

Årsredovisning 2015

Stora Sköndal

Version nr 1 av årsredovisning för 2015.
Revisorerna påbörjar sin siffergranskning 2016-02-25.

Förstasidan ersätts med nya loggan när den finns tillgänglig.

Direktor och ekonomichef har ännu inte haft möjlighet att lämna synpunkter på denna första version.

/ NON 160223

2016-02-23



ÅRSREDOVISNING 2015

Direktionen och direktorn för Stiftelsen Stora Sköndal, org. nr 802000-6725, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Stiftelsens ändamål

Stiftelsen Stora Sköndal är en ideell stiftelse med diakonal inriktning och har enligt sina stadgar till ändamål

- att** utbilda främst ungdom till diakoner, diakonissor, kyrkokantorer och socialarbetare till tjänst i Svenska kyrkan och samhället i övrigt,
- att** utöva egen diakonal verksamhet bl.a. i form av vård av äldre personer, sjuka och handikappade eller andra som är i behov av hjälp eller stöd,
- att** främja vetenskaplig forskning inom områden av betydelse för stiftelsens verksamhet.

Direktionen vid Stora Sköndal bedriver sedan ett par år tillbaka en kontinuerlig utvärdering som avser att hitta fler möjligheter för att inom ramen för stiftelsens stadgar och ändamål hitta andra former att bedriva verksamhet. Detta omfattar såväl organisatoriska frågor som strategier för att bredda verksamheten och därmed möta samhällets behov inom den sektor stiftelsen verkar. Ett exempel på detta är uppstart av asylboende och verksamhet för ensamkommande flyktingbarn.

Styrelse och ledning

Direktionen, Stiftelsen Stora Sköndals styrelse, förvaltar stiftelsens medel och ansvarar ytterst för att stiftelsens ändamål efterlevs.

En av direktionen utsedd direktor sköter den löpande förvaltningen av stiftelsens angelägenheter. Direktor har till sin hjälp en ledningsgrupp som utöver direktor består av områdescheferna för äldreomsorg, neurorehabilitering, stöd och omsorg, förskoleverksamhet, fastighet samt stabscheferna för stödfunktionerna.

Främjande av ändamålen

Utbildning och forskning bedrivs sedan 1998 genom Ersta Sköndal högskola AB som ägs gemensamt av Stora Sköndal (40%), Ersta diakoni (40%) och Bräcke diakoni (20%).

Vid Ersta Sköndal högskola AB bedrivs utbildning på grund- och avancerad nivå. På högskolans fyra institutioner fördelade på tre campus med ca 1 400 studenter utbildas sjuksköterskor, socionomer, teologer, kyrkomusiker och psykoterapeuter.

Vid högskolan bedrivs bl.a. forskning om det civila samhället, palliativ vård och organisations- och arbetslivsetik.

Egen diakonal verksamhet sker primärt genom att driva vård och omsorg samt rehabilitering av sjuka och handikappade. En grundläggande utgångspunkt är Stora Sköndals värdegrund. Det innebär att man arbetar med ett förhållningssätt där varje boende inom vård och omsorg och patient inom sjukvården samt närstående ska vara hörd och sedd, bekräftad, respekterad och därmed delaktig. En arbetsgrupp bestående av en präst och två diakoner, diakonala enheten, fyller en viktig funktion på Stora Sköndal som profilskapare och som stöd för boende, patienter och medarbetare. Verksamheten bedrivs i nära samarbete med Farsta församling.

Vård, omsorg och stöd omfattade vid utgången av verksamhetsåret totalt 327 platser för äldreomsorg, 26 permanenta platser för personer med socialpsykiatriska behov samt 24 platser i ett boende med inriktning mot ungdomar 15 – 19 år som beviljats permanent uppehållstillstånd (PUT). Vidare finns 6 platser för boende i träningslägenhet. Det under sommaren avvecklade ABT-boendet omfattade totalt 84 platser. Vid nyöppnandet i november 2015 tecknades avtal om 92 platser.

Vård av sjuka och handikappade

Neurologiska rehabiliteringskliniken vid Stora Sköndal rehabiliterar människor med sjukdomar och skador i nervsystemet, verksamheten som bedrivs i egna lokaler inrymmer 28 vårdplatser. Därutöver tar kliniken emot ett stort antal dagpatienter för rehabilitering. Inom kliniken finns även 3 öppenvårdsmottagningar, logopedmottagning, mottagning för fysioterapi samt en under året uppstartad mottagning för utredning/bedömning, behandling och rehabilitering av patienter med ME/CFS.

På Stora Sköndals område finns en badanläggning avsedd för personer med funktionsnedsättning. Handikappbadet ägs av stiftelsen men drivs av idrottsförvaltningen, Stockholm stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En demensenhet omfattande 16 boendeplatser har tillfälligt stängts under 2015 för att starta upp på nytt under 2016 med en inriktning mot yngre dementa.

Nytt avtal har träffats med Migrationsverket omfattande 92 platser för ABT-boende, ett tillfälligt boende för asylsökande.

Direktionen har fattat beslut om en om- och tillbyggnad av befintlig vårdbyggnad och därmed tillskapas ytterligare 22 vård- och omsorgsplatser. Med detta beslut ges äldreomsorgsverksamheten förutsättningar för en bättre ekonomi i den bedrivna vårdverksamheten. Som en direkt konsekvens av dålig driftekonomi har direktionen beslutat att inte förlänga avtalet med Sundbybergs stad om drift av äldreboendet Ekbacken. Avtalet löper till och med 2016-03-31.

Ett omfattande planarbete rörande exploatering av stiftelsens markområde har fortgått under året med målsättningen att under 2016 inbjuda presumtiva byggherrar att lämna anbud. "Magnoliatomten" antas vara den första etappen och bedöms omfatta mellan 200-300 lägenheter. Vidare har ett programarbete för exploatering av hela fastigheten inletts, vilket bedöms omfatta 4000-6000 nya bostäder inom området.

Ekonomi och verksamhet

Stora Sköndal är en ideell stiftelse och bedriver verksamhet utan vinstsyfte men för verksamhetens utveckling och möjligheter till måluppfyllelse i en tid då samhällets krav på utförare av våra tjänster ständigt ökar är ett godtagbart finansiellt resultat nödvändigt. Stora Sköndal har befunnit sig i en omställningsperiod där äldreomsorgen mellan verksamhetsåren 2007 till 2012 gick från 307 platser till 175 platser. Vårdvolymerna är återställda sedan 2014 och lokalerna för vårdverksamheterna är ändamålsenliga och uppfyller gällande myndighetskrav. Verksamheten i Sundbyberg kommer att upphöra under första kvartalet 2016 samtidigt så sker en uppstart av ett nytt vårdboende i Nacka vilket innebär att nödvändiga vårdvolymerna bibehålls. Under 2015 har förskoleverksamheten tillkommit som ett nytt verksamhetsområde.

Omsättning och resultat

Nettoomsättning per verksamhet (belopp i tkr)	2015	2014
Äldreomsorgen	234 619	199 386
Neurologiska rehabiliteringskliniken	48 624	46 546
Stöd och omsorg	33 840	31 298
Förskoleverksamhet	4 712	0
Fastighetsförvaltning	47 965	47 079
Stöd och servicefunktioner	1 757	1 502
Summa	371 517	325 811

Nettoomsättningsökningen med 14,0 procent mellan åren är i huvudsak en effekt av de uppstarter av vårdboenden inom äldreomsorgen som skedde under 2014 och som under 2015 bedrivit verksamhet under ett helt verksamhetsår.

Årets rörelseresultat på -22,8 Mkr är belastat med trygghandkostnader för pensioner med 20,3 Mkr som en konsekvens av en låg diskonteringsränta vilket driver upp beräknad pensionsskuld. Vidare har tidigare nedskrivning av byggnader återförts med 10,9 Mkr.

Korrigerat för ovan är rörelseresultatet i den löpande verksamheten fortsatt svagt med den skillnaden att resultatet nu tyngs av kostnader i samband med expansion av verksamheter jämfört mot tidigare neddragning av verksamhet.

Under 2016 förväntas en förstärkning av rörelseresultatet. Resultatförbättringarna bedöms till övervägande del ske inom kärnverksamheten. Expansionen sker såväl inom området genom tillbyggnad av befintlig vårdbyggnad samt utanför området genom uppstart av 72 platser för vård- och omsorgsboende i Nacka, byggnaden som är under uppförande och upplåts med hyreskontrakt kommer även inrymma lokaler för förskoleverksamhet.

Finansiell ställning och medelsplacering

Eget kapital inklusive egna fonder och gávomedel uppgick till 69,7 Mkr (102,0). Avkastning på eget kapital uppgick till -44,9 procent (18,4).

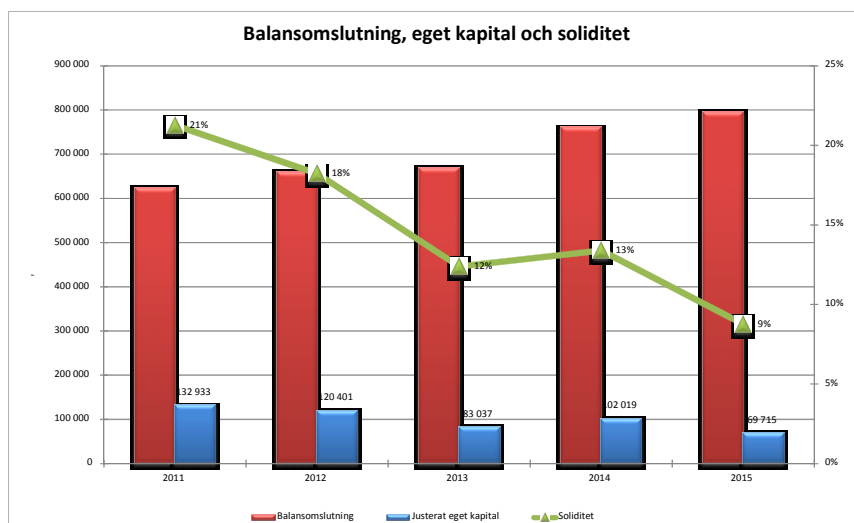
Soliditeten uppgick per balansdagen till 9 procent (13). Stiftelsens kapital är till övervägande del placerat i det fastighetsbestånd där kärnverksamheten bedrivs. Soliditetstalen påverkas därför i hög grad av hur beståndet värderas. En extern fastighetsvärdering har utförts under 2015 och i denna värderas fastighetsbeståndet inom Stora Sköndals område till 1 109 Mkr motsvarande ett övervärde i fastighetsbeståndet på 504 Mkr. Görs justering för detta övervärde blir soliditeten 44 procent (45).

Reversfordran om 84 Mkr har reglerats under året vilket förstärkt likviditeten. Återstår en reversfordran på 18,7 Mkr med reglering under 2018.

Från verksamheten genererat kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till -15,5 Mkr (-10,0).

De räntebärande skulderna uppgick per balansdagen till 502,8 Mkr (436,4) med en genomsnittlig ränta om 2,3 procent (2,9).

Medelsplaceringen sker i enlighet med av direktionen fastställda riktlinjer för placeringar.



Investeringar

Årets investeringar uppgår till totalt 91,6 Mkr (50,3). Av investeringarna utgör 88,0 Mkr investeringar i fastigheter. Under senaste femårsperioden har investeringarna uppgått till 289,4 Mkr och för 2016 uppgår investeringsbudgeten till 73,4 Mkr.

Miljö

Stora Sköndal bedriver verksamhet som är tillståndspliktig enligt Miljöbalken och är sedan 2011 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Varje tillståndspliktig verksamhet arbetar med egenkontroller som ett verktyg för att säkerställa att miljöbalkens grundläggande krav på resurshushållning med hänsyn till miljö och hälsa efterlevs. Ett antal miljöaspekter har identifierats varav transporter, energianvändning samt kemikalie- och avfallshantering har bedömts som särskilt viktiga och för dessa områden har under året mätning och kontroll genomförts. Vid större upphandlingar ställs relevanta miljökrav på tilltänkta leverantörer.

Risker i bedriven verksamhet

Riskfaktorer

- Stora Sköndal bedriver verksamhet på konkurrensutsatta marknader där det finns aktörer med ägargrupper som har en annan finansiell styrka än den Stiftelsen Stora Sköndal har.
- Verksamheten drivs huvudsakligen i egna lokaler och på egen mark. Detta gör att Stora Sköndal som fastighetsägare har det fulla ekonomiska ansvaret för de krav som från myndigheter och beställare ställs på våra fastigheter. Med kund- och vårdval blir även den estetiska utformningen viktig för att vara en stark konkurrent inom våra verksamhetsområden.
- Lokalförsörjningen är av avgörande betydelse för såväl beläggning, kvalitet, ekonomi som arbetsmiljö. Stora Sköndal är beroende av en organisk tillväxt för att finansiera den mångfacetterade verksamheten och det nödvändiga underhållet av fastigheter och mark som stiftelsen har i sin ägo.
- 80 procent av nettoomsättningen utgörs av intäkter genom avtal med offentliga beställare, vilket leder till ett stort beroende av ett fåtal aktörer. Politiska beslut kan därmed snabbt ändra de ekonomiska förutsättningarna.
- Finansieringsrisk kan uppstå som en konsekvens av svag resultatutveckling.
- I den verksamhet som stiftelsen bedriver kan det inte uteslutas att händelser inträffar som kan användas för att misskreditera stiftelsen.

Riskhantering

- Ett särskilt Finansråd bestående av tre direktionsledamöter samt direktor, föreslår till direktionen placeringsstrategier och strategier för upplåningen. Strategin är att placera med hög säkerhet och god avkastning samtidigt som behovet av att behålla en god likviditet och därmed säkerställa att stiftelsens betalningsberedskap hålls på en hög nivå.
- Ett framåtriktat arbete bedrivs med målsättningen att expandera inom befintliga verksamheter men även att finna nya verksamhetsgrenar som står i överensstämmelse med stadgar och värdegrund. Förskoleverksamheten med uppstart under 2015 är ett exempel på ny verksamhet. Expansion utanför Stora Sköndals område sker genom att ett vård- och omsorgsboende i Nacka kommun nu byggs av extern entreprenör och som sedan kommer att hyras av stiftelsen breddar såväl kundbasen som bidrar till riskspridning kopplat till lokalförsörjningen.

- Ett kvalitetsledningssystem har införts för kärnverksamheterna i överensstämmelse med kraven i SS-EN ISO 9001:2008. Kvalitetsledningssystemet hjälper direktion och ledning att hantera både eventuella brister i verksamheten och kriser som uppstår. Under januari 2015 anställdes en kommunikationsansvarig som även ingår i ledningsgruppen.

Resultatdisposition

Årets resultat -31 322 327 kronor

Årets underskott behandlas enligt följande:

Balanseras till kommande år -31 322 327 kronor

Resultatöversikt och nyckeltal 2011-2015

Belopp i tkr då ej annat anges

Resultatöversikt	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning	291 554	244 801	237 484	325 811	371 517
Övriga intäkter	1 078	29 106	405	54 582	1 186
Rörelsekostnader	-292 385	-273 288	-259 545	-350 105	-395 543
Rörelseresultat	247	619	-21 656	30 288	-22 840
Resultat från finansiella investeringar	-25 523	-13 025	-13 484	-11 555	-8 482
Resultat efter finansiella poster	-25 276	-12 406	-35 140	18 733	-31 322

Nyckeltal	2011	2012	2013	2014	2015
Investeringar					
Balanserade utgifter	1 665	2 783	241	311	-
Byggnader och pågående nyanläggning	36 206	80 192	16 641	42 297	88 031
Inventarier	<u>1 761</u>	<u>2 069</u>	<u>5 882</u>	<u>7 695</u>	<u>3 624</u>
Investeringar totalt	39 632	85 044	22 764	50 303	91 655
Ekonomisk ställning					
Justerat eget kapital	132 933	120 401	83 037	102 019	69 715
Lån	437 916	487 749	404 064	436 439	502 783
Balansomslutning	625 033	660 733	670 009	761 662	796 844
Övervärde i fastigheter	287 526	423 874	424 407	429 569	504 245
Nyckeltal					
Nettoomsättning per anställd	716	763	886	942	908
Rörelsemarginal	0,1%	-11,6%	-10,0%	-7,2%	-3,6%
Nettomarginal	-8,7%	-16,9%	-15,6%	-10,8%	-5,9%
Avkastning på eget kapital	-19,0%	-10,3%	-42,3%	18,4%	-44,9%
Avkastning på totalt kapital	0,3%	-0,8%	-3,6%	4,4%	-2,5%
Soliditet I	21%	18%	12%	13%	9%
Soliditet II	46%	50%	46%	45%	44%

Definition av ekonomiska termer

Justerat eget kapital	Eget kapital med tillägg för fonderade gåvomedel.
Övervärde i fastigheter	Skillnaden mellan ett externt beräknat marknadsvärde och bokfört restvärde.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat i relation till nettoomsättning. För 2015 har vid beräkning korrigering gjorts för resultatpåverkan föranlett av uppskrivning av fastighetsvärden samt avsättning för tryggnad av pensionsåtagande.
Nettomarginal	Nettoresultat i relation till nettoomsättning. (Korrigerat enligt ovan).
Avkastning på eget kapital	Nettoresultat i relation till justerat eget kapital.
Avkastning på totalt kapital	Rörelseresultat plus realiserade finansiella intäkter i relation till balansomslutningen.
Soliditet I	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Soliditet II	Soliditet I med tillägg för övervärde i fastigheter.

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	371 517	325 811
Övriga rörelseintäkter	2	1 186	54 582
		<u>372 703</u>	<u>380 393</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-26 355	-23 953
Övriga externa kostnader	3	-91 467	-93 507
Personalkostnader	4	-259 164	-205 320
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,9,10	-18 387	-26 690
Övriga rörelsekostnader		-170	-634
		<u>-395 543</u>	<u>-350 105</u>
Rörelseresultat		-22 840	30 288
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	5	3 230	3 756
Ränteintäkter och liknande intäkter	6	11	62
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-11 723	-15 373
		<u>-8 482</u>	<u>-11 555</u>
Resultat efter finansiella poster		-31 322	18 733
ÅRETS RESULTAT		-31 322	18 733

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter	8	2 084	3 252
		2 084	3 252
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	596 365	529 740
Maskiner och inventarier	10	17 002	16 931
Pågående nyanläggning	11	9 140	1 711
		622 507	548 382
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	200	200
Andelar i intresseföretag	13	1 500	2 300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	64 907	53 733
Långfristiga kontraktsfordringar		18 700	102 700
		85 307	158 933
Summa anläggningstillgångar		709 898	710 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 513	22 780
Övriga fordringar		4 712	3 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 811	12 951
		42 036	39 411
<i>Kassa och bank</i>		44 910	11 684
		44 910	11 684
Summa omsättningstillgångar		86 946	51 095
SUMMA TILLGÅNGAR		796 844	761 662

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Stiftelsekapital		10 467	10 467
Balanserat resultat		85 027	66 294
Årets resultat		-31 322	18 733
		<u>64 172</u>	<u>95 494</u>
Avsättningar			
Fonder och villkorliga gåvor	17	5 543	6 525
Avsättningar för pensioner	18	165 852	149 520
Övriga avsättningar		-	253
		<u>171 395</u>	<u>156 298</u>
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		502 783	436 439
Övriga långfristiga skulder		2 642	2 581
		<u>505 425</u>	<u>439 020</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 456	33 096
Skatteskulder		4 324	904
Övriga skulder		7 768	8 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 304	28 724
		<u>55 852</u>	<u>70 850</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		796 844	761 662

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar	21	681 723	641 723
Medel på spärrkonto		500	

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)	2015	2014
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat	-22 840	30 288
Av- och nedskrivningar som belastat detta resultat	18 387	26 690
Bruttoförsäljning Norra området	-	-57 000
Realisationsförlust materiella anläggningstillgångar	-	208
Utrangering byggnad	170	284
Omklassificering anläggningstillgångar	-	1 237
Utdelningar	397	993
Erhållna räntor och räntebidrag	11	62
Erlagda räntor och liknande poster	-11 662	-12 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-15 537	-10 030
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 625	-13 892
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-14 998	32 706
Ökad (-), minskad (+) bindning i rörelsekapital	-17 623	18 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 160	8 784
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av byggnader och anläggningar	-88 031	-42 087
Erhållet bidrag för investering i byggnad	-	753
Förvärv av inventarier	-3 485	-8 006
Ersättning Norra området	-	3 300
Ersättning avyttrade materiella anläggningstillgångar	-	417
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 516	-45 623
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nettoinvesteringar i vp-portfölj	-8 341	-821
Lösen revers	84 000	-
Aktieägartillskott, återfört	800	-
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	15 097	5 258
Upptagna lån	69 677	34 375
Amortering av skuld	-3 333	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	157 900	36 812
 Årets kassaflöde	33 226	-27
Likvida medel vid årets början	11 684	11 711
Likvida medel vid årets slut	44 910	11 684

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter i vårdverksamheten redovisas i enlighet med BFAR 2012:1 enligt uppdrag på löpande räkning, dvs. i den period som prestationerna har utförts. Hyror faktureras i förskott men intäktsförs i den period som hyran avser. Erhållna bidrag intäktsförs vid bidragstillfället med influtet belopp. Utfästelse om bidrag redovisas efter det att bindande beslut från bidragsgivaren har mottagits.

Fonder, villkorliga gåvor och bidrag

Fondmedlen utgörs av erhållna gåvor och donationer. Stiftelsen Stora Sköndal förvaltar dessa medel i enlighet med av givaren lämnade förutsättningar och disponerar avkastning och kapital, till den del som inte är bundet, för ändamål som anknyter till stiftelsens verksamhet. Erhållna bidrag och kollektorer redovisas till influtet belopp som rörelseintäkt och används för att täcka kostnader i den löpande verksamheten.

Resultat av försäljningar

Vinster eller förluster vid försäljning av andra anläggningstillgångar än värdepapper redovisas bland övriga rörelseintäkter eller rörelsekostnader. Försäljning av anläggningstillgångar redovisas när bindande avtal träffats och risken övergått till köparen. Som försäljningsresultat redovisas skillnaden mellan erhållen köpeskilling och direkta och indirekta anskaffningskostnader.

Resultat från försäljning av värdepapper i den löpande förvaltningen redovisas som resultat från finansiella investeringar.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Datasystem som är av väsentligt värde för kommande år har redovisats som immateriella anläggningstillgångar. Bokfört värde utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärde och avskrivning enligt plan. Internt inom företaget har definitionen av datasystem av väsentligt värde skärpts vilket medför att investeringar i datasystem kommer att kostnadsföras i högre utsträckning än tidigare år.

Komponentmetod vid redovisning av materiella anläggningstillgångar

Tidigare har en byggnad/fastighet indelats i huvudkomponenterna mark, markanläggning och byggnad. Kravet på utökad komponentredovisning regleras i "K3-regelverket" och utifrån detta har såväl anskaffningsvärde som ackumulerade avskrivningar fördelats i ytterligare fem komponenter. Detta har gjorts för samtliga av Stora Sköndals drygt 200 fastigheter.

Uppdelning av varje byggnads bokförda värde har gjorts med komponentindelningen, stomme, tak, fasad, inre ytskikt, installationer samt hyresgästpassningar enligt en metod som

baseras på ett kalkylerat återanskaffningsvärde för byggnaden och en bedömd kvarvarande nyttjandeperiod för varje enskild komponent.

Byggnaderna med den nya komponentindelningen redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för årlig värdeminskning enligt plan. Anskaffningsvärdet definieras som samtliga externa kostnader som krävs för att byggnaden ska kunna tas i bruk för sitt syfte. Från detta anskaffningsvärde görs avdrag för erhållna bidrag hänförligt till byggnaden. Bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov görs för varje enskild byggnad enligt extern värdering baserat på en kassaflödesanalys varvid jämförelse görs mellan detta värde och byggnadens restvärde. Väsentliga avvikelser i värdet redovisas som nedskrivning i resultaträkningen om värdenedgången bedöms vara bestående.

Extern värdering utförs årligen och om intern värdering utförs används av branschen vedertagna metoder.

Som maskiner och inventarier redovisas sådana inventarier, maskiner, verktyg, fordon, byggnadsinventarier mm. som nyttjas inom verksamheter, administration och servicefunktioner.

Som pågående nyanläggningar redovisas nedlagda kostnader för byggprojekt som ännu inte avslutats eller tagits i bruk.

Andelar i dotterbolag och intresseföretag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärdet. Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärdet inklusive lämnade aktieägartillskott. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med kapitel 11 och redovisas som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när stiftelsen blir part av instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller skuld tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten eller förpliktelsen till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats.

Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärdet. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde och provas om nedskrivningsbehov föreligger. Innehav i noterade aktier och andelar redovisas bland anläggningstillgångar med hänsyn till att syftet med innehavet är långsiktigt.

Derivatinstrument där säkringsredovisning inte tillämpas värderas efter första redovisningstillfället enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärdet. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigering av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden. Efter det första

redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde där säkringsredovisning inte tillämpas värderas efter första redovisningstillfället till det belopp som är mest förmånligt för stiftelsen om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

En ränteswap har ett marknadsvärde som är beroende av räntegapet mellan 3-månader Stibor och den avtalade fasta räntan. När 3-månader Stibor är lägre än avtalad fast ränta har ränteswapen ett negativt värde. Ränteswapparnas nominella belopp och över- eller undervärde per balansdagen presenteras i Not 7 Räntekostnader.

Säkringsredovisning

Stiftelsen har avtal gällande ett antal ränteswappar med varierande nominella belopp och löptider. Avtalen har ingåtts med kreditgivare och är ett alternativ till fasträntelån. Syftet är att säkra risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta genom att växla en rörlig ränta, normalt 3 månader Stibor, mot en fast ränta med en angiven löptid. Stiftelsen tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk när det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering.

Säkringsförhållandet är dokumenterat senast när säkringen ingås, där dokumentationen innefattar företagets mål för riskhantering, identifiering av den säkrade posten, säkringsinstrumentet och den säkrade risken samt metod för bedömning av effektivitet. Säkringsförhållandet förväntas vara effektivt för den period som säkringen har identifierats.

Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrument och den säkrade posten som är hänförliga till den säkrade risken redovisas inte givet att kraven för säkringsredovisning uppfylls.

Vid säkring av ränterisk redovisas den erlagda respektive erhållna räntan på säkringsinstrumentet i samma period som den då räntan på den säkrade posten redovisas, vilket innebär att de realiserade värdeförändringarna redovisas i samma period i resultatet.

Avskrivningar

Den planenliga avskrivningen på immateriella anläggningstillgångar, markanläggningar och inventarier baseras på en erfarenhetsmässig bedömning av tillgångarnas nyttjandetid. Avskrivning av byggnader sker enligt komponentmetod där byggnads anskaffningsvärde utgör avskrivningsunderlaget och där varje komponent skrivs av utifrån ett framräknat viktat återanskaffningsvärde. Planmässig avskrivning sker utifrån fastställda nyttjandetider enligt nedanstående tabell. Avskrivning beräknas på hela året oavsett när investeringen tas i bruk. Investeringsbidrag som erhålles vid anskaffning av anläggningstillgång reducerar tillgångens anskaffningsvärde och därmed också underlaget för beräkning av avskrivningarnas storlek.

<u>Tillgångsslag</u>	<u>Nyttjandetid</u>
Immateriella anläggningstillgångar, datasystem	5 år
Byggnader, stomme	100 år
Byggnader, tak	50 år
Byggnader, fasad	40 år
Byggnader, inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	35 år
Byggnader, installationer (el, rör, ventilation, hiss)	40 år
Byggnader, hyresgästpassningar	15 år
Markanläggningar	10-25 år
Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fordon	5 år
Datorer	5 år

Principer för redovisning av utgifter på byggnader

Nedanstående är en beskrivning av de modeller och principer som tillämpas vid redovisning av utgifter på fastigheter och byggnader i enlighet med BFNAR 2012:1, K3-regelverket.

Värdehöjande eller reparation/underhåll

En utgift på en fastighet bedöms ur redovisningssynpunkt utifrån om det är en värdehöjande åtgärd som ska skrivas av över nyttjandeperioden eller om det ska kostnadsföras direkt.

Denna bedömning utförs med stöd av teknisk personal, intern eller uppdragstagare, upphandlingsdokument etc.

Huvudprincipen är att det som avser reparation och underhåll utgör en kostnad och skall kostnadsföras medan en värdehöjande utgift ska aktiveras som byggnad och/eller byggnadskomponent och skrivas av under dess bedömda nyttjandetid.

Värdehöjande åtgärder

Bedömningen av huruvida en utgift är värdehöjande och därmed ska aktiveras baseras på en värdering av om åtgärden förväntas ge upphov till framtida ekonomiska fördelar och om det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla Stora Sköndal. Dessa fördelar kan uppkomma i form av ökade eller bibehållna interna eller externa hyres- eller andra intäkter. Tillgången ska redovisas och komponentindelas när riskerna övergår till Stora Sköndal vilket är vid leverans och torde för fastigheter vara när en entreprenad slutbesiktigats. Innan risken övergår redovisas utgifterna som Pågående projekt.

Väsentlighetskriterier

Om en utgift enligt ovan bedöms vara värdehöjande skall denna utgift relateras till ett väsentlighetsbelopp vilket bestäms i relation till den enskilda byggnaden som är den minsta redovisningsenheten. Bedömningen görs utifrån summan av utgifterna för en identifierbar och avgränsad åtgärd oavsett storlek på enskilda fakturor. Ett väsentligt belopp anses föreligga dels om det överstiger ett absolut belopp på 100 000 kr, oavsett byggnadens/fastighetens värde, dels om det inte understiger en viss andel av det bokförda värdet på den enskilda byggnaden.

Tillkommande utgifter, återkommande översyn

Tillkommande utgifter eller återkommande översyn på existerande tillgångar ska som huvudprincip aktiveras om de är väsentliga och kan anses vara en förutsättning för att tillgången ska kunna användas för sitt ändamål. Även för sådana åtgärder tillämpas väsentlighetskriterierna.

Utbyte av komponent, utrangering

Om en utgift motsvarar en komponent som, enligt intern utredning, tidigare aktiverats men slitits ut, innebär det att den utbytta komponenten kostnadsförs med dess oavskrivna restvärde och den nya aktiveras. Om den utbytta komponenten tidigare inte har aktiverats, eller inte utan rimlig arbetsinsats kunnat fastställas något restvärde på, görs en bedömning av om den nya åtgärden är värdehöjande eller inte. Den värdehöjande delen av utgiften aktiveras och resten kostnadsförs utan att någon utrangering görs. Denna bedömning görs från fall till fall och med stöd av väsentlighetskriteriet.

Hyresgästanspassning

Åtgärder och utgifter för en hyresgästanspassning förutsätts ge upphov till framtida ekonomiska fördelar i form av ökade eller bibehållna externa hyresintäkter. Dessa utgifter, om de kan anses vara väsentliga enligt ovan, aktiveras som värdehöjande och avskrivning av komponenten, hyresgästanspassning, görs över den förmodade hyrestiden oavsett avtalets ursprungliga löptid förutsatt att det kan göras sannolikt att avtalet förlängs. Avskrivningstiden för komponenten hyresgästanspassningar har satts till 15 år.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas som operationell leasing dvs. leasingavgifter kostnadsförs löpande oaktat om avtalet avser finansiell eller operationell leasing. Hyra av externa lokaler och eller fastigheter redovisas under not och rubriceras där som leasing.

Övriga fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta och skulder upptas till nominellt belopp.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Stora Sköndal har såväl avgiftsbestämd pensionsplan enligt ITP 1 och förmånsbestämd pensionsplan enligt KAP-KL.

Utgifter för ITP 1 redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Pensionsåtagandet enligt KAP-KL tryggs genom kreditförsäkring hos PRI. Uppgift om pensionsskuldens storlek erhålls från KPA.

Avsättning till pensioner alternativt gottgörelse för pensionskostnader görs årligen varmed skuldfört belopp på konto avsatt för pensioner motsvarar framräknat pensionsåtagande per balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernen utgörs av moderbolaget Stiftelsen Stora Sköndal och de två helägda dotterbolagen enligt not 12. Ingen koncernredovisning har upprättats med hänsyn till att bolagen inte bedrivit någon verksamhet under räkenskapsåret. Inga köp eller försäljningar har förekommit mellan Stiftelsen Stora Sköndal och dotterbolagen.

Innehavet i Ersta Sköndal högskola AB definieras som intresseföretag.

NOTANTECKNINGAR**NOT 1 NETTOOMSÄTTNING**

	2015	2014
Vårdintäkter	288 324	254 273
Hysesintäkter	71 369	66 624
Anslag och bidrag	1 580	644
Försäljningsintäkter	10 244	4 270
	371 517	325 811

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2015	2014
Resultat vid avyttring materiella anlägg.n.tillgångar	51	139
Resultat vid avyttring av fastigheter	-	53 902
Erhållna donationer och gåvor	125	107
Kollekter	175	170
Försäkringsersättningar	619	-
Övriga rörelseintäkter	216	264
	1 186	54 582

NOT 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader	60 828	65 335
Inventarieunderhåll och leasing	2 821	2 904
Administration och försäljningskostnader	9 075	9 673
Externa konsulttjänster	18 743	15 595
	91 467	93 507

NOT 4 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Medelantal anställda	2015	2014
Män	68	57
Kvinnor	341	289
Totalt	409	346

Medelantalet anställda är omräknat i heltidstjänster och beräknas enligt formeln
 antal anställningsdagar * sysselsättningsgrad / antal dagar.

Alla förmåner inom anställningsperioden ingår i redovisningen. Hänsyn tas till
 förändring av sysselsättningsgrad under anställningsperioden.

Löner och sociala kostnader	2015		2014	
	Löner och andra er- sättningar	Sociala kostnader (varav pen- sionskostn.)	Löner och andra er- sättningar	Sociala kostnader (varav pen- sionskostn.)
Styrelse och direktor	1 908	1 116 (496)	1 787	1 096 (518)
Övriga anställda	163 013	90 746 (39 876)	140 723	61 077 (24 078)
Totalt	164 921	91 862	142 510	62 173 (24 596)

Styrelsearvoden till ledamöter i direktion och utskott uppgår till 576 tkr. (491).

Pensionsåtagandet enligt KAP-KL tryggs genom kreditförsäkring hos PRI.

Årets avsättning för tryggnad av pensionsåtagandet enligt KAP-KL uppgick till 16 331 tkr (5001).

Direktor har enligt anställningsavtal rätt till individuell pensionslösning motsvarande
 25 procent av bruttolönen.

Direktion per balansdagen	2015	2014
Män	3	3
Kvinnor	3	3
Totalt	6	6

Ledningsgrupp per balansdagen	2015	2014
Män	1	1
Kvinnor	7	6
Totalt	8	7

**NOT 5 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER
SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2015	2014
Utdelning blandfonder	397	993
Försäljningsresultat aktier	2 833	1 841
Återföring av nedskrivning värdepapper	-	922
	3 230	3 756

**NOT 6 RÄNTEINTÄKTER
OCH LIKANDE INTÄKTER**

	2015	2014
Ränteintäkter från bank	2	10
Ränteintäkter kortfristiga placeringar	-	20
Ränteintäkter övriga	9	32
	11	62

**NOT 7 RÄNTEKOSTNADER
OCH LIKANDE KOSTNADER**

	2015	2014
Räntekostnader kreditinstitut	11 416	12 596
Räntekostnader övrigt	246	196
Derivat, förändring marknadsvärde	61	2 581
	11 723	15 373

Räntederivat

Stiftelsen tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar avser att säkra risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta.

I samtliga ränteswappar erhåller stiftelsen rörlig ränta Stibor 3m och betalar fast ränta.

Stiftelsen har även ingått två swaptioner för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

Per balansdagen finns följande derivatinstrument:

Löptider per avtal	Avtalad	Nominellt	Över/under	Nominellt	Över/under
Startdag	Slutdag	fast ränta	värde	värde	värde
			2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31

Derivat (ränteswappar) som ingår i en säkringsrelation

2008-09-02	2018-09-03	4,07%	42 750	-4 504	43 750	-5 564
2013-10-25	2016-05-15	1,60%	16 800	-199	17 600	-367
2013-03-01	2017-03-01	1,54%	20 000	-463	20 000	-565
2013-10-25	2017-05-15	1,73%	21 800	-697	22 300	-803
2013-03-25	2018-03-25	1,96%	15 000	-689	15 000	-756
2013-02-09	2018-09-02	2,07%	19 000	-1 070	19 000	-1 146
2014-11-03	2019-11-02	0,97%	80 000	-1 985	80 000	-1 427
2015-07-09	2020-07-08	0,64%	25 000	-126		
			240 350	-9 733	217 650	-10 628

Derivat (swaptioner) som inte ingår i en säkringsrelation

2013-10-25	2016-05-12	2,75%	16 400	-1 288	16 400	-1 121
2013-10-25	2017-05-11	2,75%	21 050	-1 354	21 050	-1 460
			37 450	-2 642	37 450	-2 581

I balansräkning redovisat undervärde	-2 642	-2 581
Totalt undervärde per balansdag	-12 375	-13 209
Lämnad pant för undervärde i swap	6 000	6 000

NOT 8 BALANSERADE UTGIFTER

	15-12-31	14-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 807	6 496
Årets anskaffning	-	311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 807	6 807
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	3 555	2 310
Planenlig avskrivning	1 168	1 234
korr direktavskrivning	-	11
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 723	3 555
Planenligt restvärde vid årets slut	2 084	3 252

De balanserade utgifterna avser övergripande datasystem som är av väsentligt värde för verksamheten.

NOT 9 BYGGNADER OCH MARK

	15-12-31	14-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	909 285	871 021
Överfört från pågående nyanläggning	51	-
Årets anskaffning	80 439	40 597
Investeringsbidrag	-	-753
Årets försäljning	-	-211
Årets utträngning	-75	-1 731
Omklassificering investeringar	-279	362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	989 421	909 285
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	366 449	345 891
Ingående ackumulerade nedskrivningar	13 096	13 096
Återförda nedskrivningar	-10 896	-
Planenlig avskrivning	24 701	22 005
Årets försäljning	-	-
Årets utträngning	-15	-1 447
Omklassificering avskrivningar	-279	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	393 056	379 545
Planenligt restvärde vid årets slut	596 365	529 740
<i>Kostnader för hyra av byggnad</i>	<i>13 984</i>	<i>12 102</i>

Fastighetsinnehavet avser småhus med beteckning Sköndal 1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:8 samt hyreshus med beteckning Sköndal 1:1, Kollekten 1.

Marknadsvärdet per balansdagen uppgick till 1 109 750 tkr enligt externt utförd värdering. Av totala fastighetsbeståndet utgör förvaltningsfastigheterna, dvs fastigheter som upplåts med hyreskontrakt till extern part, 647 400 tkr.

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	15-12-31	14-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	74 352	72 546
Årets anskaffning	3 624	7 695
Årets försäljningar	-334	-2 996
Årets utrangeringar	-82	-2 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 560	74 352
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	57 421	59 245
Planenlig avskrivning	3 414	3 440
Försäljning	-195	-2 623
Utrangering	-82	-2 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	60 558	57 421
Planenligt restvärde vid årets slut	17 002	16 931
<i>Kostnader för hyra av anläggningstillgångar</i>	<i>1299</i>	<i>1251</i>

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	15-12-31	14-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 710	1 609
Omklassificering	-111	-1 599
Årets anskaffning	7 592	1 700
Överfört till byggnader och mark	-51	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 140	1 710

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Bokfört värde 15-12-31	Bokfört värde 14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Årets inköp	-	-
Utgående bokfört värde	200	200

Namn / Org nr	Säte	Kapitalandel 15-12-31	Eget kapital 15-12-31
Norrsköndal Fastighets AB org.nr 556747-5032	Stockholm	100%	78
Sköndalkonens Fastighets AB org.nr 556747-6550	Stockholm	100%	77
			155

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Bokfört värde 15-12-31	Bokfört värde 14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2300	1500
Villkorade aktieägartillskott	-800	800
Utgående bokfört värde	1 500	2 300

Namn / Org nr	Säte	Kapitalandel 15-12-31	Eget kapital 15-12-31
Ersta Sköndal högskola AB org.nr 556688-5280	Stockholm	40%	8 429

Ersta Sköndal högskola AB redovisade för 2015 ett resultat på 5 277 799 kronor varefter eget kapital uppgick till 21 073 361 kronor. Efter beslut av huvudmännen har de villkorade aktieägartillskotten återförts till fritt eget kapital.

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 15-12-31	Bokfört värde 14-12-31
Ingående anskaffningsvärde	53 733	50 149
Årets nettoinvestering	11 174	2 662
Återföring av tidigare års nedskrivning	-	922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 907	53 733

	Marknads- värde 15-12-31	Marknads- värde 14-12-31
Aktier och fondandelar		
Danske bank diskretionär förvaltning	32 340	42 505
Danske bank kontantdepå	31 105	11 945
Summa aktier och andelar	63 445	54 450

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	15-12-31	14-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	3 293	-
Förutbetalda arbetsgivaravgifter	4	42
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 633	5 274
Övriga förutbetalda kostnader	59	73
Upplupna kundfakturor	4 752	4 228
Upplupna hyresintäkter	764	1 011
Övriga upplupna intäkter	2 306	2 323
	13 811	12 951

NOT 16 EGET KAPITAL

	Stiftelse- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2015-01-01	10 467	66 294	18 733
Disposition av föregående års resultat		18 733	-18 733
Årets resultat			-31 322
Utgående eget kapital 2015-12-31	10 467	85 027	-31 322

NOT 17 FONDER OCH VILLKORLIGA GÅVOR

	Egna fonder	Villkorliga gåvor	Totalt
Ingående kapital	6 366	159	6 525
Fonderade gåvomedel	29	-	29
Årets utdelningar	-1 011	-	-1 011
Utgående fondkapital	5 384	159	5 543

Egna fondmedel

	15-12-31	14-12-31
Jubileumsfonden	422	422
Elisabeth Wennholms fond	527	527
Stipendiefonden	68	68
Diakonisällskapets stipendiefond	478	448
Stora Sköndals resestudiefond	-	45
Alice Petterssons fond	84	84
Nancy och Sigrid Samuelssons fond	139	139
Stora Sköndals kyrkogårdsfond	40	40
Hilmer och Ellen Pehrsons fond	1 126	1 126
Brita och Egon Nirins fond	1 145	1 500
Annmarie Östfors fond	464	464
Sture Ramströms diakonifond	35	35
Inga och Torbjörn Wikmarks musikfond	-	612
Ingrid Blomqvists volontärfond	265	265
Bror Nybacks minne	147	147
Kerstin Tetzells fond	444	444
	5 384	6 366

NOT 18 AVSÄTTNINGAR TILL PENSIONER

	15-12-31	14-12-31
Ingående värde konto avsatt till pensioner	149 520	144 519
Årets avättning till konto avsatt till pensioner	16 332	5 001
Utgående värde konto avsatt till pensioner	165 852	149 520
Beräknat värde av pensionsåtagande	165 852	149 520
Bokförd pensionsskuld	165 852	149 520
Skillnad mellan kapitalvärde och bokförd pensionsskuld	0	0

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	15-12-31	14-12-31
Skulder till kreditinstitut / inteckningslån	502 783	436 439
Räntederivat	2 642	2 581
	505 425	439 020

Nyupplåning har skett med 69 677 tkr och amorteringarna under 2015 uppgick till 3 333 tkr. Lånen löper mot 3 mån Stibor med en löptid om 1 år. Omläggning av lånen sker årligen varvid ränta och räntemarginal omförhandlas.

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	15-12-31	14-12-31
Oreglerad semester och övertid	8 333	7 541
Upplupna löner och lönebikostnader	4 755	6 451
Upplupna räntekostnader	921	760
Upplupna leverantörsfakturor	1 901	10 917
Övriga upplupna kostnader	1 280	377
Förutbetalda hyresintäkter	4 847	2 678
Övriga förutbetalda intäkter	267	-
	22 304	28 724

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

	15-12-31	14-12-31
<i>Fastighetsinteckningar:</i>		
Kreditinstitut, för låneskulder	517 688	477 688
Kreditinstitut, för undervärde räntederivat	6 000	6 000
PRI, för kreditförsäkring av pensionsåtagande	144 875	144 875
Förvaltnings AB Storskogen, för hyresåtagande	13 160	13 160
	681 723	641 723

Stora Sköndal den mars 2016

Margarethe Isberg
ordförande

Magnus Bodin

Sten Boström

Christer Eggefors

Katja Elväng

Olle Rydbert

Åsa Hallgren
direktor

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 2016

Anders Taaler
Auktoriserad revisor
KPMG