtal med Spotify, som möjliggjorde en större direktuthyrning av tre plan till fintech-företaget Sambla. Så mycket glädjande har vi nu lyckats hyra ut alla ytor utom ett plan, det vill säga 11 000 av 13 000 kvadratmeter. Övriga hyresgäster i huset är Odevo, Viva Wine Group, Starbreeze Studios och Storykit. Vi har också skrivit ett nytt femårigt avtal med Hemköp i kvarteret och på Odengatan har vi ett nytt treårsavtal med Ledarstudion på plats. I en tid när marknaden ligger på drygt 10 procents vakansgrad har vi under 3 procent, och det känns givetvis väldigt bra.

Och vad har varit roligast?

– Förutom vårt fina resultat så var det att vi dagen innan nyårsafton ingick



Signering med ny hyresgäst Sambla, Samuel Borg tillsammans med Samblas VD Hans Skrufors.

ett entreprenadavtal om det nya gårds- huset. Tidigare i december fick vi nämligen veta att övre Mark- och miljödomstolen inte beviljat något prövningstillstånd för överklagandet mot bygget på Nebulosans innergård vilket innebär att vi äntligen, efter 13 år, kan sätta spaden i marken under 2026. Eftersom det har gått så många år sen starten så har

Den stora utmaningen har varit att, tillsammans med Spotify, hitta nya hyresgäster i Jarlahuset.

Företaget i korthet

Probitas AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad. Namnet Probitas betyder hederlighet, vilket är ett av företagets fyra ledord. De andra ledorden är omtanke, nöjda hyresgäster och skapa värde. Fastighetsinnehaven uppgår till en yta av drygt 90 000 kvm. Koncernen består av fem dotterbolag av vilka två driver sin verksamhet 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.



Fastighetsbatterier Jarlahuset.



Jarlahuset miljöcertifierades 2025.



Hyresgäst Anpassning för ny lokalhyresgäst.

det hunnit hända en del i branschen, vilket innebär att vi kommer att bygga på plats istället för som tidigare planerat ett modulbygge. Det ska bli otroligt roligt att komma igång med det.

Ni brukar också jobba hårt med hållbarheten?

– Det gör vi, och så också under 2025. Positivt är att Jarlahuskvarteret nu har erhållit kvalitetsstämpeln ”Miljöklass Silver i drift.” Även Lagern, vårt senaste förvärv på Vasagatan, har klivit upp två miljöklasser efter den totalrenovering vi gjorde. Vi har utvidgat antalet solceller på Jarlahusets tak och också installerat en batterianläggning som gör

att vi kan kapa topparna där det krävs mest effekt.

Ny affärsplan på plats

Sophia, du är ny som styrelseordförande men också i din organisation har ni fått nytillskott, Samuel. Vad innebär det?

– Ja, vi har tre relativt nytillsatta roller på kontoret nu, en finansiell controller, en redovisningsansvarig och en byggladare. Det kommer att ge oss i ledningsgruppen möjlighet att jobba mycket mer fokuserat med strategin. Planen är att vi under 2026 ska göra en ny tioårskalkyl, där vi granskar kassa-

flödet och tar en ny titt på hur vi vill allokera våra resurser. Är det rätt att satsa på kontor eller är bostäder det vi ska fokusera på? Kanske är det samhällsfastigheter, som fler vårdboenden, som är den rätta vägen? Tanken med den kommande extrautdelningen är en balanserad omallokering av 100 miljoner kronor till församlingens värdepappersportfölj, som i sin tur kan generera en snabbare direktavkastning och stabilitet till församlingskassan, säger Samuel och fortsätter:

– Val av tillgångsallokering i fastighetssegmentet beror självklart också på vad våra ägare vill. Men eftersom deras processer med all rätta kan vara lite långsammare än våra, så behöver vi också hitta vår nya riktning parallellt.

– Det är en balansgång det där, församlingen har givetvis en annan, mycket demokratisk process när det gäller att hitta riktningen samtidigt som Probitas inte kan stanna upp för länge. Balansen gäller ju också medvetenheten om att vi driver två olika slags verksamheter där var och en behöver ha sin riktning. Probitas har ett tydligt uppdrag men vi har också en egen affär att driva, säger Sophia.

Så vad ser ni mest fram emot under 2026?

– Att få börja bygga Nebulosan



Utökad solcellsanläggning Jarlahuset 2025.

är otroligt roligt, det är inte så många gånger i livet man är med om att bygga en ny fastighet i Stockholms innerstad, säger Sophia.

– En viktig del är att få de nya hyresgästerna i Jarlahuset på plats och få

dem att trivas riktigt bra. Det ska också bli roligt att få jobba mer strategiskt, det finns mer utrymme för oss i ledningsgruppen att lyfta blicken nu när den nya organisationen är på plats, säger Samuel. ●

Probitas styrelse



Sophia Hober
ordförande



Agneta
Jacobsson



Mats Bernö



Ingrid Eiken



Bo Ingemarson



Johnny Mattebo



Johannes
Nilsson



Patrick Amofah



Karin Sandström



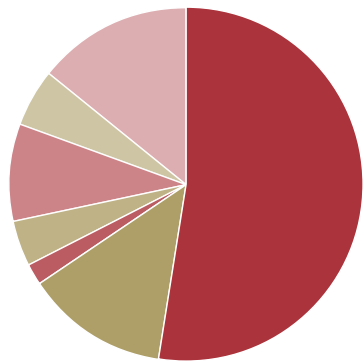
Liselott
Engelbertsson
vvd, adjungerad



Samuel Borg
vd, adjungerad

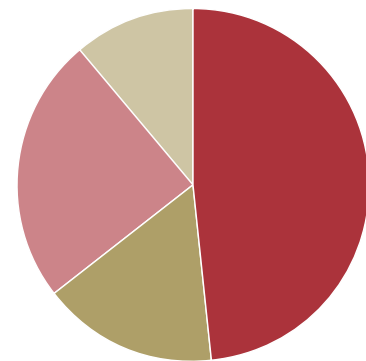
Hyresintäkter

- Kontor 52%
- Hotell 13%
- Kyrka 2%
- Vårdboende 4%
- Övriga lokaler 9%
- Garage och lager 5%
- Bostäder 14%

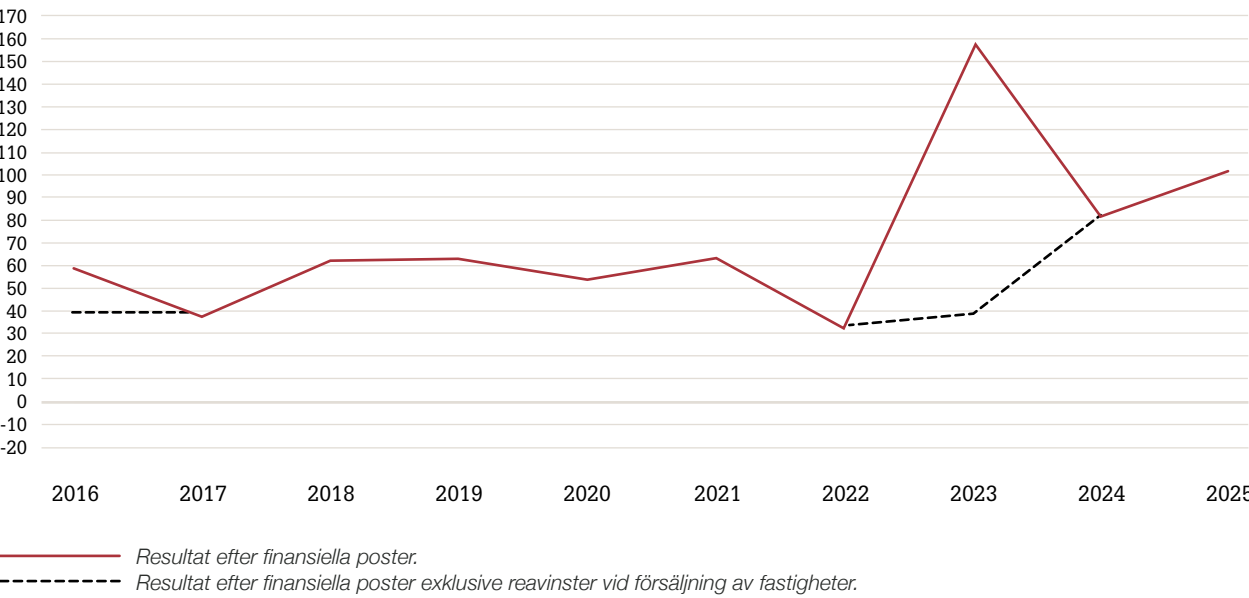


Kostnader

- Direkta fastighetskostnader 49%
- Förvaltningskostnader 16%
- Avskrivningar 24%
- Räntenetto 11%



Resultat efter finansiella poster (mkr)



Ägare: Immanuelskyrkans församling.
Antal fastigheter: 13.
Antal medarbetare: 19.
Omsättning: 311 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 100,2 miljoner kronor.

Probitas hållbarhet 2025

Miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver – i drift Jarlahuset

Under 2025 certifierade Probitas vår största kontorsfastighet Jarlahuset till Miljöbyggnad Silver i drift, ett omständligt arbete som har krävt en hel del injusteringar och energieffektiviseringsåtgärder och vi är väldigt glada över att vi lyckades certifiera Jarlahuset, ett tydligt kvitto på Probitas hållbarhetssatsning.

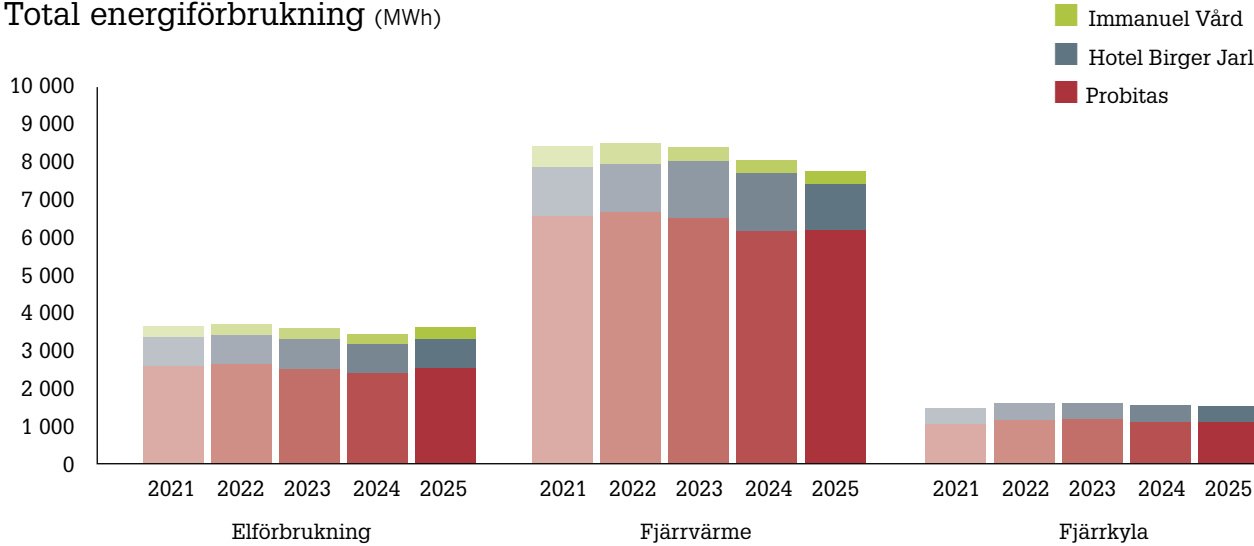
Energieffektivisering

Under 2025 har Probitas arbetat hårt med att sänka vår energiförbrukning, bland annat genom att byta ut fläktmotorerna till Svea Artilleri 15, en av våra mest energikrävande fastigheter. Vi har även utökat solcellsanläggningen på Jarlahuset samt installerat fastighetsbatterier för att på så sätt producera mer egen el och ha möjlighet att lagra elen för att jämma ut effekttoppar och belastning på elnätet. Modernisering och utbyte av undercentraler fortsatte under året där vi bytte ut undercentralen i Nebulosan 34 och förberedde för byggandet av ett gårdshus på innergården. Den totala energiförbrukningen i koncernen har sänkts 2025 i jämförelse med 2024.

Återvinning

2025 fortsatte arbetet med att utöka hyresgästernas möjlighet till att återvinna fastighetsnära i våra fastigheter. Pilotprojektet med omvandling av ett grovsoprum till återvinningsrum föll väl ut och under året har vi byggt om ytterligare 7 grovsoprum till återvinningsrum och arbetet fortsätter med tanke att ännu fler fastigheter ska få fastighetsnära återvinning, men det är inte det lättaste att hitta utrymmen som passar i gamla fastigheter.

Total energiförbrukning (MWh)



Probitas fastighetsinnehav

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



1. Provisorn 4.
Kungstensgatan 17 / Tulegatan 4–8 / Birger Jarlsgatan 57–63.
41 370 kvm, 12% kyrka, 33% hotell, 39% kontor/butik, 11% garage, 5% övrigt*



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



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



4. Facklan 5.
Tegnérsgatan 40.
2 248 kvm, 71% student-bostäder, 10% övriga bostäder, 17% kontor/butik, 2% övrigt*



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



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



7. Nebulosan 34.
Västmannagatan 41–43.
6 860 kvm, 39% bostäder, 14% kontor, 32% garage, 15% övrigt*



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

9. Pelarbacken Större 32.
Högborgsgatan 31 A–C.
2 134 kvm, 68% bostäder, 21% kontor, 11% övrigt*

10. Berget 1.
Västmannagatan 15.
2 217 kvm, 17% student-bostäder, 42% övriga bostäder, 28% kontor, 13% övrigt*

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



12. Mullvaden andra 44.
Krukmakargatan 36–36A.
3 483 kvm, 63% bostäder, 14% kontor, 23% övrigt*



13. Svea Artilleri 15.
Löjtnantsgatan 8.
8 403 kvm, 45% vårdboende, 5% student-boende, 44% övriga bostäder, 6% övrigt*



14. Lagern 6.
Vasag. 52/Olof Palmes gata 27.
2 862 kvm, 76% kontor, 12% restaurang, 9% fritidsgård, 3% övrigt*

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

"I år gör vi rekordförsäljning för tredje året i rad"

Året startade lite trögt för Hotel Birger Jarl men under hösten tog försäljningen ordentlig fart.

Text: Anna Matzinger

Hej Anna Nielsén, vd för Hotel Birger Jarl! Hur har 2025 varit?

– Det har varit intensivt. Roligt. Många förändringar. Ekonomiskt sett hade vi en lite trög start men det vände rejält på slutet. Det känns otroligt kul att vi faktiskt gör ett "hattrick" med ett all time high gällande försäljning för tredje året i rad.

Så kul! Vilka faktorer är det som ligger bakom det?

– Marknaden är fortfarande med oss och det är viktigt såklart. Men vi vågar också ta betalt där vi kan ta betalt. Fanny Ekenberg som leder försäljningsavdelningen är modig och har en väldigt bra strategi. Januari och februari var klassiskt tröga månader, det gällde både för hotellet och konferensen, men hösten var riktigt, riktigt bra. Vi har också haft en bra F&B-försäljning (food and beverage) där vi jobbat mycket med att hitta en bättre balans mellan kostnader och intäkter.

Berätta lite mer om hur ni har jobbat för att utveckla food and beverage-segmentet?

– Vi har i ett par år nu jobbat med att utveckla våra menyer. Vi vill vara hotellrestaurangen som levererar en förstklassig service men också riktigt god och vällagad mat. Helt enkelt lite bättre än vad man kanske förväntat sig. Vi vill också vara en restaurang som de som bor eller jobbar i kvarteren runtomkring gärna besöker. Så det har vi jobbat mycket med och har nu landat i en fin nordisk meny med en twist. Varannan fredag har vi också en grillbuffé på lunchen och det har gått så bra att vi nästa år kommer att köra den varje fredag.

– Vi har också jobbat mycket med prissättningen, med särskilt fokus på



Ett engagerat köksteam, där detaljer och gästupplevelsen är i fokus.



Hotel Birger Jarls glädjespridare! Avdelningscheferna Mattias, Jonny, Marko och Mimmi.

bruttovinsterna. Vi vill hålla en mycket god kvalitet men hur gör vi det på ett prisoptimerat sätt? Hur får vi ut en större kaka för varje rätt, för varje glas vin. Så där har vi jobbat mycket med att se över råvarorna, vilka kan ge oss de där marginalerna och vilka kan det inte.

Du nämnde att 2025 varit ett år med stora förändringar. Ni har bland annat gjort en stor omorganisation, eller hur?

– Eftersom vi numera bara har ett hotell så har vi gjort om organisationen för att bättre passa det utgångsläget. Vi ville samtidigt bygga en plattare organisation. En stor förändring är att vi inte längre har någon hotellchef, utan vi har istället tagit några andra nyckell roller och slagit ihop dem. Joe Turnell som är Executive Head Chef har också tagit plats i ledningsgruppen, på så vis

får vi ett restaurangfokus också i det strategiska arbetet. Han är även ansvarig för konferensdriften, vilket ger ett mer effektivt helhetsgrepp.

– Restaurangchef Chaquib Mentak som många har träffat gick i pension och det är stora skor att fylla. Här välkomnade vi Mimmi Turang, ansvarig F&B Manager dagtid, vilket innefattar att ansvara för frukost, lunch, konferens. Och Marko Svrkota klev upp i rollen som F&B Evening Manager med ansvar för kvällsrestaurang, banketter och bar.

– Det var roligt att se den nya organisationen ställas inför ett ordentligt test med vår stora bankettmiddag i samband med 20-årsjubileet för vår julkoncert. 200 gäster skulle serveras och det gick fantastiskt bra! Det var härligt att se hur samspelt den nya organisatio-

nen redan hunnit bli och de levererade verkligen till hundra procent.

Just det, det var 20-årsjubileum för julkonserten 2025. Hur var det?

– Det var helt fantastiskt! Alla artister som var med i år har varit med någon gång tidigare. Alla är överens om att det här inte är ett vanligt gig utan här finns en alldeles särskild känsla. Anna Maria Espinosa sa till exempel att hon jublade när hon fick frågan om att vara med och det är ju verkligen den känslan man vill åt. Så nu är det bara att ladda för de kommande 20 åren!

Omorganisationen är en förändring. En annan är att ni har renoverat både ett par hotellrum och personalutrymmen?

– Precis, det har varit en av de stora satsningarna under året. Vi har renoverat två rum på plan 7 samt personalut-

Vi vill också vara en restaurang som de som bor eller jobbar i kvarteren runtomkring gärna besöker.



Anna Maria Espinosa på årets julkonsert.

rymmen. Hotellrummen har vi gjort i samarbete med PMI som tidigare även gjort restaurangen och konferensavdelningen. De nya rummen går lite i samma färgton och känns både ombonade och moderna, en stil som vi verkligen tror ska hålla över tid.

– Tillsammans med Probitas gjorde vi ett rejält omtag och renoverade Housekeepings kontor. Det behövdes verkligen och blev så fint. Här var det Cecilia Edholm, Housekeeping Manager, som såg till att det blev enligt deras önskemål i färg och form. Vi renoverade även omklädningsrummen tillsammans med

Probitas, något som verkligen var uppskattat av oss alla som jobbar på hotellet. Miljön för medarbetarna har varit lite eftersatt de senaste åren och det kändes väldigt bra att komma ifatt med den.

Hur har det sett ut med hållbarhetsarbetet under året?

– Vi jobbar ju ständigt med att förbättra vår hållbarhet, ur alla aspekter. I år har vi fortsatt vårt arbete för att följa Green Key-certifieringen, där kraven höjs hela tiden.

– Vi fortsätter också vårt samarbe-

te med Initativ 14|15 gällande de vilda pollinatörerna och gjorde i våras en återresa till Bålsta. Det är alltid häftigt att se vad vi konkret bidrar med. Initativ 14|15 är ett projekt som stöttar den biologiska mångfalden och de vilda pollinatörerna. Det innebär att vi sponsrar en hektar mark i Bålsta, där de vilda pollinatörerna har en miljö där de trivs och kan skapa boplatser.

Vad har varit mest utmanande med 2025 tycker du?

– Det har helt klart varit de skenande kostnaderna. Det slår hårt när matpriserna sticker iväg som de gjort. Så



Rum 703 och 709 renoverades under 2025. En stil som går hand i hand med övriga renoverade ytor.



Housekeepings kontor fick sig ett lyft under 2025. Ger arbetsglädje och bättre arbetsmiljö.



2025 renoverades omklädningsrummen till stor glädje för alla som dagligen byter om där.

det är också därför vi har jobbat hårt med den biten och funderat mycket på hur vi kan jobba smartare.

Och vad har varit roligast?

– Att vi har gjort ett så bra resultat är givetvis väldigt kul. Men det har också varit roligt att se hur de nya teamen börjat hitta varandra efter omorganisationen och framförallt att se att de har kul tillsammans. Medarbetarna är ju vår viktigaste resurs.

Om du blickar framåt mot 2026, vad ser du då?

– Vi ska fortsätta jobba som vi gör. Sträva efter att hålla uppe försäljningen, fortsätta utveckla restaurangen och fortsätta den stora organisatoriska förändringsresa vi påbörjat. Vi kommer också att jobba för att minska matsvinnet ännu mera, det ser vi som en stor del i vårt hållbarhetsarbete. ●

Hotel Birger Jarls styrelse



Samuel Borg
ordförande



Katri Lind



Helene
Harvigsson



Thure Thorgren



Daniel Svanell



Stefan Nilszén



Anna Nielsén
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.

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

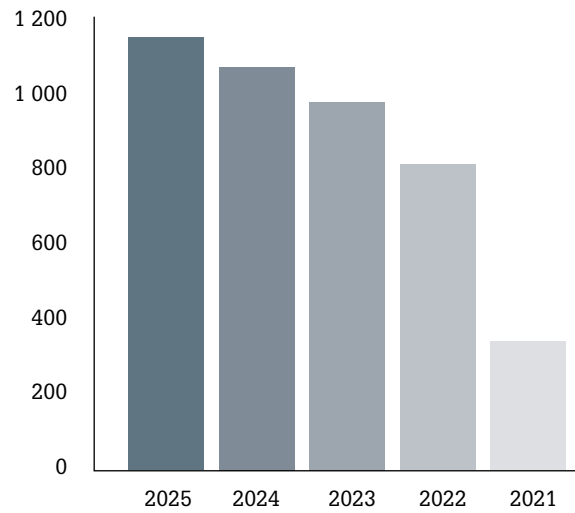
facebook hotelbirgerjarl

instagram hotelbirgerjarl

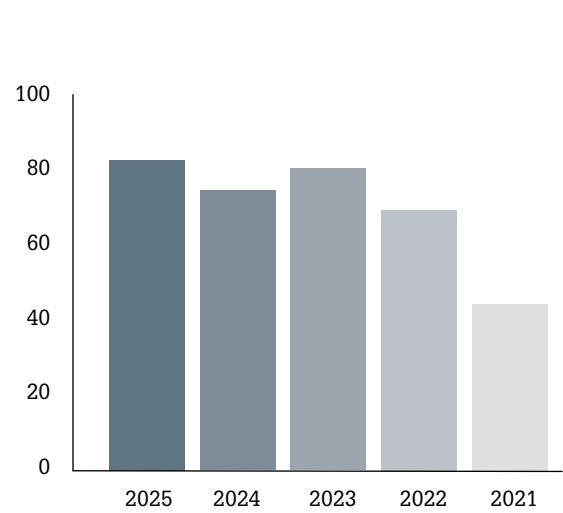
linkedin company/hotel-birger-jarl

RevPAR

Intäkt per tillgängligt rum (kr)



Beläggning (%)



Ställning och resultat

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	137 866	126 654	116 881	95 831	43 624
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 817	13 778	10 313	2 163	-13 168
Beläggning , %*)	82	74	79	69	41
Logiintäkt per tillgängligt rum/ RevPAR (kr)	1147	1067	977	808	340
Rörelsemarginal, %	10,7	10,9	8,8	2,3	-30,2
Avkastning på eget kapital, %	180,3	185,1	158,9	32,5	-197,5
Soliditet, %	30	30	26	32	36

Definitioner:

Rörelsemarginal: Resultat efter finansiella poster i förhållande till nettoförsäljning.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

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

Ägare: Probitas AB. Bildades: 1974.
Antal rum: 271. Antal medarbetare:72.
Omsättning: 137,9 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 14,8 miljoner kronor.

”2025 har varit ett år med många uppskattade aktiviteter”

Året har präglats av många roliga aktiviteter och fina stunder med de boende. Samtidigt har det i organisationen också genomförts många viktiga utvecklings- och förbättringsarbeten.

Text: Anna Matzinger

Hej Johanna Ramstedt, verksamhetschef Löjtnantsgården och VD Immanuelskyrkans Vård AB! Hur har 2025 varit?

– Det har varit ett jättebra år! Händelserikt, precis som alltid, och med många fina tillfällen av gemenskap tillsammans med våra boende.

Ni brukar ju ha väldigt många aktiviteter, har det varit samma i år?

– Vi har under årens lopp utvecklat en årsplanering av aktiviteter och underhållning som vi hållit oss till. Till att börja med så firar vi alla högtider och ser det som en chans att få förgylla vardagen och bjuda in till extra fest. Visst är det en del extra jobb för våra medarbetare men det är så värt det. För de boende betyder det att de har något att se fram emot, att man får en chans att klä upp sig och ibland även bjuda in anhöriga till fest. Det skapar en känsla av sammanhang och gemenskap och är inte minst tillfällen som innehåller mycket skratt och glädje. Det skapar en meningsfullhet i livet.

Kan du ge några exempel på vad som firats?

– När det kommer till högtiderna så firar vi naturligtvis de kristna högtiderna, men även andra dagar som Kanelbullens dag och Nobeldagen. Förutom



VD/Verksamhetschef Johanna Ramstedt.



Gemenskap med anhöriga och boende

Det var många inbjudna och många som kom, allt från anhöriga till seniorerna från huset.



Vernissage för de boendes konstverk



Sittgymnastik

firandet av dessa så har vi 2025 också haft en stor vernissage, som jag tycker är värd att lyfta fram. Varje tisdag har vi ju nämligen målarstudio och i våras fick de boende möjlighet att visa upp sina alster i samlingssalen. Det är inte bara tavlor utan också verk i andra material. Det var många inbjudna och många som kom, allt från anhöriga till seniorerna från huset.

– Sen hade vi också en uppskattad hattparad på innergården i junisolen. I december hölls en julfest/grötkväll i samlingssalen med bland annat en stor tårthbuffé. Alla enheter bakade två tårtor var så det blev en gedigen buffé och vi hade över 100 gäster. Extra roligt var att eventet krockade med övningstiden för den kör som brukar öva i samlingssalen, så de bestämde sig för att göra ett offentligt genrep till julkonserter i samband med tårthkalaset. Så det blev pianospel och en kör på 35 personer som körde några jullåtar, vilket var otroligt uppskattat.

– Utöver det så erbjuds våra veckovisa aktiviteter på som vanligt, med allt från just målarstudio till sittgymnastik och händer i rörelse. Vi har också alltid många inslag av musik och så våra andakter, såklart. Varje boende gör ju också en utflykt om året tillsammans med personal.

Vilka fler händelser vil du lyfta från året som gått?

– En del som har påverkat verksamheten mycket har varit de skärpningar i LOV-avtalet (Lagen om valfrihetssystem) som Stockholms stad infört. De är mycket detaljerade i sina regleringar och sedan skärpningen kom har vi fått tänka nytt på många punkter när det gäller hur vi drifrar vår verksamhet. Men vi har en dialog med politikerna och har uppmärksammat dem på att flera av målen är orimliga. Det är till exempel utmanande för en ensam aktör som oss att erbjuda heltider i den utsträckning som skärpningen kräver. Det är också tufft att nå kravet om att 70 procent av all mat ska vara ekologisk.

– Vi har också implementerat ett nytt schemaverktyg som kommer att innebära både en tydlig förenkling och en kostnadsbesparing. Det tar alltid lite tid att gå från ett system till ett annat så just nu arbetar vi lite dubbelt, men det kommer att bli väldigt bra när bytet är genomfört fullt ut.



Uppmärksammande av personals arbetsinsats.



Dans.

– Under året har vi även förhandlat ett nytt hyresavtal som trädde i kraft i oktober 2025. Det innebär i sin helhet minskade lokalkostnader för oss utifrån att vi har lämnat över outnyttjade ytor till fastighetsägaren. Probitas har också ansvarat för att byta ut all takbelysning till LED, något som också kommer att minska kostnaderna men även är positivt utifrån miljöperspektivet.

Under 2024 påbörjades ett byte av IT-leverantörssystemet, hur har det gått med det?

– Det blev jättebra. Bytet skedde som sagt under 2024 och i år har vi kunnat skörda frukterna av det, med ett mycket mer stabilt system, starkare nätverk och bättre hårdvara som dessutom kostar väldigt mycket mindre än det förra. Säkerheten har också höjts markant och det är givetvis också en viktig aspekt.

Det har också skett en del förändringar vad det gäller ert kollektivavtal?

– Ja, under året har vi sagt upp vårt nuvarande kollektivavtal och genom-



Fika efter hattparad.

Säkerheten har också höjts markant och det är givetvis också en viktig aspekt.



Pardans.

fört inrangeringsförhandlingar med de fackliga organisationerna för att lämna Arbetsgivaralliansen och istället ingå i Fremias kollektivavtal. Jag ser det som en stor fördel att istället ingå i en arbetsgivarorganisation som ser till de idéburna verksamheterna, vilket vi kommer att göra från den 1 januari 2026.

Vilka har varit de största utmaningarna under året?

– Jag skulle säga förändringarna i LOV-avtalet, som har krävt mycket analysarbete och planering och som följer med oss in i 2026.

Och vad har varit roligast?

– Jag började ju på Löjtnantsgården den 1 april 2024 så under 2025 har jag verkligen kunnat lära känna verksamheten på djupet. Jag har också kunnat driva vissa förändringar och känner mig nöjd med de resultaten. Men allra gladast är jag för vår fina personal, det är de som ger den dagliga höga kvaliteten i sjukvård och omsorg för de äldre, dem vi är till för. Utan just de här medarbetarna hade vi aldrig kunnat komma i mål med det vi gjort.

– Vi har också, återigen, fått ett jättefint resultat på brukarundersökningen. 93 procent av de boende är nöjda med vår verksamhet och det är till och med



Julfest.

en större andel än under 2024.

Om du blickar framåt mot 2026, vad ser du då?

– Vi ska fortsätta skapa god kvalitet genom hela verksamheten. 2025 har varit ett år med många förändringar och 2026 blir kanske året då vi fortsätter att optimera verksamheten, men kanske slår av något på förändringstakten. Vi har också en mycket ambitiös plan för personalens kompetensutveckling och bara att följa den kommer att ta en del resurser i anspråk. ●

Immanuelskyrkans Vårds styrelse



Karin Pettersson
ordförande



Martin Valman



Anna Linderyd



Mats Bernö



Frank Åkerman



Anna Friberg
Björklund



Agneta Dalemark



Johanna Ramstedt
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 27 demensplatser fördelade på fem enheter som ligger i den av Probitas ägda fastigheten på Löjtnantsgatan 8. Den som flyttar in erbjuds en lägenhet på ca 30 kvm med en genomtänkt arkitektur och utformning. Varje enskild hyresgäst möblerar själv och sätter sin egen prägel på lägenheten. Löjtnantsgården erbjuder god vård och omsorg utifrån individuella behov, önskemål och tidigare levnadsvanor. Immanuelskyrkans Vård AB har idag 56 årsanställda. För att flytta in på Löjtnantsgården krävs ett biståndsbeslut.

Vision

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

Värdegrund

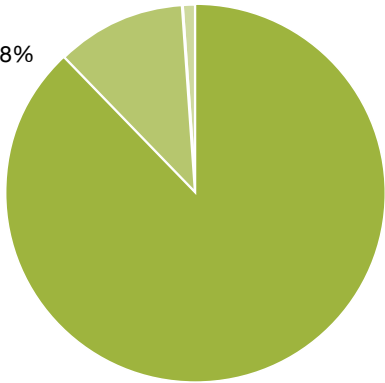
Arbetet utgår ifrån en humanistisk och kristen värdegrund. Detta innebär att varje boende såväl som personal är värdefull oavsett livshistoria, religiös och etnisk bakgrund. Alla är unika och vår uppgift på Löjtnantsgården är att se den boende och varandra utifrån den hon/han är. Vi ska tillgodose den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

Affärsidé

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

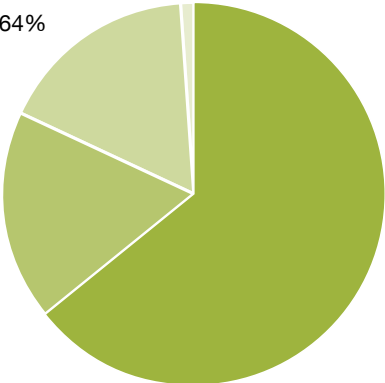
Intäkter

- Vårdintäkter
Stockholms stad 88%
- Hyresintäkter 11%
- Övriga intäkter 1%

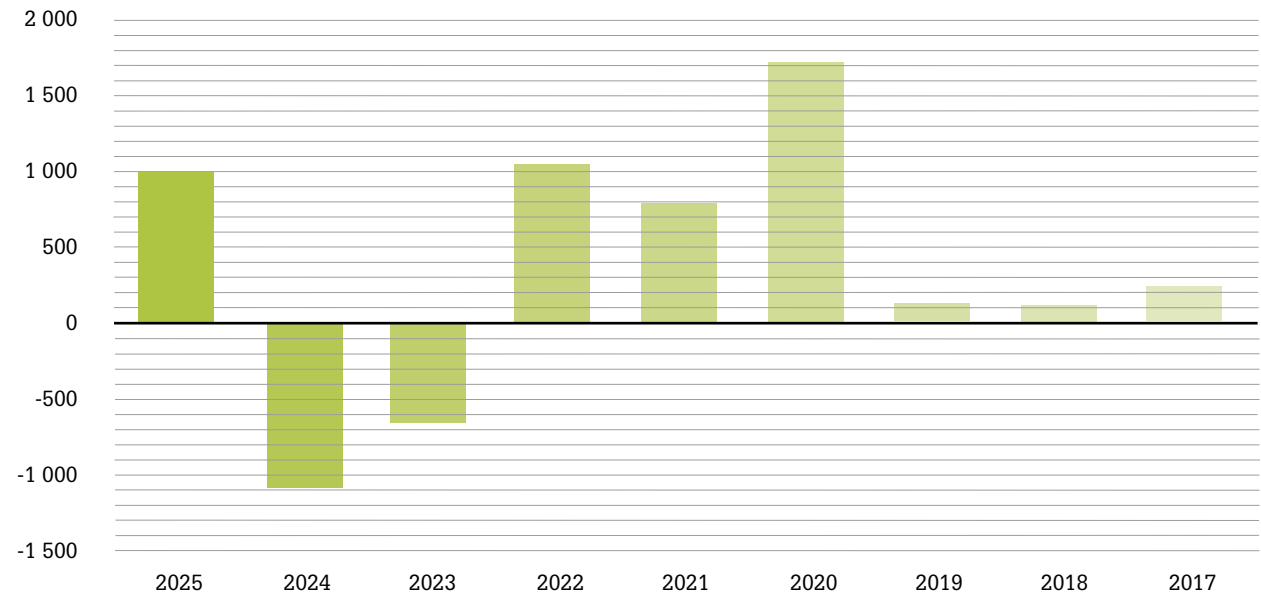


Kostnader

- Personalkostnader 64%
- Hyror 18%
- Övriga externa kostnader 17%
- Avskrivningar 0,8%



Resultat efter finansiella poster (tkr)



Ägare: Probitas AB.
Antal platser: Totalt 55 med dygnetruntomsorg, 27 demensplatser och 28 omvårdnadsplatser.
Antal medarbetare: 56 årsarbetare.
Omsättning: 61,1 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 1 003 tusentals kronor.

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

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

Förvaltningens mål

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

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

Förvaltningens utfall 2025

Uppdragsgivaren Immanuelskyrkans församling planerade för ett uttag om 8 694 tkr ur portföljen under 2025. Förvaltningen levererade ett resultat om 15,6 mkr (20,1 mkr). Övervärdet i port-

följen ökade under året med 7,5 mkr till 83,9 mkr. Tillsammans med resultatet om 15,6 mkr motsvarar det sammantaget en positiv avkastning under året om 7,4 % för totalportföljen. Vid årsskiftet 2025/2026 uppgick portföljens marknadsvärde till 297,2 mkr (310,5 mkr) vilket är 13,3 mkr mindre än föregående år samtidigt som det bokförda värdet minskat med 21 mkr, från 234,2 mkr till 213,2 mkr. Detta beror på att församlingen under året gjort extra uttag ur portföljen om 28 mkr. Årets portföljutveckling har således egentligen gått något bättre än dessa siffror förespeglar, trots en minskning av portföljomslutningen om knappt 10 %. Församlingens första extra-uttag om 18 mkr gjordes i början av året varefter portföljens värde uppgick till 292,5 mkr vilket således indikerar en årsavkastning om 7,9 %.

Avkastningskrav och förvaltningens framåt

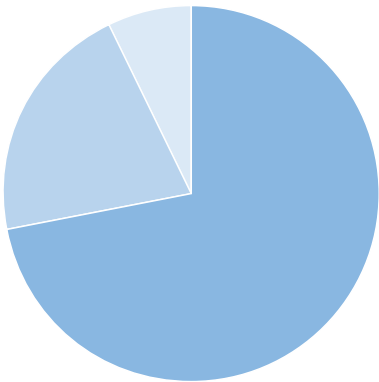
Styrelsen och finansförvaltaren Samu-

el Borg, tillika verkställande direktör för IFAB, noterar ett volatilt men bra placeringsår i en marknad som påverkats mycket av den ekonomiska instabiliteten och politisk oro. En strategi och ett instrument som under tio år använts med framgång är utfärdandet av köpoptioner (derivat) på befintliga aktieinnehav. Detta har lett till att församlingen erhållit en ny intäkt i form av optionspremier om totalt 16,2 mkr för de tio senaste åren. För 2025 om 1,9 mkr och för 2024 om 1,8 mkr. Troligen blir det för 2026 aktuellt att fortsätta ställa ut köpoptioner redan i början av året och efter eller under 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 gå starkt så som den har gjort senaste åren och i inledningen av 2026 kan detta innebära att förvaltningen jämförelsevis med index börjar gå något sämre, om optioner utfärdas, i motsats till hur portföljutvecklingen varit för åren 2015–2025. Då kapitalplaceringsreglementet ej tillåter innehav i sektorer som vapenindustrin och spel/- bettingbolag vilka vuxit sig stora och gått bra kan det bli svårare också av den anledningen att nå jämförelseindex framgent. Styrelsen diskuterar löpande optionsstrategin och portföljallokeringen för att minimera församlingens risk i portföljen samtidigt som det höjda avkastningskravet (+ 5 mkr plus 3 %) för 2026 till 13 955 tkr i portföljuttag blir en utmaning. Det tidigare ökade fokuset på gröna och hållbara investeringar har minskats då det givit så stora negativa kapitalförluster då dessa bolag varit för högt värderade tidigare och väldigt räntekänsliga. På lång sikt bör dock gröna investeringar återhämta sig utifrån trenden mot och kraven på ett hållbarare och mer energieffektivt samhälle. ●

Församlingens Värdepappersportfölj

- Aktier 72%
- Räntebärande 21%
- Likvida medel 7%



Aktier och aktiefonder	213 079
Räntebärande inkl likvida medel	61 455
Alternativa placeringar/blandfonder	22 620
Summa	297 154

Avkastning från värdepappersrörelsen

	Utfall	Budget
Värdepapper – optionspremier	1 857	1 130
Värdepapper – utdelning och ränta	9 413	3 999
Värdepapper – realisationsnetto	4 317	3 565
Summa	15 587	8 694

Immanuelskyrkans Förvaltnings styrelse



Sophia Hober
ordförande



Thure Thorgren



Jacques
Lombard



Hans Olof Hagén



Anders Claesson



Liselott
Engelbertsson
adjungerad



Samuel Borg
vd, adjungerad

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens fastighetsrörelse visar ett mycket bra verksamhetsresultat för 2025. Under året har Jarlahuset, som är bolagets största kommersiella byggnad, fyllts med nya hyresgäster på merparten av de ca 13 700 kvm kontor som tidigare disponerades av Spotify. Mindre hyresgäst Anpassningar har gjorts i samband med detta. Ett exitavtal om förtida frånträde har tecknats med Spotify gällande de ytor (plan 4-6) som Probitas har hyrt ut till Sambla Group.

Planeringen av det nya huset på Nebulosans innergård innehållande 20 nya lägenheter har fortsatt under året.

Hotellverksamheten har, framför allt under andra halvåret, haft hög efterfrågan med bra beläggning och höga snittpriser på logi men även bra försäljning på konferens- och restaurang. Detta medför att hotellverksamheten visar ett mycket bra resultat för 2025.

Verksamheten för äldrevård med dygnetruntomsorg har fortsatt att vara ett populärt boende med hög beläggning och mycket goda resultat i brukarundersökningar.

Koncernen har haft uppdraget att förvalta de finansiella tillgångar som ägs av Immanuelskyrkans församling (ägaren). Börsen har under 2025 gått väldigt bra vilket visar sig i ett väldigt bra förvaltningsresultat i värdepappersrörelsen.

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 flexibla kommersiella lokaler är stark även om kontors- och butiks vakanserna har ökat på senare tid.

Probitas har en hög uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet vilket vi tror beror på att vi kan möta behoven hos mindre- och medelstora hyresgäster som vill ha centrala, lokaler som är moderna och flexibla men inte de allra dyraste. Då uthyrningsläget blivit något svårare så är risken för framtida större vakanser i närtid större än tidigare.

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

Den långsiktiga risken i koncernen beror i hög grad på hur kontorsmarknaden kommer att förändras på grund av omvärldsfaktorer såsom förändrade beteendemönster gällande hur människor kommer att vilja arbeta och hur detta kommer att påverka kontorsmarknaden.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är starkt vilket gör att vi bedömer att koncernen 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. Den genomsnittliga räntebindningstiden för ränteswaparna är 3,8 år och 2,7 år för hela låneportföljen.

Hållbarhetsupplysningar

Lönsamhet och finansiell stabilitet utgör basen för att bolaget skall kunna bedriva en hållbar verksamhet och nöjda kunder är en förutsättning för bolagets fortlevnad. Genom långsiktigt ägande och hög grad av återinvestering ges förutsättningar för effektiviseringar som hela tiden minskar bolagets miljöbelastning och ökar hållbarheten på lång sikt.

Under året har bolaget bland annat; miljöcertifierat den största kontorsfastigheten till Miljöbyggnad silver i drift, utökat solcellsanläggningen och installerat fastighetsbatterier för att minska effektoppar i elförbrukningen för Jarlahuset, fortsatt effektiviseringsarbetet genom byte av undercentral på Nebulosan 34 samt bytt fläktmotorer på Svea Artilleri 15. Byggt om 7 grovsoprum till återvinningsrum för att underlätta för hyresgäster att sortera sitt avfall.

Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för att hela tiden minska den belastning på miljö och samhälle som är kopplad till förvaltningen av våra fastigheter.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)					
Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	453 697	416 617	375 976	337 230	278 156
Resultat efter finansiella poster	114 873	93 107	168 253	32 017	38 319
Balansomslutning	1 999 487	1 911 881	1 848 934	1 861 526	1 494 219
Soliditet (%)	34,0	32,2	30,9	23,2	28,8
Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	278 118	258 200	233 624	217 474	204 428
Resultat efter finansiella poster	98 297	93 123	180 530	33 397	61 486
Balansomslutning	1 925 232	1 823 579	1 751 864	1 680 567	1 415 092
Soliditet (%)	34,8	32,9	31,9	25,4	29,8

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	10 000 000	100 000 000	505 409 240	615 409 240
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-23 765 000	-23 765 000
Årets resultat			88 315 000	88 315 000
Belopp vid årets utgång	10 000 000	100 000 000	569 959 240	679 959 240

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	10 000 000	2 000 000	438 505 542	54 994 852	505 500 394
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			54 994 852	-54 994 852	0
Utdelning			-23 765 000		-23 765 000
Årets resultat				85 589 565	85 589 565
Belopp vid årets utgång	10 000 000	2 000 000	469 735 394	85 589 565	567 324 959

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	469 735 393
årets vinst	85 589 565
	555 324 958
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	127 478 000
i ny räkning överföres	427 846 958
	555 324 958

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

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

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

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Koncernens Resultaträkning	1		
Tkr			
Nettoomsättning	2, 3, 4	453 697	416 617
Övriga rörelseintäkter	5	1 608	1 245
		455 305	417 862
Rörelsens kostnader	4		
Råvaror och förnödenheter		-17 042	-14 627
Övriga externa kostnader	6	-135 536	-123 715
Personalkostnader	7	-111 749	-105 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 022	-53 926
Övriga rörelsekostnader		0	-26
		-317 349	-297 528
Rörelseresultat	2	137 956	120 334
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 955	9 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-30 038	-36 668
		-23 083	-27 227
Resultat efter finansiella poster		114 873	93 107
Resultat före skatt		114 873	93 107
Skatt på årets resultat	10	-23 487	-17 147
Uppskjuten skatt	10	-3 071	-8 795
Årets resultat		88 315	67 165
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		88 315	67 165

Koncernens	Not	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning	1		
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	1 435 958	1 460 766
Maskiner och inventarier	13	70 443	66 355
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	8 046	4 932
		1 514 447	1 532 053
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		22	22
Andra långfristiga fordringar	15	3 728	3 728
		3 750	3 750
Summa anläggningstillgångar		1 518 197	1 535 803
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		388	425
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 222	6 445
Övriga fordringar		6 616	6 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 097	7 769
		21 935	21 090
<i>Kassa och bank</i>		458 967	354 564
Summa omsättningstillgångar		481 290	376 079
SUMMA TILLGÅNGAR		1 999 487	1 911 881

Koncernens	Not	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning	1		
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		569 959	505 409
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		679 959	615 409
Summa eget kapital		679 959	615 409
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	57 597	54 526
Övriga avsättningar	19, 20	3 728	3 728
		61 325	58 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21, 22	1 129 370	1 129 370
Övriga skulder	23	4 022	15 349
		1 133 392	1 144 719
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 715	16 010
Skulder till koncernföretag		92	202
Aktuella skatteskulder		11 364	3 210
Övriga skulder		10 064	11 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	81 576	62 199
		124 811	93 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 999 487	1 911 882

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		114 873	93 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		53 022	53 953
Betald skatt		-15 334	-6 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		152 561	140 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		37	-14
Förändring kundfordringar		-1 777	922
Förändring av kortfristiga fordringar		931	1 163
Förändring leverantörsskulder		5 705	-7 560
Förändring av kortfristiga skulder		17 453	13 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten		174 910	149 324
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 415	-26 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 415	-26 903
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	546
Amortering av skulder		-11 327	0
Utbetald utdelning		-23 765	-23 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 092	-22 554
Årets kassaflöde		104 403	99 867
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		354 564	254 697
Likvida medel vid årets slut		458 967	354 564

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 3	278 118	258 200
Övriga rörelseintäkter	5	1 031	19
		279 149	258 219
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-106 243	-93 054
Personalkostnader	7	-24 835	-21 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 299	-32 065
		-163 376	-146 716
Rörelseresultat	4	115 773	111 503
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 875	14 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-27 350	-32 936
		-17 475	-18 379
Resultat efter finansiella poster		98 297	93 123
Bokslutsdispositioner	25	10 625	-17 690
Resultat före skatt		108 923	75 433
Skatt på årets resultat	10	-23 333	-20 439
Årets resultat		85 590	54 995

Moderbolagets	Not	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning	1		
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	843 178	852 687
Inventarier, verktyg och installationer	13	46 927	38 494
Pågående om- och tillbyggnader	14	8 046	4 932
Summa materiella anläggningstillgångar		898 150	896 113
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	26, 27	466 025	466 025
Fordringar hos koncernföretag	28	77 277	92 891
Andra långfristiga fordringar	15	3 728	3 728
Summa finansiella anläggningstillgångar		547 030	562 644
Summa anläggningstillgångar		1 445 180	1 458 757
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		847	200
Fordringar hos koncernföretag		13 200	3 983
Övriga fordringar		1 004	987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 224	6 411
		21 276	11 582
<i>Kassa och bank</i>		458 776	353 240
Summa omsättningstillgångar		480 052	364 822
SUMMA TILLGÅNGAR		1 925 232	1 823 579

Moderbolagets	Not	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning	1		
Tkr			
Eget kapital	17, 29, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	31	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		469 735	438 506
Årets resultat		85 590	54 995
		555 325	493 500
Summa eget kapital		567 325	505 500
Obeskattade reserver	32	128 735	119 960
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	12 917	11 437
Övriga avsättningar	19, 20	3 728	3 728
Summa avsättningar		16 644	15 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21, 22	1 038 370	1 038 370
Övriga skulder	23	2 530	13 857
Summa långfristiga skulder		1 040 900	1 052 227
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 739	11 165
Skulder till koncernföretag		78 567	65 687
Aktuella skatteskulder		11 168	2 096
Övriga skulder		6 694	8 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	58 459	43 580
Summa kortfristiga skulder		171 628	130 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 925 232	1 823 579

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 50-150 år

Fasad, yttertak och fönster 20-150 år

Inre ytskikt, vitvaror, köksinredning 30-75 år

Värme-, Kyl-, VA-, el-system och hiss 25-55 år

Styr- och övervakning 10-20 år

Markanläggning 20 år

Inventarier:

Byggnadsinventarier 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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp då de ska infrias.

Not 2 Nettoomsättningens/rörelseresultatets fördelning Koncernen

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	261 338	237 393
Hotell och restaurang	137 593	126 369
Vård- och äldreomsorg	53 753	51 466
Övriga intäkter	1 013	1 389
	453 697	416 617
Rörelseresultat per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	122 489	108 443
Hotellverksamhet	14 425	13 073
Vård- och äldreomsorg	969	-1 157
Övrig verksamhet	73	-25
	137 956	120 334

Moderbolaget

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	275 169	254 682
Övriga intäkter	2 949	3 518
	278 118	258 200

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Not 3 Leasingavtal där företaget är leasegivare Koncernen

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

	2025	2024
Inom ett år	163 708	176 900
Senare än ett år men inom fem år	332 881	445 987
Senare än fem år	22 689	2 827
	519 278	625 714
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	71 713	55 057
Summa	71 713	55 057

Moderbolaget

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

	2025	2024
Inom ett år	178 749	221 475
Senare än ett år men inom fem år	426 096	611 747
Senare än fem år	21 661	34 863
	626 506	868 085
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	61 422	53 393
Summa	61 422	53 393

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag Koncernen

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,01 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,23 %	2,34 %

Moderbolaget

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,2 %	0,24 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	20,26 %	20,57 %

Not 5 Övriga rörelseintäkter Koncernen

	2025	2024
Statliga stöd	204	220
Kommunala bidrag	339	538
Övriga rörelseintäkter	1 065	487
	1 608	1 245

.

Moderbolaget

	2025	2024
Statliga stöd	59	0
Försäkringsersättning	972	19
	1 031	19

**Not 6 Arvoden och kostnadsersättningar
Koncernen**

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-873	-792
	-873	-792

Moderbolaget

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-477	-397
	-477	-397

**Not 7 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	99	98
Män	47	46
	146	144

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-6 033	-5 470
Övriga anställda	-69 782	-66 047
	-75 815	-71 517

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 750	-1 731
Pensionskostnader för övriga anställda	-4 714	-4 313
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-25 705	-24 096
	-32 169	-30 140

Övriga personalkostnader	-3 765	-3 577
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-111 749	-105 234

Moderbolaget

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	5
Män	11	11
	18	16

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-3 595	-3 306
Övriga anställda	-10 883	-8 920
	-14 478	-12 226

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 243	-1 216
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 322	-1 098
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 455	-4 669
	-8 021	-6 983

Övriga personalkostnader	-2 336	-2 388
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-24 835	-21 597

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	44 %	22 %
Andel män i styrelsen	56 %	78 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (VD)	100 %	100 %

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	6 955	9 441
	6 955	9 441

Moderbolaget

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	3 010	5 281
Övriga ränteintäkter	6 865	9 276
	9 875	14 557

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-29 637	-36 667
Övriga finansiella kostnader	-401	-1
	-30 038	-36 668

Moderbolaget

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-410	-768
Övriga räntekostnader	-26 539	-32 167
Övriga finansiella kostnader	-401	-1
	-27 350	-32 936

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

	2025	2024
Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt		
Aktuell skatt	-23 523	-16 370
Justering avseende tidigare år	35	-777
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 480	-5 184
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 590	-3 611
Totalt redovisad skatt	-26 558	-25 942

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2025 Belopp	Procent	2024 Belopp
Redovisat resultat före skatt		114 873		93 107
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-23 664	20,6	-19 180
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet		951		1 314
Ej avdragsgilla kostnader		-786		-599
Ej skattepliktiga intäkter		8		26
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		-2 297		-2 218
Underskottsavdrag		-4		-2
Uppskjuten skatt på bokslutsdispositioner		2 269		4 289
Redovisad effektiv skatt	20,5	-23 523	17,6	-16 370

Moderbolaget

	2025	2024
Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt		
Aktuell skatt	-21 897	-14 477
Justering avseende tidigare år	43	-777
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 480	-5 184
Totalt redovisad skatt	-23 333	-20 439

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2025 Belopp	Procent	2024 Belopp
Redovisat resultat före skatt		108 923		75 433
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-22 438	20,6	-15 539
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet		951		1 314
Ej avdragsgilla kostnader		-904		-672
Ej skattepliktiga intäkter		17		39
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		477		381
Redovisad effektiv skatt	20,1	-21 897	19,2	-14 477

Not 11 Byggnader och mark
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 859 438	1 815 731
Inköp	202	2 362
Utrangeringar	-5 740	-2 743
Omklassificeringar från pågående om- och tillbyggnader	10 694	44 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 864 595	1 859 438
Ingående avskrivningar	-398 673	-364 668
Utrangeringar	4 830	284
Årets avskrivningar	-34 794	-34 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 637	-398 673
Utgående redovisat värde	1 435 958	1 460 765
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 435 958	1 460 766
Verkligt värde	5 364 000	5 298 000

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 195 403	1 171 692
Utrangeringar	-5 741	0
Omklassificeringar från pågående om- och tillbyggnader	10 694	23 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 357	1 195 403
Ingående avskrivningar	-342 716	-322 810
Utrangeringar	4 830	0
Årets avskrivningar	-19 294	-19 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 179	-342 716
Utgående redovisat värde	843 178	852 687
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	843 178	852 687
Verkligt värde	4 677 000	4 603 000

Alla koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning till företag (kommersiella lokaler) och till privatpersoner (bostäder). Samtliga fastigheter klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

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

Alla koncernens förvaltningsfastigheter värderades i december 2025 av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Inför årets bokslut har företagsledningen gjort bedömningen att förvaltningsfastigheterna uppgår till samma värde som vid den externa värderingen i december 2025. Vid en samlad bedömning värderas därför koncernens förvaltningsfastigheter till 5 364 000 Tkr (varav moderbolaget till 4 677 000 Tkr).

Not 12 Byggnader och Mark - specifikation per fastighet
Koncernen
Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolaget		
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	443 338	452 497
Hälsan 4, Tegnérsgatan 4	13 459	13 425
Hälsan 5, Tegnérsgatan 6	9 496	9 432
Facklan 5, Tegnérsgatan 40	15 437	15 786
Nebulosan 34, Dalagatan 32-34 och Västmannagatan 41-43	72 140	70 157
Resedan 5, Odengatan 80-82	21 348	21 544
Pelarbacken Större 32, Högbergsgatan 31	11 002	11 204
Berget 1, Västmannagatan 15	19 354	19 772
Mullvaden Andra 43, Krukmakargatan 34	26 887	27 690
Mullvaden Andra 44, Krukmakargatan 36	35 238	36 060
Svea Artilleri 15, Löjtnantsgatan 8	175 478	175 120
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Moderbolaget	843 178	852 687
Koncernen		
Resedan 3, Dalagatan 13	205 651	208 104
Lagern 6, Vasagatan 52	387 129	399 976
Summa tillkommande bokfört värde Byggnader och Mark i koncernen	592 780	608 079
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Koncernen	1 435 958	1 460 766

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 664	257 661
Inköp	21 406	2 300
Försäljningar/utrangeringar	-3 002	-1 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 068	258 664
Ingående avskrivningar	-192 309	-176 400
Försäljningar/utrangeringar	3 002	1 270
Årets avskrivningar	-17 317	-17 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 625	-192 309
Utgående redovisat värde	70 443	66 355

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 284	180 553
Inköp	20 528	189
Försäljningar/utrangeringar	-374	-457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 438	180 284
Ingående avskrivningar	-141 790	-130 089
Försäljningar/utrangeringar	374	457
Årets avskrivningar	-12 095	-12 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 511	-141 791
Utgående redovisat värde	46 927	38 493

**Not 14 Pågående om- och tillbyggnader
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 932	26 779
Årets inköp	13 807	22 241
Omklassificering till byggnad och byggnadsinventarier	-10 694	-44 088
	8 046	4 932

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 932	17 419
Årets inköp	13 807	11 224
Omklassificering till byggnad och byggnadsinventarier	-10 694	-23 711
	8 046	4 932

**Not 15 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 728	3 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 728	3 728
Utgående redovisat värde	3 728	3 728

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkringspremier	1 723	1 780
Förutbet tomträttsavgälder	3 171	3 054
Övriga förutbetalda kostnader	1 986	1 834
Övriga upplupna intäkter	217	1 101
	7 097	7 769

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkringspremier	1 488	1 416
Förutbet tomträttsavgälder	3 172	3 054
Övriga förutbetalda kostnader	1 472	1 629
Övriga upplupna intäkter	93	312
	6 224	6 411

**Not 17 Uppgifter om moderföretag
Koncernen****Moderbolaget**

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

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader	13 684	12 204
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	44 680	43 090
Avsättning uppskjuten skatt på pension	-768	-768
	57 597	54 526

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader avskrivningar	13 684	12 204
Avsättning uppskjuten skatt på pension	-768	-768
	12 917	11 437

Not 19 Övriga avsättningar
Koncernen
Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser	3 728	3 728
	3 728	3 728

Not 20 Ställda säkerheter
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 176 636	1 176 636
Säkerhet för pensionsavsättning - Kapitalförsäkring	3 728	3 728
	1 180 364	1 180 364

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 085 636	1 085 636
Säkerhet för pensionsavsättning - Kapitalförsäkring	3 728	3 728
	1 089 364	1 089 364

Not 21 Långfristiga skulder
Koncernen

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 129 370	1 129 370
	1 129 370	1 129 370

Moderbolaget

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 038 370	1 038 370
	1 038 370	1 038 370

Not 22 Ränteinstrument
Koncernen
Moderbolaget

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

Ränteswapavtal, med positivt verkligt värde	23 983	29 547
	23 983	29 547

Utestående ränteswappar 800 000 Tkr (800 000 Tkr).

Not 23 Övriga skulder
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Deposition	4 022	15 349
	4 022	15 349

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition	2 530	13 857
	2 530	13 857

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	15 138	14 051
Upplupna räntor	1 987	2 064
Förutbetalda hyresintäkter	34 964	38 048
Övriga upplupna kostnader	29 487	8 036
	81 576	62 199

Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 394	2 416
Upplupna räntor	1 876	1 936
Förutbetalda hyresintäkter	29 739	36 223
Övriga upplupna kostnader	24 451	3 006
	58 459	43 580

Not 25 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2025	2024
Förändring av avskrivning utöver plan	5 181	10 450
Erhållna koncernbidrag	19 400	14 020
Lämnade koncernbidrag	0	-18 760
Avsättning till periodiseringsfond	-35 430	-23 400
Återföring från periodiseringsfond	21 474	0
	10 625	-17 690

Not 26 Andelar i dotterföretag
Moderbolaget

Namn	Andel	Antal Aktier	Bokfört värde
Hotel Birger Jarl AB	100%	30 000	7 310
Immanuelskyrkans Vård AB	100%	10 000	1 000
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	100%	100	100
Probitas Resedan 3 AB	100%	1 000	166 991
Probitas Lagern 6 AB	100%	1 000	290 624
			466 025

	Org.nr	Säte
Hotel Birger Jarl AB	556102-0826	Stockholm
Immanuelskyrkans Vård AB	556228-8257	Stockholm
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	556534-9742	Stockholm
Probitas Resedan 3 AB	556785-2651	Stockholm
Probitas Lagern 6 AB	556761-8029	Stockholm

Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	466 025	466 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 025	466 025
Utgående redovisat värde	466 025	466 025

Not 28 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 891	0
Avgående fordringar	-5 614	0
Omklassificeringar	-10 000	92 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 277	92 891
Utgående redovisat värde	77 277	92 891

Not 29 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	469 735
årets vinst	85 590
	555 325
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	127 478
	427 847
	555 325

Not 30 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

Generella borgensåtaganden till förmån för dotterföretag:
Probitas Resedan 3 AB, 91.000.000 kr

Not 31 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget

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

Not 32 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	30 449	35 630
Periodiseringsfond 2019	0	21 430
Periodiseringsfond 2020	6 100	6 100
Periodiseringsfond 2021	11 000	11 000
Periodiseringsfond 2022	14 700	14 700
Periodiseringsfond 2023	7 700	7 700
Periodiseringsfond 2024	23 356	23 400
Periodiseringsfond 2025	35 430	0
	128 735	119 960

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Stockholm 2026-03-11

Sophia Hober	Johannes Nilsson
Ordförande	

Bo Ingemarson	Mats Bernö
---------------	------------

Agneta Jacobsson	Johnny Mattebo
------------------	----------------

Karin Sandström	Patrick Amofah
-----------------	----------------

Ingrid Eiken	Samuel Borg
	Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Nääs
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas Resedan 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	15 495	9 557	11 181	12 130	11 586
Resultat efter finansiella poster	6 137	34	653	3 923	4 111
Soliditet (%)	22,9	21,3	17,5	13,2	12,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	8 141 233	1 566 823	9 808 056
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 566 823	-1 566 823	0
Årets resultat			3 786 243	3 786 243
Belopp vid årets utgång	100 000	9 708 056	3 786 243	13 594 299

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 708 056
årets vinst	3 786 243
	13 494 299
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 494 299
	13 494 299

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Koncernbidrag har lämnats med 1 700 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

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

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		15 495	9 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 495	9 557
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 767	-1 627
Övriga externa kostnader		-760	-714
Avskrivningar		-2 768	-2 765
Summa rörelsekostnader		-6 295	-5 106
Rörelseresultat		9 200	4 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-9	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 053	-4 427
Summa finansiella poster		-3 063	-4 417
Resultat efter finansiella poster		6 137	34
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	7 490
Lämnade koncernbidrag		-1 700	0
Förändring av periodiseringsfonder		-1 500	-620
Förändring av överavskrivningar		1 830	-4 950
Summa bokslutsdispositioner		-1 370	1 920
Resultat före skatt		4 767	1 954
Skatter			
Skatt på årets resultat		-981	-387
Årets resultat		3 786	1 567

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	56 139	56 873
Inventarier, verktyg och installationer	5	16 923	18 754
Summa materiella anläggningstillgångar		73 061	75 627
Summa anläggningstillgångar		73 061	75 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		57 240	47 599
Övriga fordringar		135	662
Summa kortfristiga fordringar		57 375	48 261
Summa omsättningstillgångar		57 375	48 261
SUMMA TILLGÅNGAR		130 436	123 888

Balansräkning

Tkr

Not

1

2025-12-31**2024-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital**100****100*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

9 708

8 141

Årets resultat

3 786

1 567

Summa fritt eget kapital**13 494****9 708****Summa eget kapital****13 594****9 808****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

3 590

2 090

Ackumulerade överavskrivningar

16 920

18 750

Summa obeskattade reserver**20 510****20 840****Långfristiga skulder**

6

Övriga skulder till kreditinstitut

91 000

91 000

Summa långfristiga skulder**91 000****91 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

216

88

Skatteskulder

1 016

797

Övriga skulder

844

747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 256

609

Summa kortfristiga skulder**5 332****2 240****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****130 436****123 888****Noter**

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper**Allmänna upplysningar**

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader 1 - 2 %

- Inventarier, verktyg och installationer 5 - 15 %

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Probitas AB, org nr 556534-9734, som har sitt säte i Stockholm. Probitas AB upprättar koncernredovisning och är moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 053	-4 427
	-3 053	-4 427

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 528	65 528
Inköp	202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 730	65 528
Ingående avskrivningar	-8 655	-7 721
Årets avskrivningar	-937	-934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 592	-8 655
Utgående redovisat värde	56 139	56 873

Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 255	28 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 255	28 255
Ingående avskrivningar	-9 501	-7 670
Årets avskrivningar	-1 831	-1 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 332	-9 501
Utgående redovisat värde	16 923	18 754

Not 6 Långfristiga skulder

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

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	91 000	91 000
	91 000	91 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Stockholm 2026-03-11

Sophia Hober
Ordförande

Mats Bernö

Samuel Borg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Nääs
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas Lager 6 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Lager 6, adress Olof Palmes gata 27/Vasagatan 52 i Stockholm.

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året har inträffat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	17 534	17 001	9 121	12 547	14 795
Resultat efter finansiella poster	7 998	-121	-15 259	2 214	6 565
Soliditet (%)	36,4	33,0	29,3	25,8	24,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	40 356 360	6 372 915	46 829 275
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 372 915	-6 372 915	0
Årets resultat			3 090 053	3 090 053
Belopp vid årets utgång	100 000	46 729 275	3 090 053	49 919 328

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 729 274
årets vinst	3 090 053
	49 819 327
disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 819 327
	49 819 327

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Koncernbidrag har lämnats med 3 200 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3§ i aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

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

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		17 533	17 001
Övriga rörelseintäkter		0	47
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 533	17 048
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 531	-9 242
Övriga externa kostnader		-672	-523
Avskrivningar		-2 351	-2 177
Summa rörelsekostnader		-6 554	-11 942
Rörelseresultat		10 979	5 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 008	-5 267
Summa finansiella poster		-2 981	-5 227
Resultat efter finansiella poster		7 998	-121
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	10 300
Lämnade koncernbidrag		-3 200	0
Förändring av periodiseringsfonder		-1 000	-2 400
Förändring av överavskrivningar		-90	100
Summa bokslutsdispositioner		-4 290	8 000
Resultat före skatt		3 708	7 879
Skatter			
Skatt på årets resultat		-618	-1 506
Årets resultat		3 090	6 373

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	147 449	148 550
Byggnadsinventarier	5	770	2 020
Summa materiella anläggningstillgångar		148 219	150 570
Summa anläggningstillgångar		148 219	150 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	41
Övriga fordringar		2 849	4 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	140
Summa kortfristiga fordringar		2 849	4 276
Summa omsättningstillgångar		2 849	4 276
SUMMA TILLGÅNGAR		151 068	154 846

Balansräkning

Tkr

Not

1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital**100****100*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

46 729

40 356

Årets resultat

3 090

6 373

Summa fritt eget kapital**49 819****46 729****Summa eget kapital****49 919****46 829****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

6 157

5 157

Ackumulerade överavskrivningar

315

225

Summa obeskattade reserver**6 472****5 382****Långfristiga skulder**

6

Skulder till koncernföretag

77 277

92 891

Övriga skulder

1 492

1 492

Summa långfristiga skulder**78 769****94 383****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

118

618

Skulder till koncernföretag

13 200

3 929

Skatteskulder

0

1 950

Övriga skulder

866

566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 724

1 189

Summa kortfristiga skulder**15 908****8 252****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****151 068****154 846****Noter**

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper**Allmänna upplysningar**

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader 1 %

- Byggnadsinventarier 20 %

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är sedan 1 oktober 2022 ett helägt dotterbolag till Probitas AB, org nr 556534-9734, som har sitt säte i Stockholm. Probitas AB upprättar koncernredovisning och är moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**2025****2024**

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-3 008

-5 278

Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

0

12

-3 008**-5 266****Not 4 Byggnader och mark****2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

159 097

138 720

Inköp

0

20 377

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**159 097****159 097**

Ingående avskrivningar

-10 546

-9 619

Årets avskrivningar

-1 102

-927

Utgående ackumulerade avskrivningar**-11 648****-10 546****Utgående redovisat värde****147 449****148 551**

Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 721	6 721
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 721	6 721
Ingående avskrivningar	-4 701	-3 452
Årets avskrivningar	-1 249	-1 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 950	-4 701
Utgående redovisat värde	771	2 020

Not 6 Långfristiga skulder

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

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	1 492	1 492
Skulder till koncernföretag	77 277	92 891
	78 769	94 383

Årsredovisningen beslutades den 11 mars 2026

Stockholm 2026-03-11

Sophia Hober

Ordförande

Mats Bernö

Samuel Borg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Nääs
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Birger Jarl AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Hotel Birger Jarl lämnar ett mycket bra resultat för 2025. Efterfrågan har varit hög, inte minst under andra halvåret, med goda snittpriser och hög beläggning. Även restaurang- och konferensverksamheten har haft ett starkt år vilket resulterat i att den totala nettoomsättningen blev högre än någonsin tidigare. Den oro som ventilerades under pandemin kring framtida resande och människors behov av fysiska möten har därmed visat sig kraftigt överdriven. Tvärtom har efterfrågan varit högre än någonsin under de två senaste åren.

Under 2025 gjorde hotellet flera satsningar på moderniserad miljö i allmänna gästutrymmen. Detta som ett led i den pågående moderniseringen av hotellprodukten som inleddes för ett par år sedan. Vidare har Probitas under året gjort uppskattade renoveringar i våra personalutrymmen vilket resulterat i ännu bättre arbetsmiljö för våra medarbetare.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hotel Birger Jarl förväntar sig en oförändrad efterfrågan under 2026 och att Sverige och Stockholm kommer att vara ett fortsatt attraktivt resmål för såväl svenskar som för utländska resenärer. Bolaget kommer under året att planera för fortsatt produktutveckling så att vi i alla delar kan möta framtida efterfrågan på ett modern och attraktivt hotell.

De risker och den osäkerhet vi ser är till delar kopplad till omvärldsläget och olika politiska beslut.

Hållbarhetsupplysningar

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

Bolaget certifieras årligen av Green Key, en internationell miljömärkning för besöksnäringen.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	137 866	126 654	116 631	95 831	43 624
Resultat efter finansiella poster	14 817	13 778	10 313	2 163	-13 168
Balansomslutning	27 299	24 642	24 723	20 939	18 617
Soliditet %	30	30	26	32	36

Förändring av eget kapital (kronor)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	4 083 991	-242 248	7 441 743
Balanseras i ny räkning			-242 248	242 248	0
Årets resultat				-79 810	-79 810
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	3 841 743	-79 810	7 361 933

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 841 744
årets förlust	-79 810
	3 761 934
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 761 934
	3 761 934

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Koncernbidrag har lämnats med 13 800 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3§ i aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

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

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning	2	137 866	126 654
Övriga rörelseintäkter	3	100	389
		137 966	127 043
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-17 042	-14 627
Övriga externa kostnader	4, 5	-56 610	-53 239
Personalkostnader	6	-48 246	-44 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 643	-1 497
		-123 541	-113 970
Rörelseresultat	7	14 425	13 073
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	393	704
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1	1
		392	705
Resultat efter finansiella poster		14 817	13 778
Bokslutsdispositioner	10	-14 880	-14 020
Resultat före skatt		-63	-242
Skatt på årets resultat	11	-17	0
Årets resultat		-80	-242

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	12	4 622	5 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	22	22
Summa anläggningstillgångar		4 644	5 409
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		388	425
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 762	1 809
Fordringar hos koncernföretag		16 236	13 824
Aktuella skattefordringar		398	415
Övriga fordringar		2 174	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		526	659
		22 096	17 509
<i>Kassa och bank</i>	14	171	1 298
Summa omsättningstillgångar		22 655	19 233
SUMMA TILLGÅNGAR		27 299	24 642

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15, 16, 17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		600	600
		3 600	3 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 842	4 084
Årets resultat		-80	-242
		3 762	3 842
Summa eget kapital		7 362	7 442
Obeskattade reserver	18	1 080	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 727	3 408
Övriga skulder		1 097	1 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 033	12 747
Summa kortfristiga skulder		18 857	17 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 299	24 642

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 817	13 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 643	1 498
Betald skatt		0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 460	15 275
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		37	-14
Förändring av kundfordringar		-952	53
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 650	1 233
Förändring av leverantörsskulder		319	-2 234
Förändring av kortfristiga skulder		1 337	1 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 551	15 514
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-878	-1 491
Nettotillgångar fusion dotterbolag		0	1 295
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-878	-196
Finansieringsverksamheten			
Lämnade/Erhållna koncernbidrag		-13 800	-14 020
Årets kassaflöde		-1 127	1 298
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 298	0
Likvida medel vid årets slut	14	171	1 298

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Utländska valutor

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

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. 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
-------------	------

Omsättningstillgångar

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Finansiella poster

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	137 866	126 654
	137 866	126 654

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	3	294
Statligt bidrag	97	95
	100	389

Not 4 Leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på 10 år (2020-07-01-2030-12-31) med möjlighet att förlänga avtalet med 10 år för varje gång. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på företagets omsättningstillväxt med en undre gräns för lägsta nivå (minimihyra).

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 38 528 Tkr (38 535 Tkr) .

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

	2025	2024
Inom ett år	-33 097	-32 036
Senare än ett år men inom fem år	-132 388	-128 143
Senare än fem år	0	-32 036
	-165 485	-192 215

Not 5 Övriga externa kostnader

I övriga externa kostnader ingår kostnader till revisorerna enligt följande:

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-132	-115
	-132	-115

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	46	45
Män	26	25
	72	70

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 224	-978
Övriga anställda	-32 799	-30 620
	-34 023	-31 598

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-251	-191
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 746	-1 678
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 332	-10 470
	-13 329	-12 339

Övriga personalkostnader	-894	-670
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	-48 246	-44 607

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

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

Vid uppsägning från bolagets sida utgår, utöver lön under uppsägningstiden, ett avgångsverderlag om 6 månadslöner.

Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34,61 %	34,88 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,89 %	1,2 %

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från övriga företag i koncernen	369	692
Ränteintäkter	24	12
	393	704

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-1	1
	-1	1

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-13 800	-14 020
Förändring av överavskrivningar	-1 080	0
	-14 880	-14 020

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-17	0
Totalt redovisad skatt	-17	0

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-63		-242
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	13	20,60	50
Ej avdragsgilla kostnader	-53,20	-33	-21,73	-53
Ej skattepliktiga intäkter	5,22	3	1,02	2
Redovisad effektiv skatt	-27,38	-17	-0,11	0

Not 12 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 052	36 229
Inköp	878	1 491
Försäljningar/utrangeringar	-2 628	-668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 302	37 052
Ingående avskrivningar	-31 665	-30 835
Försäljningar/utrangeringar	2 628	667
Årets avskrivningar	-1 643	-1 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 680	-31 665
Utgående redovisat värde	4 622	5 387

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22	22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22	22
Utgående redovisat värde	22	22

Not 14 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	171	1 298
	171	1 298

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	3 841 744
årets förlust	-79 810
	3 761 934
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 761 934
	3 761 934

Not 17 Uppgifter om moderföretag

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

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

Not 18 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 080	0
	1 080	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	9 510	8 452
Övriga upplupna kostnader	4 523	4 295
	14 033	12 747

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Stockholm 2026-03-10

Samuel Borg

Ordförande

Helen Harvigsson

Stefan Nilszén

Daniel Svanell

Thure Thorgren

Katri Lind

Anna Nielsén

Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Nääs

Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Vård AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har per den 1 januari 2026 bytt arbetsgivarorganisation från Arbetsgivaralliansen till Fremia.

Förväntad framtida utveckling

Vi förväntar oss en fortsatt mycket hög beläggningsgrad, med bibehållen hög kvalitet i omvårdnaden av de boende.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	60 644	58 116	55 503	54 298	53 030
Resultat efter finansiella poster	1 003	-1 085	-667	1 043	796
Balansomslutning	11 400	10 853	12 205	12 340	12 449
Antal anställda	56	58	61	60	57

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	4 513 544	-114 898	5 598 646
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-114 898	114 898	0
Årets resultat				-98 819	-98 819
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	4 398 646	-98 819	5 499 827

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 398 646
årets förlust	-98 819
	4 299 827
disponeras så att i ny räkning överföres	4 299 827

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Koncernbidrag har lämnats med 700 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

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

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning	2	60 644	58 116
Övriga rörelseintäkter		477	790
		61 121	58 906
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-21 376	-20 962
Personalkostnader	5	-38 277	-38 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-499	-443
Övriga rörelsekostnader		0	-26
		-60 152	-60 063
Rörelseresultat		969	-1 157
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-3
		34	72
Resultat efter finansiella poster		1 003	-1 085
Bokslutsdispositioner	7	-1 100	970
Resultat före skatt		-97	-115
Skatt på årets resultat		-2	0
Årets resultat		-99	-115

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	6	1 202	1 700
Summa anläggningstillgångar		1 202	1 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		4 609	4 395
Fordringar hos koncernföretag		4 372	3 515
Aktuella skattefordringar		418	421
Övriga fordringar		441	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		339	552
		10 179	9 126
Kassa och bank		20	26
Summa omsättningstillgångar		10 199	9 152
SUMMA TILLGÅNGAR		11 400	10 853

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 399	4 514
Årets resultat		-99	-115
		4 300	4 399
Summa eget kapital		5 500	5 599
Obeskattade reserver		400	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		915	731
Övriga skulder		553	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4 033	4 006
Summa kortfristiga skulder		5 501	5 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 400	10 853

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Inkomstskatter

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

Fordringar och skulder netto redovisas 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

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Vårdintäkter	53 753	51 466
Hysesintäkter	6 809	6 542
Övriga intäkter	82	109
	60 644	58 116

Not 3 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på 3 år. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på utvecklingen av konsumentprisindex.

Under perioden har leasingavgifter kostnadsförts till ett värde av 12 009 Tkr (12 539 Tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	12 009	12 539
Senare än ett år men inom fem år	24 018	37 618
	36 028	50 157

Not 4 Inköp från koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	60 %	61 %

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	46	48
Män	10	10
	56	58
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-974	-946
Övriga anställda	-26 100	-26 507
	-27 074	-27 453
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-152	-220
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 646	-1 537
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 842	-8 881
	-10 639	-10 637
Övriga personalkostnader	-564	-541
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-38 277	-38 632
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	57 %	57 %
Andel män i styrelsen	43 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 6 Inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	6 353	5 905
Årets inköp	0	620
Försäljningar/utrangeringar	0	-172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 353	6 353
Ingående avskrivningar	-4 652	-4 356
Försäljningar/utrangeringar	0	146
Årets avskrivningar	-499	-443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 151	-4 652
Utgående redovisat värde	1 202	1 700

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-700	0
Mottagna koncernbidrag	0	970
Förändring av överavskrivningar	-400	0
	-1 100	970

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	3 207	3 156
Förutbetalda hyresintäkter	594	581
Övriga poster	232	269
	4 033	4 006

Årsredovisningen beslutades 2026-03-09

Stockholm 2026-03-09

Karin Pettersson
Ordförande

Mats Bernö

Agneta Dalemark

Frank Åkerman

Martin Valman

Anna Friberg Björklund

Anna Linderyd

Johanna Ramstedt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Nääs
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	650	490	490	490	490
Resultat efter finansiella poster	83	-6	3	-9	-10
Balansomslutning	655	585	588	586	613

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	414 064	-5 910	508 154
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 910	5 910	0
Årets resultat			66 720	66 720
Belopp vid årets utgång	100 000	408 154	66 720	574 874

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	408 154
årets vinst	66 720
	474 874

disponeras så att	
i ny räkning överföres	474 874
	474 874

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning	2	650	490
		650	490
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-157	-95
Personalkostnader	3	-420	-420
		-577	-515
Rörelseresultat		73	-25
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	19
Resultat efter finansiella poster		83	-6
Resultat före skatt		83	-6
Skatt på årets resultat		-16	0
Årets resultat		67	-6

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		631	547
Aktuella skattefordringar		4	21
Övriga fordringar		12	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	7
		655	585
Summa omsättningstillgångar		655	585
SUMMA TILLGÅNGAR		655	585
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		408	414
Årets resultat		67	-6
		475	408
Summa eget kapital		575	508
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		10	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	70	67
Summa kortfristiga skulder		80	77
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		655	585

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 netto redovisas 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

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	55,4 %	54 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100 %	100 %

Not 3 Styrelse och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör	-240	-240
	-240	-240
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	-104	-104
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-75	-75
	-180	-180
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-420	-420
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	17 %	17 %
Andel män i styrelsen	83 %	83 %

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

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade poster	27	27
Övriga poster	43	40
	70	67

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Stockholm 2026-03-10

Sophia Hober Ordförande	Anders Claesson
Hans Olof Hagén	Jacques Lombard
Thure Thorgren	Samuel Borg Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Nääs
Auktoriserad revisor



Probitas AB

Tulegatan 4, Box 6261
102 34 Stockholm
tel 08-587 503 70
info@probitas.se
www.probitas.se



Hotel Birger Jarl AB

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



Löjtnantsgården

Immanuelskyrkans Vård AB

Löjtnantsgatan 8
115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500
www.lojtnantsgarden.se

Produktion: PQM AB, Lubber AB. *Intervjutexter:* Anna Matzinger.

Foto: Olof Holdar, Anton Näslund, Tomas Isborn, Christian Lindskog och Johan Bohman.