

Frälsningsarméns Fastighets AB

Organisationsnummer 556000-7105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

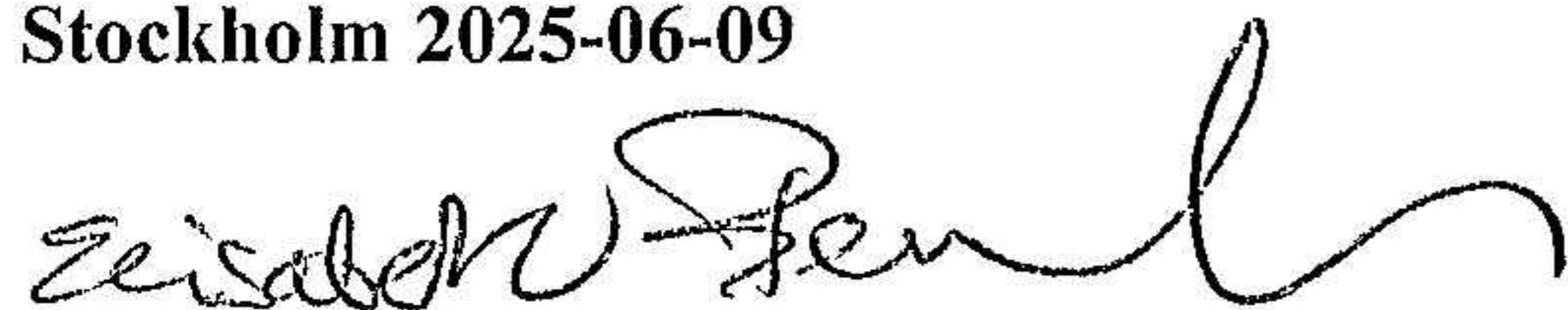
Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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 2025-05-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-09



Elisabeth Beckman

Frälsningsarméns Fastighets AB

Organisationsnummer 556000-7105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Frälsningsarméns Fastighets AB
Org nr 556000-7105

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 Fastighets 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.

	2024	2023	2022	2021	2020
Summa intäkter (tkr)	112 660	103 803	91 700	75 987	70 346
Resultat efter finans. poster (tkr)	31 590	27 090	25 372	24 395	21 655
Balansomslutning (tkr)	718 613	741 724	723 594	707 057	522 111
Antal anställda	4	4	4	4	4
Soliditet (%)	47	45	44	42	53
Avkastning på eget kapital (%)	3	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Frälsningsarméns Fastighets AB
Org nr 556000-7105

Verksamheten under räkenskapsåret

Bolaget äger och förvaltar tolv fastigheter.

Fastigheterna hyrs ut externt, och används bland annat till hotellverksamhet, bostäder, kontor och butiker. Frälsningsarmén nyttjar lokaler i flera av fastigheterna för egen verksamhet.

Bolagets hyresintäkter uppgick till 112,6 miljoner kronor för 2024 (102,8 mkr) vilket motsvarar en ökning med 9,5 % jämfört med föregående år.

Användning av finansiella instrument

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

Förvaltning

Styrelsen har bestått av följande personer:

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

Verkställande direktör: Elisabeth Beckman

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer att fortsätta förvalta och förädla samtliga fastigheter. Räntenivån som under 2024 gick ner jämfört med 2023 förväntas under 2025 ligga kvar på ungefär nuvarande nivå. Med tanke på marknadsläget för butikshandeln bedöms risken för eventuella vakanser i butikslokaler som något större än tidigare.

Frälsningsarméns Fastighets AB
Org nr 556000-7105

Förändringar eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivning- fond	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	10 000 000	1 604 185	2 000 000	293 992 386	307 596 571
Förändring uppskrivningsfond		-587 531		587 531	
Utdelning enligt beslut av årsstämman				-10 000 000	- 10 000 000
Årets resultat				8 152 539	8 152 539
Eget kapital 2024-12-31	10 000 000	1 016 654	2 000 000	292 732 455	305 749 110

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	284 579 917
Årets resultat	8 152 539
	292 732 455
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till Frälsningsarmén utdelas 800 kr per aktie, totalt	8 000 000
i ny räkning överförs	284 732 455
	292 732 455
	kronor

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet något men uppgår även efter gjord utdelning till 47 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 juni månad 2025.

RESULTATRÄKNING	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	112 654 313	102 822 778
Övriga rörelseintäkter	2	5 917	980 244
Summa intäkter		112 660 230	103 803 022
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-42 671 012	-38 844 946
Personalkostnader	5	-4 070 890	-3 695 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-20 949 665	-20 016 264
Summa kostnader		-67 691 567	-62 556 993
Rörelseresultat		44 968 663	41 246 029
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	7	1 258 937	706 267
Räntekostnader hos moderstiftelse		-7 238 658	-7 485 578
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-7 398 628	-7 376 246
Summa resultat från finansiella poster		-13 378 350	-14 155 557
Resultat efter finansiella poster		31 590 313	27 090 472
Bokslutsdispositioner	8	-3 946 657	4 251 932
Skatt på årets resultat	9, 10	-19 491 117	-7 947 348
Årets resultat		8 152 539	23 395 056

BALANSRÄKNING	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	666 327 530	679 386 390
Inventarier	13	13 103 750	14 126 506
Pågående ombyggnader	14	5 342 749	4 192 463
Summa materiella anläggningstillgångar		684 774 029	697 705 359
Summa anläggningstillgångar		684 774 029	697 705 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 852	555 553
Aktuell skattefordran		0	174 373
Övriga kortfristiga fordringar		276 749	2 035 653
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	15	5 182 379	8 307 925
Summa kortfristiga fordringar		5 488 980	11 073 504
Kortfristiga placeringar	16	1 113 100	1 113 100
Kassa och bank		27 237 018	31 832 141
Summa omsättningstillgångar		33 839 098	44 018 745
Summa tillgångar		718 613 127	741 724 104

	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL, FÖRVALTADE MEDEL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	10 000 000	10 000 000
Uppskrivningsfond		1 016 654	1 604 185
Reservfond		2 000 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		13 016 654	13 604 185
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat kapital		284 579 916	270 597 330
Årets resultat		8 152 539	23 395 056
Summa fritt eget kapital		292 732 455	293 992 386
Summa eget kapital		305 749 109	307 596 571
Obeskattade reserver	18	41 341 116	37 394 459
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	10	62 224 854	52 610 494
Summa avsättningar		62 224 854	52 610 494
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till moderstiftelsen	19	0	150 000 000
Insatser från Frälsningsarmén		12 912 772	12 912 772
Övriga långfristiga skulder		770 671	972 546
Summa långfristiga skulder		13 683 443	163 885 318
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	20	160 220 000	160 220 000
Skulder till moderstiftelsen		120 736 495	4 533 716
Leverantörsskulder		4 670 380	4 564 498
Skulder till Frälsningsarmén		1 122 759	694 180
Aktuella skatteskulder		3 765 316	0
Övriga kortfristiga skulder		1 077 831	2 485 214
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	21	4 021 824	7 739 654
Summa kortfristiga skulder		295 614 605	180 237 262
Summa eget kapital, förvaltade medel och skulder		718 613 127	741 724 104

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	31 590 313	27 090 472
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Justering för avskrivningar och nedskrivningar	20 949 665	20 016 264
Betald inkomstskatt	-5 937 069	-4 021 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	46 602 909	43 085 679
Förändringar i rörelsekapital:		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar (exkl skatt)	5 410 151	-1 345 906
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl skatt)	-8 387 973	1 787 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 977 822	43 527 757
Investeringsverksamheten		
Nettoinvestering i fastigheter	-8 018 335	-35 907 496
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 018 335	-35 907 496
Finansieringsverksamheten		
Minskning/ökning av långfristiga skulder	-30 201 875	-27 000
Utbetald utdelning	-10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 201 875	-27 000
Årets kassaflöde	-4 595 123	7 593 261
Likvida medel vid årets början	32 945 241	25 351 980
Likvida medel vid årets slut	28 350 118	32 945 241

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 i

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 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 klassificeras 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, alternativt om 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. Värderingar 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Frälsningsarméns Fastighets AB

Org.nr 556000-7105

Materiella anläggningstillgångar forts

9 (16)

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 avvikelse kan finnas pga ålder:

Stomme och grund	100 år
Yttre skal	40-60 år
Stammar, vvs, stigare	40 år
Fastighetsteknik	20-25 år
Inre komponenter	25-30 år
Markanläggningar	20 år
Hysesgästpassningar lokaler	återstående avtalstid
Inventarier	5 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 individ bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehåsa 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, inkl den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserver.

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 i förhållande till balansomslutningen

Kassalikviditet - Omsättningstillgångar exklusive lager, i förhållande till kortfristiga skulder

Avkastning på eget kapital - Resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Not 2 Intäkternas fördelning **2024** **2023**

I nettoomsättning ingår intäkter från:

Bostadshyror	21 534 317	18 505 634
Lokalhyror	90 373 528	83 700 709
Övriga hyror	689 028	557 246
Sålda tjänster	57 440	59 189
Summa	112 654 313	102 822 778

I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:

Vinst vid avyttring av fastighet	0	745 877
Statligt bidrag	4 033	231 973
Övrigt	1 884	2 394
Summa	5 917	980 244

Not 3 Operationella leasingavtal - leasegivare **2024** **2023**

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	74 877 471	71 688 397
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	185 421 604	210 752 312
Förfaller till betalning senare än fem år	105 211 929	125 431 633
	365 511 004	407 872 342

Under året erhållna leasingavgifter avseende lokalhyror	90 373 528	83 700 709
varav erhållna variabla leasingavgifter	16 471 596	14 293 663

Not 4 Övriga externa kostnader **2024** **2023**

Ersättning till revisorer:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, revisionsarvode	162 644	148 207
-----------------------------------------------------	---------	---------

Fastighetskostnader:

Drift	8 864 273	8 112 206
Underhåll och reparationer	16 985 123	15 446 514
Fastighetsskatt	9 349 862	9 339 694
Övrigt	4 350 579	3 361 242
Summa	39 549 837	36 259 656

Inköp från moderstiftelsen	23 500	142 386
----------------------------	--------	---------

Övriga kostnader	2 935 031	2 294 697
------------------	-----------	-----------

Summa övriga externa kostnader	42 671 012	38 844 946
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	2024	2023
Medelantal anställda, samt löner, ersättningar och sociala kostnader		
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
kvinnor	1,8	1,8
män	2,6	2,5
	4,4	4,3
 Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	420 091	344 554
Övriga anställda	2 349 452	2 248 106
Totala löner och ersättningar	2 769 543	2 592 660
 Sociala avgifter:		
Styrelsen och verkställande direktören	131 993	108 293
Övriga anställda	738 072	706 335
Totala sociala avgifter	870 065	814 628
 Pensionskostnader:		
Styrelsen och verkställande direktören	46 192	25 149
Övriga anställda	206 394	151 752
Totala pensionskostnader	252 586	176 901
 Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	3 892 194	3 584 189
 Not 6	2024	2023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar på byggnader och tillbehör	17 541 346	16 565 766
Avskrivningar på markanläggningar	43 225	22 336
Avskrivningar på inventarier	3 365 095	3 428 162
Summa	20 949 665	20 016 264
 Not 7	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Utdelningar	52 612	49 400
Ränteintäkter	1 206 325	656 867
Summa	1 258 937	706 267
 Not 8	2024	2023
Bokslutsdispositioner		
Avsättnings till periodiseringsfond	-14 843 867	-5 306 254
Återföring av periodiseringsfond	10 897 210	9 558 186
Summa	-3 946 657	4 251 932

Not 9 Skatt på årets resultat	2024	2023
Aktuell skatt för året	9 173 510	3 279 264
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	703 247	1 976 114
Uppskjuten skatt	9 614 360	2 691 970
Summa redovisad skatt	19 491 117	7 947 348
Avstämning av aktuell skatt för året		
Resultat före skatt	27 643 656	31 342 404
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	5 694 593	6 456 535
Skatteeffekt pga skattemässiga justeringar:		
Bokförda kostnader som inte ska dras av	1 730 016	939 875
Kostnader som ska dras av, men som inte ingår i det redovisade resultatet	-720 379	-6 089 978
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	-30 081	-29 535
Beräknade schablonintäkter, som inte ingår i det redovisade resultatet	337 560	285 573
Justering av bokfört resultat, avskrivning byggnader	2 161 802	1 716 794
Summa aktuell skatt för året	9 173 510	3 279 264

Not 10 Uppskjuten skatt	2024	2023
-------------------------	------	------

Årets uppskjutna skattekostnad/-intäkt		
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt avseende temporära skillnader	9 614 360	2 691 970

Temporära skillnader

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:

Uppskjutna skatteskulder

Anläggningstillgångar		
Uppskrivning av byggnadsvärde	263 767	416 199
Skillnader mellan redovisningsmässig och skattemässig avskrivning på byggnader	61 961 087	52 194 295
Summa uppskjutna skatteskulder	62 224 854	52 610 494

Not 11 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och markanläggningar:</i>		
Ingående anskaffningsvärden	558 458 500	511 931 592
Aktiveringar	4 525 711	58 674 849
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 848
Omklassificeringar	0	-12 145 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	562 984 211	558 458 500
Ingående avskrivningar	-130 405 545	-114 560 254
Försäljningar/utrangeringar	0	2 848
Årets avskrivning	-16 844 608	-15 848 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 250 153	-130 405 545
Ingående uppskrivningar	54 017 335	54 757 298
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-739 963	-739 963
Utgående ackumulerade uppskrivningar	53 277 372	54 017 335
<i>Mark:</i>		
Ingående anskaffningsvärden	197 316 100	197 320 223
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	197 316 100	197 316 100
Utgående bokfört värde byggnader, markanläggning, ma	666 327 530	679 386 390
<i>Taxeringsvärden:</i>		
Byggnader	586 353 000	586 353 000
Mark	830 527 000	830 527 000
	1 416 880 000	1 416 880 000
Byggnadernas och markanläggningarnas skattemässiga restvärde	114 952 081	174 682 590
Anskaffningsvärde mark	197 316 100	197 316 100
	312 268 181	371 998 690

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Noten beskriver de fastigheter som bedömts falla inom begreppet förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde uppgår till ca 599 015 000 kr (624 811 000 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 2 008 774 000 kr (1 924 712 000 kr).

Not 13 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 486 490	4 856 212
Aktiveringar	2 342 339	4 485 185
Omklassificeringar	0	12 145 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 828 829	21 486 490
Ingående avskrivningar	-7 359 984	-3 931 822
Årets avskrivning	-3 365 095	-3 428 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 725 079	-7 359 984
Utgående restvärde enligt plan	13 103 750	14 126 506
Not 14 Pågående ombyggnader avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 192 463	31 440 878
Under året nedlagda kostnader	7 829 543	36 483 302
Under året slutförda projekt	-6 679 258	-63 731 717
Utgående nedlagda kostnader	5 342 749	4 192 463
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	926 745	727 236
Upplupna hyresintäkter	4 255 634	4 394 433
Övriga poster	0	3 186 256
Summa	5 182 379	8 307 925
Not 16 Kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga placeringar	1 113 100	1 113 100
Summa	1 113 100	1 113 100
Marknadsvärde	1 345 101	1 268 175

Not 17 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier med ett kvotvärde 1 000 kronor.

Not 18 Obeskattade reserver	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	0	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	5 306 254
Periodiseringsfond 2024	14 843 867	0
	<u>41 341 116</u>	<u>37 394 459</u>

Not 19 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
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 moderstiftelsen	0	150 000 000
Insatser från Frälsningsarmén, ej räntebärande	12 912 772	12 912 772
Mottagna hyresdepositioner, ej räntebärande	770 671	972 546
Summa	<u>13 683 443</u>	<u>163 885 318</u>

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

Not 20 Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut, räntebärande	160 220 000	160 220 000
Skulder till moderstiftelsen, räntebärande	120 000 000	0
Skulder till moderstiftelsen, ej räntebärande	736 495	4 533 716
Summa skulder till moderstiftelsen	<u>120 736 495</u>	<u>4 533 716</u>

Bolagets skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut och skulder till moderstiftelsen. Skulderna till kreditinstitut har en kortare kapitalbindningstid än tolv månader och redovisas därför som kortfristiga skulder, men sätts löpande om varje år. Del av skulden hos kreditinstitut räntesäkras genom räntederivat. Den räntebärande skulden till moderstiftelsen löstes 2025-02-28 genom utökad upplåning i kreditinstitut.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 634 278	5 679 515
Upplupna räntekostnader	737 944	953 807
Upplupna semesterlöner, inklusive sociala avgifter	214 225	147 761
Övriga poster	1 435 377	958 571
Summa	<u>4 021 824</u>	<u>7 739 654</u>

Not 22 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	161 340 000	161 340 000
Företagsinteckningar	60 000	60 000
Summa ställda säkerheter	<u>161 400 000</u>	<u>161 400 000</u>

Frälsningsarméns Fastighets AB
Org.nr 556000-7105

Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål 2024 2023 16 (16)

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	307 808	159 076
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-595 840	0

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har 2025-02-28 slutamorterat lånet från moderstiftelsen genom utökad upplåning i kreditinstitut.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Jeppsson
Ordförande

Robert Tuftström

Carl Bodin

Linda Eriksson

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: FA Fastighets AB Årsredovisning 2024

ID: dbb87f40-3615-11f0-931b-ada3d561cd4c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-21

Underskrifter

Elisabeth Beckman

elisabeth.beckman@fralsningsarmen.se

Signerat: 2025-05-21 09:44 BankID 196501187089, Maria Helena

Elisabeth Beckman

Bo Jeppsson

bo.jeppsson@fralsningsarmen.se

Signerat: 2025-05-21 10:13 BankID 196507084058, BO ARNE

GUSTAV JEPPSSON

Carl Bodin

carl.bodin@andersbodin.se

Signerat: 2025-05-21 15:26 BankID 197309240633, Carl Bodin

Erik Albenius

erik.albenius@pwc.com

Signerat: 2025-05-21 16:46 BankID 197804031438, Erik Ingvar

Albenius

Robert Tuftström

robert.tuftstrom@fralsningsarmen.se

Signerat: 2025-05-21 10:12 BankID 196807077950, Jan

Robert Tuftström

Linda Eriksson

linda_e_eriksson@hotmail.com

Signerat: 2025-05-21 15:22 BankID 197509290446, LINDA

ERIKSSON

Therese af Jochnick

therese.afjochnick@sbc.se

Signerat: 2025-05-21 16:17 BankID 196902140026, Maria

Therese af Jochnick

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

Årsredovisning Fafab 2024.pdf

643.1 kB

f682 aee6 d967 5687 bad9 cda7 d8b7 0197

6d8f f2e1 a2a2 79fb c550 91cc 4c52 8bf2

Händelser

Datum

Tid

Händelse

2025-05-21

09:42

Skapat | Elisabeth Beckman, Frälsningsarmens Fastighets AB . IP: 91.240.252.106

2025-05-21

09:44

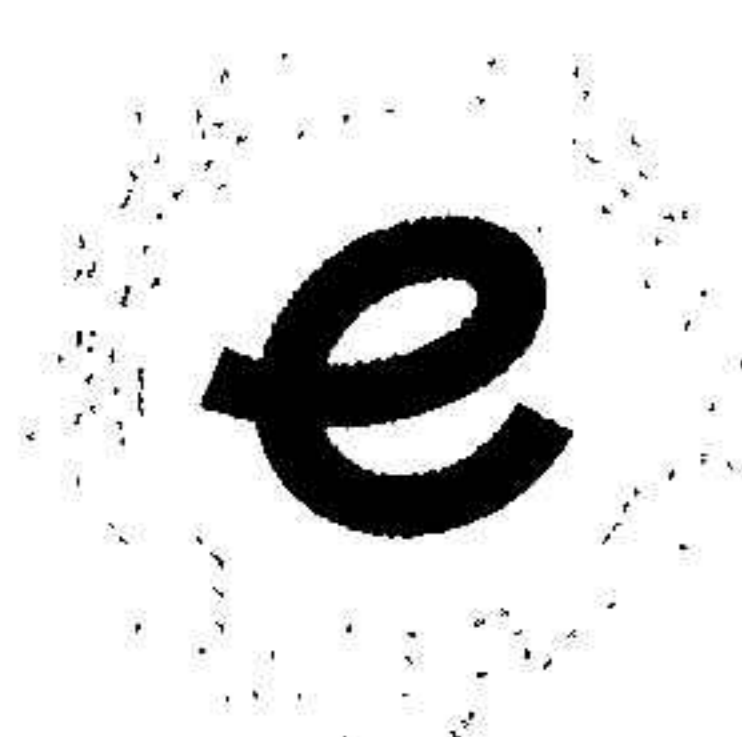
Signerat | Elisabeth Beckman

Genomfört med: BankID av Maria Helena Elisabeth Beckman, 196501187089. IP:

91.240.252.106

Händelser

2025-05-21	10:12	Signerat Robert Tuftström Genomfört med: BankID av Jan Robert Tuftström, 196807077950. IP: 90.129.211.236
2025-05-21	10:13	Signerat Bo Jeppsson Genomfört med: BankID av BO ARNE GUSTAV JEPPSSON, 196507084058. IP: 91.240.252.106
2025-05-21	15:22	Signerat Linda Eriksson Genomfört med: BankID av LINDA ERIKSSON, 197509290446. IP: 91.240.252.106
2025-05-21	15:26	Signerat Carl Bodin Genomfört med: BankID av Carl Bodin, 197309240633. IP: 91.240.252.106
2025-05-21	16:17	Signerat Therese af Jochnick Genomfört med: BankID av Maria Therese af Jochnick, 196902140026. IP: 91.240.252.106
2025-05-21	16:46	Signerat Erik Albenius Genomfört med: BankID av Erik Ingvar Albenius, 197804031438. IP: 62.119.65.134



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet 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 äkthet 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 2024.

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 2024 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. 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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Frälsningsarméns Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 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

2025-05-21 14:45:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Ingvar Albenius

Erik Albenius

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061107030