

**Frälsningsarméns Fastighets AB**  
**Org nr 556000-7105**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

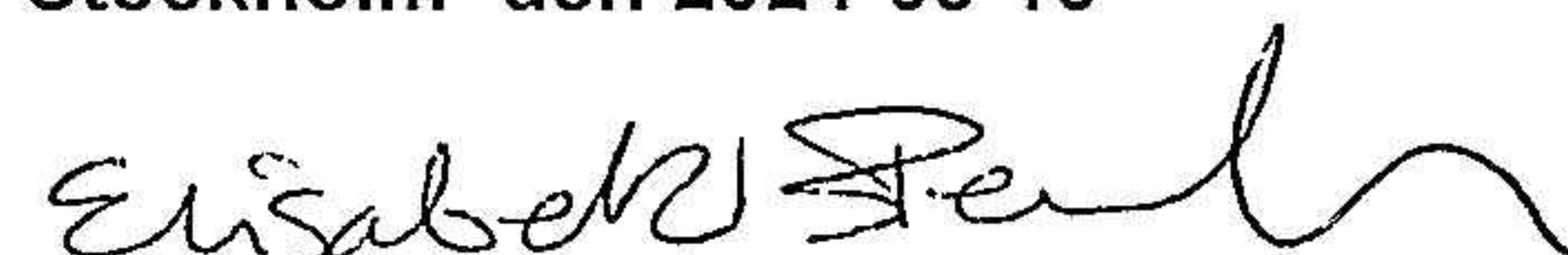
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot och VD i Frälsningsarméns Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-05-16



Elisabeth Beckman

**Frälsningsarméns Fastighets AB**  
**Org nr 556000-7105**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Koncernstruktur

Frälsningsarméns Fastighets AB ( org nr 556000-7105) är ett helägt dotterbolag till Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén (org nr 802001-1071). Båda juridiska personerna har sitt säte i Stockholm.

### Information om verksamheten

Frälsningsarméns Förlags AB bildades 1894, och registrerades den 10 maj 1897. Bolaget ändrade under 2021 firma till Frälsningsarméns Fastighets AB.

Bolaget ska, för att främja Frälsningsarméns evangeliska och sociala verksamhet,

- äga och förvalta fast egendom
- av sin vinst anslå medel till Frälsningsarméns verksamhet

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Summa intäkter	tkr	103 803	91 700	75 987	70 346	84 857
Resultat efter finansiella poster	tkr	27 090	25 372	24 395	21 655	38 817
Balansomslutning	tkr	741 724	723 594	707 057	522 111	526 511
Antal anställda	st	4	4	4	4	5
Soliditet	%	45	44	42	53	52
Kassalikviditet	%	220	305	192	379	151
Avkastning på eget kapital	%	8	8	8	8	15

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förvaltning

Styrelsen har bestått av följande personer:

Bo Jeppsson, ordförande  
Robert Tuftström, vice ordförande  
Elisabeth Beckman  
Carl Bodin  
Linda Eriksson  
Peter Jonasson  
Therese af Jochnick

Verkställande direktör: Elisabeth Beckman

Revisor: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserade revisorn Erik Albenius som ansvarig revisor.

## Verksamheten under räkenskapsåret

Bolaget äger och förvaltar tolv fastigheter, varav tre hotellfastigheter i Stockholm och en i Örebro.

Fastigheterna hyrs ut externt, och används bl a till hotellverksamhet, bostäder, kontor och butiker. Frälsningsarmén nyttjar lokaler i ett flertal av fastigheterna för egen verksamhet.

Bolagets hyresintäkter uppgick till 102,8 miljoner kr för år 2023, vilket motsvarar en ökning med 12,7 % jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på en stark utveckling för hotellen.

Under räkenskapsåret har renovering och ombyggnad av en tomställd fastighet färdigställts, och huset är nu återigen fullt uthyrt.

## Användning av finansiella instrument

Bolaget använder så kallade ränteswappar som skydd mot ränteförändringar. För mer information se not 1 och not 23.

## Förväntad framtida utveckling, samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer att fortsätta förvalta och förädla samtliga fastigheter. Räntenivån som legat högt under 2023 förväntas sjunka något under 2024.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 191 716</b>	<b>2 000 000</b>	<b>270 009 799</b>	<b>284 201 515</b>
Förändring uppskrivningsfond		-587 531		587 531	-
Utdelning enligt beslut av årsstämman				-	-
Årets resultat				23 395 056	23 395 056
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 604 185</b>	<b>2 000 000</b>	<b>293 992 386</b>	<b>307 596 571</b>

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier.

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	270 597 330
Årets resultat	23 395 056
	<hr/>
kronor	293 992 386

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till Frälsningsarmén utdelas 1 000 kr per aktie, totalt	10 000 000
i ny räkning överförs	283 992 386
	<hr/>
kronor	293 992 386

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 44,7 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utdelningen kommer att göras under maj månad 2024.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelsens intäkter m m</b>			
Nettoomsättning	2, 3	102 822 778	91 246 139
Övriga rörelseintäkter	2	980 244	454 113
<b>Summa intäkter m m</b>		<u>103 803 022</u>	<u>91 700 252</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-38 844 946	-35 471 267
Personalkostnader	5	-3 695 783	-3 487 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-20 016 264	-20 175 005
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-62 556 993</u>	<u>-59 134 060</u>
<b>Rörelseresultat</b>		41 246 029	32 566 192
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper	7	-	184 284
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	706 267	190 401
Räntekostnader hos moderstiftelse		-7 485 578	-3 132 547
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-7 376 246	-4 436 786
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-14 155 557</u>	<u>-7 194 648</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		27 090 472	25 371 544
Bokslutsdispositioner	9	4 251 932	7 752 624
Skatt på årets resultat	10, 11	-7 947 348	-6 986 703
<b>Årets resultat</b>		<u>23 395 056</u>	<u>26 137 465</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12, 13	679 386 390	649 448 859
Inventarier	14	14 126 506	924 390
Pågående ombyggnader	15	4 192 463	31 440 878
		<hr/>	<hr/>
Summa materiella anläggningstillgångar		697 705 359	681 814 127
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>697 705 359</b>	<b>681 814 127</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		555 553	795 573
Aktuell skattefordran		174 373	1 408 694
Övriga kortfristiga fordringar		2 035 653	3 380 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8 307 925	10 843 793
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga fordringar		11 073 504	16 428 203
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	1 113 100	1 113 100
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga placeringar		1 113 100	1 113 100
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		31 832 141	24 238 880
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 018 745</b>	<b>41 780 183</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>741 724 104</b>	<b>723 594 310</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	18	10 000 000	10 000 000
Uppskrivningsfond		1 604 185	2 191 716
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		13 604 185	14 191 716
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		270 597 330	243 872 334
Årets resultat		23 395 056	26 137 465
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		293 992 386	270 009 799
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>307 596 571</b>	<b>284 201 515</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	37 394 459	41 646 391
		<hr/>	<hr/>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	52 610 494	49 918 524
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>52 610 494</b>	<b>49 918 524</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	160 220 000	160 220 000
Skulder till moderstiftelsen		150 000 000	160 000 000
Insatser från Frälsningsarmén		12 912 772	12 912 772
Övriga långfristiga skulder		972 546	999 546
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>324 105 318</b>	<b>334 132 318</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 564 498	2 892 569
Skulder till moderstiftelsen		4 533 716	134 800
Skulder till Frälsningsarmén		694 180	187 980
Övriga kortfristiga skulder		2 485 214	2 746 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 739 654	7 733 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>20 017 262</u>	<u>13 695 562</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>741 724 104</u>	<u>723 594 310</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	27 090 472	25 371 544
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar	20 016 264	20 175 005
Betald inkomstskatt	-4 021 057	-6 770 108
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	43 085 679	38 776 441
Förändringar i rörelsekapital:		
Ökning av kortfristiga fordringar (exkl skatt)	-1 345 906	-8 371 561
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl skatt)	1 787 984	-4 088 671
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	43 527 757	26 316 209
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Nettoinvestering i fastigheter	-35 907 496	-36 173 579
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-35 907 496	-36 173 579
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av långfristiga skulder	-27 000	616 251
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-27 000	616 251
<b>Årets kassaflöde</b>	7 593 261	-9 241 119
<b>Likvida medel vid årets början</b>	25 351 980	34 593 099
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	32 945 241	25 351 980

## Noter

### 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

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

#### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensionskostnader: I bolaget har förekommande pensionsplaner klassificerats som avgiftsbestämda.

#### Lånekostnader och räntesäkring via finansiella derivatinstrument

Bolaget nyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner kommer säkringsredovisning att tillämpas. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även målet för riskhanteringen.

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten "övriga räntekostnader och liknande resultatposter".

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall där ränteswappen stängs och förlängs i enlighet med bolagets dokumenterade strategi för riskhantering.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt förändringar i uppskjuten skatt.

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom avskrivning av fastigheter, uppskrivning av fastigheter och avskrivning av markanläggningar.

I bolaget redovisas, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning, den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

#### **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, utangeras 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, 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. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande generella avskrivningstider tillämpas, där avvikelser kan finnas pga ålder:

Stomme och grund	100 år
Yttre skal	40-60 år
Stammar, vvs, stigare	40 år
Fastighetsteknik	25 år
Inre komponenter	25-30 år
Hyresgästpassningar lokaler	Återstående avtalstid
Inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas eventuella nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i posten "avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar".

### **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.

### **Kortfristiga placeringar**

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Avsättningar**

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Skulder**

Skulder med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden, samt kortfristiga placeringar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager, i förhållande till kortfristiga skulder.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster, i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

**Not 2 Intäkternas fördelning**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostadshyror	18 505 634	17 407 732
Lokalhyror	83 700 709	73 262 146
Övriga hyror	557 246	517 293
Sålda tjänster	59 189	58 968
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>102 822 778</u>	<u>91 246 139</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst vid avyttring av fastighet	745 877	-
Försäkringsersättningar	-	432 113
Statligt bidrag	231 973	-
Övrigt	2 394	22 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>980 244</u>	<u>454 113</u>

**Not 3 Operationella leasingavtal - leasegivare**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	71 688 397	68 601 581
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	210 752 312	238 784 521
Förfaller till betalning senare än fem år	125 431 633	136 120 079
	<hr/>	<hr/>
	<u>407 872 342</u>	<u>443 506 181</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Under året erhållna leasingavgifter avseende lokalhyror	83 700 709	73 262 146
varav erhållna variabla leasingavgifter	14 293 663	10 324 027

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av uthyrda lokaler. De vanligast förekommande hyresavtalen har en hyrestid på tre till fem år, med nio månaders uppsägningstid. De viktigaste undantagen från ovanstående utgörs av hotellhyresavtalen, som har avsevärt längre hyrestider, men även något längre uppsägningstider. De vanligast förekommande avtalen har en fast årshyra, samt indexklausul och fastighetsskatteklausul. Hotellhyresavtalen utgör även i detta avseende ett undantag, där den fasta årshyran i de flesta avtalen ersatts av en omsättningsbaserad hyra med en fastslagen miniminivå.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ersättning till revisorer:		
Revisionsarvode, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	148 207	128 400
Övriga tjänster, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	52 136
Fastighetskostnader:		
Drift	8 112 206	7 260 522
Underhåll och reparationer	15 446 514	14 252 084
Fastighetsskatt	9 339 694	9 321 656
Övrigt	3 361 242	2 017 171
Summa fastighetskostnader	<u>36 259 656</u>	<u>32 851 433</u>
Inköp från moderstiftelsen	142 386	186 930
Övriga kostnader	2 294 697	2 252 368
Summa övriga externa kostnader	<u>38 844 946</u>	<u>35 471 267</u>

**Not 5 Medelantal anställda, samt löner, ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	1,8	2,1
Män	2,5	2,1
	<u>4,3</u>	<u>4,2</u>
<b>Totalt</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	344 554	325 248
Övriga anställda	2 248 106	2 117 152
	<u>2 592 660</u>	<u>2 442 400</u>
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>2 592 660</b>	<b>2 442 400</b>
Sociala avgifter:		
Styrelsen och verkställande direktören	108 293	97 215
Övriga anställda	706 335	632 804
	<u>814 628</u>	<u>730 019</u>
<b>Totala sociala avgifter</b>	<b>814 628</b>	<b>730 019</b>
Pensionskostnader:		
Styrelsen och verkställande direktören	25 149	30 250
Övriga anställda	151 752	173 196
	<u>176 901</u>	<u>203 446</u>
<b>Totala pensionskostnader</b>	<b>176 901</b>	<b>203 446</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b><u>3 584 189</u></b>	<b><u>3 375 865</u></b>

2024061928254

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avskrivningar på byggnader	16 565 766	16 941 395
Avskrivningar på markanläggningar	22 336	-
Avskrivning på inventarier	3 428 162	3 233 610
Summa	<u>20 016 264</u>	<u>20 175 005</u>

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat vid försäljning av värdepapper	-	184 284
Summa	<u>0</u>	<u>184 284</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	49 400	56 810
Ränteintäkter	656 867	133 591
Summa	<u>706 267</u>	<u>190 401</u>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avsättning till periodiseringsfond	5 306 254	505 732
Återföring av periodiseringsfond	-9 558 186	-8 258 356
Summa	<u>-4 251 932</u>	<u>-7 752 624</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	3 279 264	312 541
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1 976 114	1 310 558
Uppskjuten skatt	2 691 970	5 363 604
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	<u>7 947 348</u>	<u>6 986 703</u>
<b>Avstämning av aktuell skatt för året</b>		
Resultat före skatt	31 342 404	33 124 168
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	6 456 535	6 823 578
Skatteeffekt pga skattemässiga justeringar:		
Bokförda kostnader som inte ska dras av	939 875	4 743
Kostnader som ska dras av, men som inte ingår i det redovisade resultatet	-6 089 978	-8 409 379
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	-29 535	-11 699
Beräknade schablonintäkter, som inte ingår i det redovisade resultatet	285 573	157 541
Justering av bokfört resultat, avyttring delägarrätter	-	-37 963
Justering av bokfört resultat, avskrivning byggnader	1 716 794	1 785 720
	<hr/>	<hr/>
Summa aktuell skatt för året	3 279 264	312 541

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt</b>		
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt avseende temporära skillnader	2 691 970	5 363 604
<b>Temporära skillnader</b>		
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder:		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Anläggningstillgångar		
Uppskrivning av byggnadsvärde	416 199	568 631
Skillnader mellan redovisningsmässig och skattemässig avskrivning på byggnader	<u>52 194 295</u>	<u>49 349 893</u>
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>52 610 494</u>	<u>49 918 524</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader och markanläggningar:		
Ingående anskaffningsvärden	511 931 592	460 719 310
Årets förändringar		
-Aktiveringar	58 674 849	55 834 229
-Försäljningar	-2 848	-
-Omklassificeringar	-12 145 093	-4 621 947
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 458 500	511 931 592
Ingående avskrivningar	-114 560 254	-98 822 769
Årets förändringar		
-Försäljningar	2 848	-
-Avskrivningar	-15 848 139	-16 201 432
-Omklassificeringar	-	463 947
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 405 545	-114 560 254
Ingående uppskrivningar	54 757 298	55 497 261
Årets förändringar		
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-739 963	-739 963
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	54 017 335	54 757 298
Mark:		
Ingående anskaffningsvärde	197 320 223	197 320 223
Årets förändringar		
-Försäljningar	-4 123	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 316 100	197 320 223
	<hr/>	<hr/>
Utg bokfört värde byggnader, markanläggning och mark	<u>679 386 390</u>	<u>649 448 859</u>
Taxeringsvärden:		
Byggnader	586 353 000	586 353 000
Mark	830 527 000	830 527 000
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 416 880 000</u>	<u>1 416 880 000</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnadernas och markanläggningarnas skattemässiga restvärde	174 682 590	157 808 752
Anskaffningsvärde mark	197 316 100	197 320 223
	<u>371 998 690</u>	<u>355 128 975</u>

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

Noten beskriver de fastigheter som bedömts falla inom begreppet förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde uppgår till ca 624 811 000 kr ( 628 386 000 kr), och deras taxeringsvärde till 1 253 878 000 kr ( 1 253 878 000 kr).

En internvärdering har gjorts för att bedöma förvaltningsfastigheternas 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.

Vår värdering beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels marknadens direktavkastningskrav.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 5 år och en kalkylränta uppgående till direktavkastningskravet + 2 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år. Hänsyn har tagits till verkliga vakanser, och för butiksytor inräknades dessutom en vakansgrad i överensstämmelse med marknadens förväntningar, i övrigt förutsätts fastigheterna fortsatt vara uthyrda i sin helhet.

Bolaget bedömer att värdet av dessa fastigheter på balansdagen uppgår till ca 1 924 712 000 kr ( 1 884 910 000 kr ).

### Not 14 Inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 856 212	234 265
Årets förändringar		
-Aktiveringar	4 485 185	-
-Omklassificeringar	12 145 093	4 621 947
	<u>21 486 490</u>	<u>4 856 212</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 486 490	4 856 212

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående avskrivningar	-3 931 822	-234 265
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 428 162	-3 233 610
-Omklassificeringar	-	-463 947
	-----	-----
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 359 984	-3 931 822
	-----	-----
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 126 506</u>	<u>924 390</u>

**Not 15 Pågående ombyggnader avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	31 440 878	51 101 528
Under året nedlagda kostnader	36 483 302	39 351 935
Under året slutförda projekt	-63 731 717	-59 012 585
	-----	-----
Utgående nedlagda kostnader	<u>4 192 463</u>	<u>31 440 878</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	727 236	752 937
Upplupna hyresintäkter	4 394 433	10 079 695
Övriga poster	3 186 256	11 161
	-----	-----
Summa	<u>8 307 925</u>	<u>10 843 793</u>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga placeringar	1 113 100	1 113 100
	-----	-----
Summa	<u>1 113 100</u>	<u>1 113 100</u>
Marknadsvärde	1 268 175	1 211 544

**Not 18 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr.

**Not 19 Obeskattade reserver**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfond 2017	-	9 558 186
Periodiseringsfond 2018	10 897 210	10 897 210
Periodiseringsfond 2019	5 027 070	5 027 070
Periodiseringsfond 2020	5 164 024	5 164 024
Periodiseringsfond 2021	10 494 169	10 494 169
Periodiseringsfond 2022	505 732	505 732
Periodiseringsfond 2023	5 306 254	-
Summa	<u>37 394 459</u>	<u>41 646 391</u>

**Not 20 Långfristiga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning två till fem år efter balansdagen:		
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	160 220 000	160 220 000
Skulder till moderstiftelsen, räntebärande	150 000 000	160 000 000
Insatser från Frälsningsarmén, ej räntebärande	12 912 772	12 912 772
Mottagna hyresdepositioner, ej räntebärande	972 546	999 546
Summa	<u>324 105 318</u>	<u>334 132 318</u>

"Insatser från Frälsningsarmén" avser insatser för lokaler i bolagets fastigheter, som Frälsningsarméns lokala kårer inbetalt från tidigt 1900-tal till 1986.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	5 679 515	6 038 886
Upplupna räntekostnader	953 807	701 218
Upplupna semesterlöner, inklusive sociala avgifter	147 761	137 549
Övriga poster	958 571	856 252
Summa	<u>7 739 654</u>	<u>7 733 905</u>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	161 340 000	161 340 000
Företagsinteckningar	60 000	60 000
Summa	<u>161 400 000</u>	<u>161 400 000</u>

**Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	159 076	71 294
Kontrakt med negativa verkliga värden:		

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1.

**Not 24 Förslag till disposition av resultatet**

2023

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	270 597 330
Årets resultat	23 395 056
	<hr/>
	293 992 386

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till Frälsningsarmén utdelas 1 000 kr per aktie, totalt	10 000 000
i ny räkning överförs	283 992 386
	<hr/>
	293 992 386

2024061928258

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Jeppsson  
Ordförande

Robert Tuftström

Carl Bodin

Linda Eriksson

Peter Jonasson

Therese af Jochnick

Elisabeth Beckman  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Albenius  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 Frälsningsarméns Fastighets AB

ID: be3013c0-12e4-11ef-a0e6-69766b2a0732

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-15

2024061928259

## Underskrifter

Elisabeth Beckman

elisabeth.beckman@fralsningsarmen.se

Signerat: 2024-05-15 20:01 BankID 196501187089, Maria Helena

Elisabeth Beckman

Therese af Jochnick

therese.afjochnick@sbc.se

Signerat: 2024-05-16 08:13 BankID 196902140026, THERESE AF

JOCHNICK

Bo Jeppsson

bo.jeppsson@fralsningsarmen.se

Signerat: 2024-05-16 12:45 BankID 196507084058, BO JEPSSON

Robert Tuftström

robert.tuftstrom@fralsningsarmen.se

Signerat: 2024-05-16 14:12 BankID 196807077950, Jan Robert

Tuftström

Carl Bodin

carl.bodin@andersbodin.se

Signerat: 2024-05-15 21:39 BankID 197309240633, Carl

Bodin

Peter Jonasson

peter.jonasson@fralsningsarmen.se

Signerat: 2024-05-16 11:54 BankID 196006112913, Sven

Leif Peter Jonasson

Linda Eriksson

linda\_e\_eriksson@hotmail.com

Signerat: 2024-05-16 14:05 BankID 197509290446, LINDA

ERIKSSON

Erik Albenius

erik.albenius@pwc.com

Signerat: 2024-05-16 15:33 BankID 197804031438, Erik

Albenius

## Filer

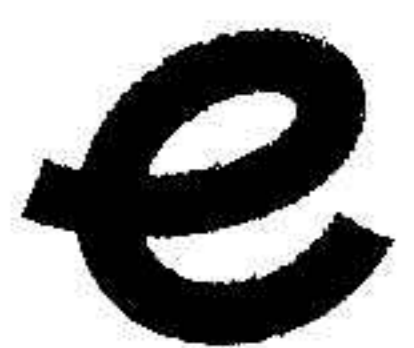
Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning - Frälsningsarméns Fastighets AB 2023.pdf	67.9 kB	14e6 62b1 11a0 3ee2 7659 217d f576 ded9 fdc4 09c8 47d9 551d 9977 d095 3b58 6852

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-15	20:00	Skapat   Elisabeth Beckman, Frälsningsarmén 8020061688. IP: 91.240.252.106
2024-05-15	20:01	Signerat   Elisabeth Beckman Genomfört med: BankID av Maria Helena Elisabeth Beckman, 196501187089. IP: 91.240.252.106

## Händelser

2024-05-15	21:39	Signerat   Carl Bodin Genomfört med: BankID av Carl Bodin, 197309240633. IP: 188.149.44.39
2024-05-16	08:13	Signerat   Therese af Jochnick Genomfört med: BankID av THERESE AF JOCHNICK, 196902140026. IP: 212.214.153.158
2024-05-16	11:54	Signerat   Peter Jonasson Genomfört med: BankID av Sven Leif Peter Jonasson, 196006112913. IP: 81.237.233.164
2024-05-16	12:45	Signerat   Bo Jeppsson Genomfört med: BankID av BO JEPPSSON, 196507084058. IP: 78.73.171.88
2024-05-16	14:05	Signerat   Linda Eriksson Genomfört med: BankID av LINDA ERIKSSON, 197509290446. IP: 195.198.39.178
2024-05-16	14:12	Signerat   Robert Tuftström Genomfört med: BankID av Jan Robert Tuftström, 196807077950. IP: 91.240.252.106
2024-05-16	15:33	Signerat   Erik Albenius Genomfört med: BankID av Erik Albenius, 197804031438. IP: 84.17.219.58



Verifikat utfärdat av Egrement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identiteter samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas aktighet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation

Verifikation, version 1.19

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Frälsningsarméns Fastighets AB, org.nr 556000-7105

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Frälsningsarméns Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Frälsningsarméns Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Frälsningsarméns Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Frälsningsarméns Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Frälsningsarméns Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Albenius  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-16 13:27:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Albenius

Datum

Erik Albenius

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061928261