

Frälsningsarméns Fastighets AB
Org nr 556000-7105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 årsstämman den 2022-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-06-27



Elisabeth Beckman

Frälsningsarméns Fastighets AB
Org nr 556000-7105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Summa intäkter	tkr	75 987	70 346	84 857	81 782	82 627
Resultat efter finansiella poster	tkr	24 395	21 655	38 817	37 642	38 390
Balansomslutning	tkr	707 057	522 111	526 511	407 318	435 947
Antal anställda	st	4	4	5	5	4
Soliditet	%	42	53	52	60	52
Kassalikviditet	%	192	379	151	362	153
Avkastning på eget kapital	%	8	8	15	16	17

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förvaltning

Styrelsen har bestått av följande personer:

Clive Adams, ordförande, t o m 2021-07-31
Bo Jeppsson, ordförande, fr o m 2021-08-01
Kjell Olausson, vice ordförande, t o m 2021-11-30
Robert Tuftström, vice ordförande, fr o m 2021-12-01
Elisabeth Beckman
Carl Bodin
Joakim Cederlöf, t o m 2021-11-25
Linda Eriksson
Peter Jonasson

Verkställande direktör: Elisabeth Beckman

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

Verksamheten under räkenskapsåret

Frälsningsarméns Fastighets AB har under året förvärvat en hotellfastighet av moderstiftelsen, samt överlåtit byggnaden på arrenderad mark i Daugavpils till Frälsningsarmén i Lettland.

Bolaget äger och förvaltar därefter 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 75,8 miljoner kr för år 2021, vilket motsvarar en ökning med 8,4 % jämfört med föregående år. Ökningen beror nästan helt på den nyförvärvade fastigheten.

Av tidigare planerade ombyggnadsprojekt som pausades på grund av pandemin, har under året ett projekt återstartats och projekterats.

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

Verksamheten förväntas i stort sett bedrivas i samma omfattning som tidigare. Dock med fortsatt lägre intensitet i planerade projekt, på grund av den globala covid-19 pandemin. Vi räknar fortsatt med en lägre investeringsnivå än före pandemin. Vi räknar även under 2022 med fortsatt lägre hyresintäkter än de nivåer som rådde före pandemin, och ser också fortsatt större risk för ökade lokalvakanser.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	10 000 000	3 366 777	2 000 000	225 168 932	240 535 709
Förändring uppskrivningsfond		-587 531		587 531	-
Utdelning enligt beslut av årsstämman				-	-
Årets resultat				17 528 341	17 528 341
Eget kapital 2021-12-31	10 000 000	2 779 246	2 000 000	243 284 804	258 064 050

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	225 756 463
Årets resultat	17 528 341
	<u>243 284 804</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	243 284 804
	<u>243 284 804</u>
	kronor

Resultaträkning	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2, 3	75 887 017	70 007 896
Övriga rörelseintäkter	2	99 620	337 821
Summa intäkter m m		<u>75 986 637</u>	<u>70 345 717</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-28 202 921	-27 408 068
Personalkostnader	5	-3 748 765	-3 369 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-14 762 176	-13 583 315
Summa rörelsens kostnader		<u>-46 713 862</u>	<u>-44 360 521</u>
Rörelseresultat		29 272 775	25 985 196
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper	7	-	-321 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 278	52 441
Räntekostnader hos moderstiftelse		-1 073 332	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-3 869 555	-4 061 858
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-4 877 609</u>	<u>-4 330 569</u>
Resultat efter finansiella poster		24 395 166	21 654 627
Bokslutsdispositioner	9	-1 715 991	-5 164 024
Skatt på årets resultat	10, 11	-5 150 834	-3 563 325
Årets resultat		<u>17 528 341</u>	<u>12 927 278</u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12, 13	614 714 025	454 180 502
Inventarier	14	-	-
Pågående ombyggnader	15	51 101 528	12 039 771
		<hr/>	<hr/>
Summa materiella anläggningstillgångar		665 815 553	466 220 273
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		665 815 553	466 220 273
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		649 671	232 003
Fordringar hos moderstiftelse		653 758	106 620
Övriga kortfristiga fordringar		4 679 381	1 087 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	665 138	1 066 354
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga fordringar		6 647 948	2 492 859
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	5 163 226	5 163 226
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga placeringar		5 163 226	5 163 226
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		29 429 873	48 234 551
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		41 241 047	55 890 636
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		707 056 600	522 110 909
		<hr/>	<hr/>

2022072102697

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	18	10 000 000	10 000 000
Uppskrivningsfond		2 779 246	3 366 777
Reservfond		2 000 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		<u>14 779 246</u>	<u>15 366 777</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		225 756 463	212 241 654
Årets resultat		17 528 341	12 927 278
Summa fritt eget kapital		<u>243 284 804</u>	<u>225 168 932</u>
Summa eget kapital		<u>258 064 050</u>	<u>240 535 709</u>
Obeskattade reserver	19	<u>49 399 015</u>	<u>47 683 024</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	<u>44 554 920</u>	<u>45 889 480</u>
Summa avsättningar		<u>44 554 920</u>	<u>45 889 480</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	160 220 000	160 220 000
Skulder till moderstiftelsen		160 000 000	-
Insatser från Frälsningsarmén		12 920 552	12 920 552
Övriga långfristiga skulder		375 515	112 515
Summa långfristiga skulder		<u>333 516 067</u>	<u>173 253 067</u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 112 754	5 117 191
Skulder till Frälsningsarmén		704 997	1 064 861
Aktuella skatteskulder		3 738 315	1 179 319
Övriga kortfristiga skulder		146 678	538 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 819 804	6 850 120
Summa kortfristiga skulder		<u>21 522 548</u>	<u>14 749 629</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>707 056 600</u>	<u>522 110 909</u>

2022072102698

Kassaflödesanalys	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24 395 166	21 654 627
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar	14 762 176	13 583 315
Betald inkomstskatt	-3 926 398	-1 467 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	35 230 944	33 770 108
Förändringar i rörelsekapital:		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-4 155 089	1 900 937
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl skatt)	4 213 923	-28 216 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 289 778	7 454 496
Investeringsverksamheten		
Nettoinvestering i fastigheter	-175 295 699	-13 752 920
Ökning av pågående ombyggnader	-39 061 757	-2 625 772
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214 357 456	-16 378 692
Finansieringsverksamheten		
Ökning av långfristiga skulder	160 263 000	19 297 776
Utbetald utdelning	-	-15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	160 263 000	4 297 776
Årets kassaflöde	-18 804 678	-4 626 420
Likvida medel vid årets början	53 397 777	58 024 197
Likvida medel vid årets slut	34 593 099	53 397 777

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 och uppskrivning av fastigheter.

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.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Yttre skal	40 år
Stammar, vvs, stigare	40 år
Fastighetsteknik	25 år
Inre komponenter	25 år
Hysesgäst Anpassningar lokaler	Återstående avtalstid

Inventarier 5 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

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).

2022072102700

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostadshyror	19 230 448	18 744 842
Lokalhyror	55 912 011	50 545 227
Övriga hyror	682 553	658 574
Sålda tjänster	62 005	59 253
Summa	<u>75 887 017</u>	<u>70 007 896</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Statligt hyresstöd	-	332 616
Övrigt	15 720	5 205
Ersättning för hyresintäktsbortfall	83 900	-
Summa	<u>99 620</u>	<u>337 821</u>

Not 3 Operationella leasingavtal - leasegivare

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	62 607 629	50 518 782
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	217 162 124	177 393 685
Förfaller till betalning senare än fem år	172 167 662	104 333 752
	<u>451 937 415</u>	<u>332 246 219</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Under året erhållna leasingavgifter avseende lokalhyror	55 912 011	50 545 227
varav erhållna variabla leasingavgifter	-	-

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>2021</u>	<u>2020</u>
Ersättning till revisorer:		
Revisionsarvode, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	128 170	124 000
Övriga tjänster, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	113 578	-
Fastighetskostnader:		
Drift	7 747 036	6 737 653
Underhåll och reparationer	7 969 359	8 847 218
Fastighetsskatt	8 639 371	8 141 931
Övrigt	1 920 285	1 769 122
Summa fastighetskostnader	<u>26 276 051</u>	<u>25 495 924</u>
Inköp från moderstiftelsen	19 360	19 308
Övriga kostnader	1 665 762	1 768 836
Summa övriga externa kostnader	<u>28 202 921</u>	<u>27 408 068</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	2,1	2,5
Män	2,3	1,9
Totalt	<u>4,4</u>	<u>4,4</u>
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	381 217	358 583
Övriga anställda	2 172 050	1 974 970
Totala löner och ersättningar	<u>2 553 267</u>	<u>2 333 553</u>
Sociala avgifter:		
Styrelsen och verkställande direktören	114 575	93 461
Övriga anställda	652 814	514 760
Totala sociala avgifter	<u>767 389</u>	<u>608 221</u>
Pensionskostnader:		
Styrelsen och verkställande direktören	35 454	32 990
Övriga anställda	216 304	266 106
Totala pensionskostnader	<u>251 758</u>	<u>299 096</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>3 572 414</u>	<u>3 240 870</u>

2022072102701

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avskrivningar på byggnader	14 762 176	13 583 315
Summa	<u>14 762 176</u>	<u>13 583 315</u>

Byggnaderna delas in i komponenter, och skrivs av systematiskt över komponentens bedömda återstående nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Nyttjandeperioden varierar mellan 5 och 100 år.

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	-	-321 152
Summa	<u>0</u>	<u>-321 152</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelningar	54 340	51 870
Ränteintäkter	10 938	571
Summa	<u>65 278</u>	<u>52 441</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avsättning till periodiseringsfond	10 494 169	5 164 024
Återföring av periodiseringsfond	-8 778 178	-
Summa	<u>1 715 991</u>	<u>5 164 024</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuell skatt för året	6 485 395	3 315 303
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1
Uppskjuten skatt	-1 334 560	248 023
	<hr/>	<hr/>
Summa redovisad skatt	<u>5 150 834</u>	<u>3 563 325</u>
 Avstämning av aktuell skatt för året		
Resultat före skatt	22 679 175	16 490 603
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% / 21,4%	4 671 910	3 528 989
 Skatteeffekt pga skattemässiga justeringar:		
Bokförda kostnader som inte ska dras av	12 057	4 311
Kostnader som ska dras av, men som inte ingår i det redovisade resultatet	-175 607	-1 951 556
Bokförda intäkter som inte ska tas upp	-10 634	-10 545
Beräknade schablonintäkter, som inte ingår i det redovisade resultatet	162 181	50 202
Justering av bokfört resultat, avskrivning byggnader	1 612 194	1 693 902
Justering av bokfört resultat, avyttring näringsfastighet	213 294	-
	<hr/>	<hr/>
Summa aktuell skatt för året	6 485 395	3 315 303

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets uppskjutna skatteintäkt/-kostnad		
Uppskjuten skatteintäkt/-kostnad avseende temporära skillnader	1 334 560	248 023
 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	721 064	873 496
Skillnader mellan redovisningsmässig och skattemässig avskrivning på byggnader	<u>43 833 856</u>	<u>45 015 984</u>
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>44 554 920</u>	<u>45 889 480</u>

2022072102702

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader:		
Ingående anskaffningsvärden	386 965 339	373 212 419
Årets förändringar		
-Inköp	72 428 500	2 232 075
-Aktiveringar	1 683 199	11 520 845
-Försäljningar	-357 728	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 719 310	386 965 339
Ingående avskrivningar	-85 158 284	-72 314 932
Årets förändringar		
-Försäljningar	357 728	-
-Avskrivningar	-14 022 213	-12 843 352
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 822 769	-85 158 284
Ingående uppskrivningar	56 237 224	56 977 187
Årets förändringar		
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-739 963	-739 963
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	55 497 261	56 237 224
Mark:		
Ingående anskaffningsvärde	96 136 223	96 136 223
Årets förändringar		
-Inköp	101 184 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 320 223	96 136 223
Utgående bokfört värde byggnader och mark	<u>614 714 025</u>	<u>454 180 502</u>
Taxeringsvärden:		
Byggnader	543 734 000	509 734 000
Mark	738 690 000	688 690 000
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 282 424 000</u>	<u>1 198 424 000</u>
Byggnadernas skattemässiga restvärde	149 110 833	83 282 862
Anskaffningsvärde mark	197 320 223	96 136 223
	<hr/>	<hr/>
	<u>346 431 056</u>	<u>179 419 085</u>

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Noten beskriver de fastigheter som bedömts falla inom begreppet förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde uppgår till ca 556 159 000 kr (393 569 000 kr), och deras taxeringsvärde till 1 114 131 000 kr (1 030 131 000 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 1 979 122 000 kr (1 643 056 000 kr).

Not 14 Inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	234 265	234 265
Årets förändringar	_____	_____
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 265	234 265
Ingående avskrivningar	-234 265	-234 265
Årets förändringar	_____	_____
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 265	-234 265
	_____	_____
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 15 Pågående ombyggnader avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	12 039 771	9 413 999
Under året nedlagda kostnader	40 760 232	15 691 161
Under året slutförda projekt	-1 698 475	-13 065 389
Utgående nedlagda kostnader	<u>51 101 528</u>	<u>12 039 771</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	659 228	780 986
Upplupna hyresintäkter	-	285 368
Övriga poster	5 910	-
Summa	<u>665 138</u>	<u>1 066 354</u>

Not 17 Kortfristiga placeringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Korta räntefonder	4 050 126	4 050 126
Övriga kortfristiga placeringar	1 113 100	1 113 100
Summa	<u>5 163 226</u>	<u>5 163 226</u>
Marknadsvärde	5 566 851	5 545 604

Not 18 Aktiekapital

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

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Periodiseringsfond 2015	-	8 778 178
Periodiseringsfond 2016	8 258 356	8 258 356
Periodiseringsfond 2017	9 558 186	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	-
Summa	<u>49 399 015</u>	<u>47 683 024</u>

Not 20 Långfristiga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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	160 000 000	-
Insatser från Frälsningsarmén, ej räntebärande	12 920 552	12 920 552
Mottagna hyresdepositioner, ej räntebärande	375 515	112 515
Summa	<u>333 516 067</u>	<u>173 253 067</u>

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

2022072102704

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	5 785 622	5 384 746
Upplupna räntekostnader	571 479	571 807
Upplupna semesterlöner, inklusive sociala avgifter	129 302	120 438
Övriga poster	2 333 401	773 129
Summa	<u>8 819 804</u>	<u>6 850 120</u>

Not 22 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>2021</u>	<u>2020</u>
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-4 335 544	-6 887 413

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i not 1.

Not 24 Förslag till disposition av resultatet

2021

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	225 756 463
Årets resultat	17 528 341
	<hr/>
	243 284 804

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	243 284 804
	<hr/>
	243 284 804

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har kunnat se att hotellens omsättning har ökat under det första tertialet 2022. Om ökningen fortsätter under resten av året bör bolagets hyresintäkter kunna öka något jämfört med föregående år, eftersom flertalet hotellhyresavtal har omsättningsbaserad hyra.

I mars 2021 beslutade Skatteverket att ompröva sitt tidigare beslut att godkänna bolagets inkomstdeklaration för år 2019. Skatteverkets omprövningsbeslut har dock inte beaktats vid upprättandet av årsredovisningen, eftersom bolaget bedömer att det finns goda skäl att begära omprövning av Skatteverkets beslut och att ärendet vid tiden för årsredovisningens upprättande inte är slutgiltigt avgjort.

2022072102705

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-18 för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Jeppsson
Ordförande

Robert Tuftström

Carl Bodin

Linda Eriksson

Peter Jonasson

Elisabeth Beckman
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Albenius
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Albenius

Erik Albenius
Auktoriserad revisor

2022-05-24 19:33:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FRÄLSNINGARMÉNS FASTIGHETS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Beckman

Elisabeth Beckman
Verkställande direktör

2022-05-18 16:25:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Bodin

Carl Bodin

2022-05-23 07:34:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ERIKSSON

Linda Eriksson

2022-05-18 19:37:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Leif Peter Jonasson

Peter Jonasson

2022-05-18 20:33:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Robert Tuftström

Robert Tuftström

2022-05-18 16:00:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2022072102706

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BO JEPSSON

Bo Jeppsson
Ordförande

2022-05-19 06:49:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Frälsningsarméns Fastighets AB för år 2021 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 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Albenius
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 19:32:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Albenius

Datum

Erik Albenius
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post