ank=20220708;20220711111314

Årsredovisning

för

Stora Sköndals Holding 1 AB

559050-5896

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stora Sköndals Holding 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj, 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sköndal den 20/6 2022

Åsa Andersson

ank=20220708;20220711111315

Styrelsen för Stora Sköndals Holding 1 AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av värdepapper och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Stora Sköndals Holding 1 AB ingår i koncern med Stiftelsen Stora Sköndal, org.nr 802000-6725 med säte i Stockholm, som moderstiftelse. Koncernredovisningen upprättas i moderstiftelsens årsredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagen Stora Sköndals Holding 3 AB samt Stora Sköndal Arbetskraft AB har under året fusionerats till Stora Sköndals Holding 1 AB.
Syftet var att åstadkomma en effektivare förvaltning och utveckling av det fastighetsbestånd som ägs av dotterbolaget Stora Sköndals Framtidsutveckling AB. Den tidigare bolagsstrukturen har varit komplex och har inte gett den överblick av ekonomin som är nödvändigt ur såväl kortsikigt som långsiktigt perspektiv.

Vidare har de fastighetsfrågor som berör förvaltning, investering, försäljning samt exploatering av fastighet överförts från direktionen i Stiftelsen Stora Sköndal till styrelsen för Stora Sköndals Holding 1 AB. Därmed uppnås en bättre balans mellan frågor kopplade till Stiftelsens kärnverksamhet och fastighetsfrågorna.

Den pågående Covid-19 pandemin har inte haft någon menlig påverkan på bolagets verksamhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelsemarginal (%)	neg	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-83 897	1 147	22 785	-16 032	-19
Balansomslutning	98 541	109 851	103 356	75 566	4 100
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	neg	1,3	23,9	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	1,2	23,9	neg	neg
Soliditet (%)	22,8	87,5	92,1	95,9	23,9

Vid. der VP...-
076002 9165
2022-06-17

Inger Ber
076000 8110
2022-06-17

ank=20220708;20220711113316

Förändring av eget kapital (Kr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	94 190 366	697 307	**95 887 673**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		697 307	-697 307	**0**
Fusionsresultat			11 890 612	**11 890 612**
Årets resultat			-85 500 006	**-85 500 006**
Belopp vid årets utgång	**1 000 000**	**94 887 673**	**-73 609 394**	**22 278 279**

Fusionsresultat Stora Sköndal Arbetskraft AB org.nr 559055-3193 13 127 009 kronor
Fusionsresultat Stora Sköndals Holding 3 AB org.nr 559055-3219 - 1 236 397 kronor

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 887 673
årets förlust	-73 609 394
	21 278 279
disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 278 279
	21 278 279

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

ank=20220708;20220711113317

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1	0
		1	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-87	-23
		-87	**-23**
Rörelseresultat		**-86**	**-23**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-85 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 277	1 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 588	-98
		-83 811	**1 170**
Resultat efter finansiella poster		**-83 897**	**1 147**
Bokslutsdispositioner	3	-1 603	-274
Resultat före skatt		**-85 500**	**873**
Skatt på årets resultat		0	-176
Årets resultat		**-85 500**	**697**

ank=20220708;20220711111318

Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	11 500	43 343
Fordringar hos koncernföretag	6	84 851	66 314
		96 351	**109 657**
Summa anläggningstillgångar		**96 351**	**109 657**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		150	150
		150	**150**
Kassa och bank		2 040	44
Summa omsättningstillgångar		**2 190**	**194**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 541**	**109 851**

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
		1 000	**1 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		94 888	94 190
Årets resultat		-73 609	697
		21 279	**94 887**
Summa eget kapital		**22 279**	**95 887**
Obeskattade reserver		274	274
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		74 061	5 144
Skulder till modersiftelse		0	8 110
Summa långfristiga skulder		**74 061**	**13 254**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 703	0
Skulder till moderstiftelse		0	250
Aktuella skatteskulder		205	176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19	10
Summa kortfristiga skulder		**1 927**	**436**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 541**	**109 851**

ank=20220708;20220711111319

ank=20220708111111320

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-83 897	1 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		83 897	0
Betald skatt		30	0
Fusionsresultat		11 891	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**11 920**	**1 147**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		0	-150
Förändring av kortfristiga skulder		1 463	207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**13 383**	**1 204**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-73 000	-6 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		19 343	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-53 657**	**-6 000**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av revers koncernföretag		125 794	-1 128
Förändring av revers moderföretag		-83 524	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**42 270**	**3 872**
Årets kassaflöde		**1 996**	**-924**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		44	967
Likvida medel vid årets slut		**2 040**	**43**

ank=20220708;20220711111321

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
Belopp i Tkr där annat inte anges, samt belopp inom parentes avser motsvarande värden förgående år.

Anläggningstillgångar
Andelar i dotterföretag redovisas till bokfört värde efter nedskrivning av anskaffningsvärdet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Erhållna och/eller lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Det överordnade moderföretaget Stiftelsen Stora Sköndal, org.nr 802000-6725 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning. Stora Sköndals Holding 1 AB upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till 2§ kapitel 7 Årsredovisningslagen.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Avkast. på sysselsatt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

ank=20220708;20220711111322

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

Nedskrivning av andelar i dotterbolagen Stora Sköndal Fastighetsprojekt AB med 65 500 000 kronor samt i Stora Sköndals Framtidsutveckling AB med 20 000 000 kronor.

	2021	2020
Resultat vid nedskrivning av andelar i koncernföretag	-85 500	0
	-85 500	**0**

Not 3 Bokslutsdispositioner

Koncernbidraget har lämnats till dotterföretaget Stora Sköndals Framtidsutveckling AB

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfonder	0	274
Lämnade koncernbidrag	1 603	0
	1 603	**274**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 600	105 600
Inköp		1 150
Försäljningar	-19 343	
Omklassificeringar		-150
Ovillkorade aktieägartillskott	73 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**165 257**	**111 600**
Ingående nedskrivningar	-68 257	-68 257
Årets nedskrivningar	-85 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-153 757**	**-68 257**
Utgående redovisat värde	**11 500**	**43 343**

ank=20220708_20220711111323

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Stora Sköndal Fastighets-projekt AB	100	100	500	500
Stora Sköndals Framtids-utveckling AB	100	100	500	10 000
Stora Sköndal Hold.2a Ett AB	100	100	500	250
Stora Sköndal Hold.2a Två AB	100	100	500	250
Stora Sköndal Hold.2a Tre AB	100	100	500	250
Stora Sköndal Hold.2a Fyra AB	100	100	500	250
				11 500

	Org.nr	Säte	Eget kapital
Stora Sköndal Fastighets-projekt AB	559060-9441	Stockholm	923
Stora Sköndals Framtids-utveckling AB	559059-9915	Stockholm	13 381
Stora Sköndal Hold.2a Ett AB	559093-4559	Stockholm	250
Stora Sköndal Hold.2a Två AB	559055-3193	Stockholm	250
Stora Sköndal Hold.2a Tre AB	559055-3219	Stockholm	250
Stora Sköndal Hold.2a Fyra AB	559279-4548	Stockholm	250

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

Fordringarna avser reversfordringar varav 75 414 310 kronor utgör fordran till moderföretaget Stiftelsen Stora Sköndal.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 314	65 046
Tillkommande fordringar	18 537	1 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**84 851**	**66 314**
Utgående redovisat värde	**84 851**	**66 314**

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga särskilda händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets slut.

ank=20220708;20220711111324

Sköndal / den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lena Möllerström Nording
Ordförande

Åsa Andersson

Margarethe Isberg

Tommy Lenberg

Anders Lago

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

KPMG AB

Anders Taaler
Auktoriserad revisor

ank=20220708;20220711113325

Lena Möllerström Nording
Lena Möllerström Nording
E-mail: lnording56@gmail.com
Role: Ordf.
Verified by Mobile BankID
2022-05-20 14:02 CEST

Margarethe Isberg
Margarethe Isberg
E-mail: margarethe.isberg@storaskondal.se
Verified by Mobile BankID
2022-05-20 15:30 CEST

Tommy Lenberg
Tommy Lenberg
E-mail: tommy.lenberg@byggherre.se
Role:
Verified by Mobile BankID
2022-05-20 18:17 CEST

Anders Lago
Anders Lago
E-mail: anders.lago@hsb.se
Verified by Mobile BankID
2022-05-21 07:47 CEST

Åsa Andersson
Åsa Andersson
E-mail: asa.andersson@storaskondal.se
Role:
Verified by Mobile BankID
2022-05-23 14:14 CEST

Anders Taaler
Anders Taaler
E-mail: anders.taaler@kpmg.se
Role: Revisor
Verified by Mobile BankID
2022-05-23 16:01 CEST

DocuSign Envelope ID: 2ED313E3-E11B-4699-8177-77D118694F60

ärik=20220708;20220711113326

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stora Sköndals Holding 1 AB, org. nr 559050-5896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stora Sköndals Holding 1 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stora Sköndals Holding 1 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.

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 Stora Sköndals Holding 1 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Stora Sköndals Holding 1 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

DocuSign Envelope ID: 2ED313E3-E11B-4699-8177-77D118694F60

ank=20220708-20220711111327

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 Stora Sköndals Holding 1 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

KPMG AB 2022-05-23

DocuSigned by:
Anders Taaler
4798BFF5CBC4457...

Anders Taaler
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

20220921038l2

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Stiftelsen Stora Sköndal

802000–6725

Räkenskapsåret

2021

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1035FEAAC80A, Page 1 of 50.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultatöversikt och nyckeltal	16
Resultaträkning koncern	18
Balansräkning koncern	19
Kassaflödesanalys koncern	21
Resultaträkning koncernmoder	22
Balansräkning koncernmoder	23
Kassaflödesanalys koncernmoder	25
Noter	26

TeamEngine E-Signing

20220921038813

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Stora Sköndal upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Stiftelsens ändamål

Stiftelsen Stora Sköndal med säte i Stockholm, som är en ideell stiftelse inom Svenska kyrkans ram, har till ändamål:

att utbilda främst ungdom inom diakoni, till 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 personer med funktionsvariation eller andra som är i behov av hjälp eller stöd,

att främja vetenskaplig forskning inom områden av betydelse för Stiftelsens verksamhet.

Stiftelsens ledning

Direktionen (styrelsen) förvaltar stiftelsens medel och ansvarar ytterst för att stiftelsens ändamål följs. Direktorn utsedd av direktionen sköter den löpande förvaltningen av stiftelsens verksamhet. Fastighetsförvaltning och exploateringsfrågor drivs inom ramen för Stora Sköndal Holding 1 AB med ägardirektiv från stiftelsen. Till sitt stöd har direktor en ledningsgrupp som består av områdeschefer för Äldreomsorg, Sjukvård, Stöd och omsorg, utbildning, fastighet, ekonomi samt affärsutveckling. Löpande förvaltning sköts i ett väl etablerat lednings- och avvikelsesystem med uppföljning mot uppsatta mål. I syfte att utveckla och skapa tillväxt bedrivs ett löpande förbättringsarbete inom ramen för stiftelsens ändamål, såsom ökad digitalisering och automation samt kvalitetssäkring av verksamheterna. Under hösten har direktionen påbörjat en översyn av stiftelsens strategier.

Ändamålsuppfyllelse

Förutom uppdraget att uppfylla stiftelsens ändamål följer också ett förvaltarskap kopplat till arvet av den mark som ägs av Stora Sköndal. Marken skapar inte enbart möjligheter för människor att leva, bo och verka på området under hållbara sociala, miljömässiga och ekonomiska förutsättningar utan är också avgörande för exploateringsprojektet Framtidens Stora Sköndal och därmed framtiden.

Utbildning och forskning bedrivs sedan 1998 genom Ersta Sköndal Bräcke högskola AB som i slutet av året bytte namn till Marie Cederschiöld Högskola. Högskolan har fått namn efter en av 1800-talets pionjärer inom utbildning, sjukvård och socialt arbete. Marie Cederschiöld var den första föreståndarinnan för svenska diakonissanstalten 1851, som sedan lett fram till delar av den verksamhet som idag bedrivs vid högskolan. Under hennes ledarskap utbildades studenter som blev Sveriges första sjuksköterskor. Det nya namnet lanseras under 2022, men den juridiska ändringen skedde 2021. Högskolan ägs till lika delar av Stora Sköndal, Ersta diakoni, Bräcke diakoni och Stiftelsen Stockholms Sjukhem. Under 2022 kommer verksamheten att flyttas från Stora Sköndal till Ersta på Södermalm.

Forskning vid Marie Cederschiöld högskola bedrivs inom huvudområdena kyrkomusik, socialt arbete, teologi och vårdvetenskap. Människan i välfärdssamhället är högskolans gemensamma forskningsområde där högskolans forskning möts och där samhällsutveckling, välfärdsfrågor och människors hälsomässiga villkor studeras ur ett individ-, organisations- och samhällsperspektiv. Dessutom finns två prioriterade forskningsområden, civilsamhällesforskning och forskning inom palliativ vård.

Vidare driver Stora Sköndal två förskolor, Lilla Sköndal i Sköndal respektive Lilla Tollare i Nacka. Redan 2020 startades upp ett arbete i att kompetensutveckla personalen inom språk-, läs-, och skrivdidaktik utifrån

TeamEngine Document E-Sign ID: 60BE6645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAAD90A. Page 3 of 50.

TeamEngine E-Signing

aktuell forskning. Projektet, som fått stöd av Skolverket, har till syfte att stärka barnets möjligheter att utveckla språket. Under åren har också undervisningsmiljöerna utvecklats till att bli mer tydliga, tillgängliga, tilltalande och stimulerande för barnen. För att utveckla det systematiska kvalitetsarbetet har även ett material tagits fram som heter "under lupp" vilket skall användas vid intern granskning mellan förskolornas avdelningar och sedan delges pedagogerna så att de kan arbeta vidare med eventuella brister eller förtjänster. Årliga enkätundersökningar till vårdnadshavare visar fortsatt på högt deltagande och goda resultat i kundnöjdhet. Glädjande nog så ökar också andelen nöjda i Lilla Sköndal som har utrymme för ytterligare barn.

Diakonal verksamhet sker genom vård, stöd och omsorg. Stora Sköndals diakoni finns inte till för enbart kunder, anhöriga och medarbetare utan även för andra intresserade i Sköndal. Kapellet har under pandemiåret hållit extra öppet och blivit en plats att mötas och tända ljus. Då efterfrågan på samtal och stöd ökat, inte minst kopplat till ekonomisk utsatthet, oro och rädsla, har promenader (walk and talks) fungerat väl i pandemin. Arbetet bedrivs i nära samarbete med Farsta församling, bl.a. i en aktivitet riktad till ungdomar med funktionsvariation. Kyrkan, belägen på Stora Sköndals område, är distriktskyrka och ägs av Stora Sköndals kyrkostiftelse. Den förvaltas gemensamt av Stiftelsen Stora Sköndal och Svenska kyrkan.

Området ***vård, stöd och omsorg*** omfattar vård- och omsorgsboenden för äldre personer, särskilt boende för yngre personer med demensdiagnos, ett boende med inriktning socialpsykiatri samt ett HVB hem, Pilbacken för ensamkommande flyktingbarn. Vidare finns träningslägenheter, boendestöd i ordinärt boende, gruppbostäder för LSS, daglig verksamhet samt ett *aktivitetshus* för samma målgrupp. Verksamheten har även 2021 påverkats starkt av pandemin, inte minst genom förstärkta hygienrutiner, besöksförbud samt färre aktiviteter och stängd daglig verksamhet. Många har blivit kvar hemma utan sysselsättning men flera av aktiviteterna har dock flyttats utomhus i stället för att ställas in.

Värd av sjuka och personer med funktionsvariation
Neurologiska rehabiliteringskliniken vid Stora Sköndal rehabiliterar personer med neurologiska sjukdomar och skador, både inom sluten- och öppenvård. Slutenvården har två avdelningar och öppenvården har haft tre mottagningar; logoped-, fysioterapi- samt en ME-mottagning. ME-mottagningen stängdes vid halvårsskiftet 2021 på grund av bristande lönsamhet.
På Stora Sköndals område finns både en uppvärmd utomhuspool samt en badplats med bryggor avsedd för personer med funktionsvariation. Driften sköts av Stockholms stad.

All verksamhet utgår från Stora Sköndals värdegrund och värdeorden jämlikhet, omtanke och förändring och utifrån visionen; "Ett samhälle med självklar plats för alla".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har fortsatt överskuggat verksamheten under året. Stora Sköndals krisgrupp för corona, Arbetsgrupp C, har fortsatt koordinerat krisen genom omvärldsbevakning, information och riktlinjer. Den största utmaningen har varit att hitta ersättare för sjukskriven personal samtidigt som många boende också kohortvårdats, vilket kräver fler personalresurser. Det har lett till kraftigt ökade personalkostnader.
Beläggning och efterfrågan inom Äldreomsorgen var fortsatt låg under första halvåret men under hösten återhämtade den sig då efterfrågan ökade. I december 2021 låg den på nästan 97%. Under senhösten 2021 gjordes Johannesgårdens korttidsavdelning om till permanent somatisk avdelning, som redan från starten 2022 har full beläggning.
Sjukvårdens beläggning hade en svacka under sommaren, då brist på sjuksköterskor inom slutenvård gjorde att endast 15 av 28 platser kunde hållas öppna. Beläggningen inom Stöd och omsorg har inte drabbats lika tydligt men inflyttning till nya boenden har ibland förskjutits. Förskolans verksamhet har inte drabbats på intäktssidan men kostnaden för personalens sjukfrånvaro har varit högre. Verksamheten har förlagts utomhus i större utsträckning för att minska smittspridning.
Under året har Försäkringskassan delvis kompenserat för högre sjuklönekostnader och Region Stockholm

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 4 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038l4

har även betalat ut stöd för merkostnader kopplat till covid (Sjukvård). Varken Äldreomsorg eller Stöd och omsorg har erhållit stöd för merkostnader, med anledning av pandemin då dessa verksamheter liksom Förskolan är kopplade mot kommunerna. Någon statlig kompensation för lägre intäkter, vilket diskuterats i media, har inte betalats ut vare sig 2020 eller 2021.
Inom de administrativa funktionerna har arbetet i stor utsträckning fortsatt att ske hemifrån med någon kortare period av undantag. Vikten av att ta eget ansvar, hitta egen motivation och vara tydlig i samarbete och kommunikation, har ställt krav både på medarbetare och chefer. Det ska samtidigt sägas att flera medarbetare har uttryckt att det ändå fungerat bra.

Vid årets slut uppgick utbetalda stöd till 13 Mkr (24,7 Mkr). Pandemin påverkade intäkterna negativt främst under första halvåret medan högre personalkostnader påverkade resultatet negativt hela året. Kostnader för el och mat började att stiga under hösten medan övrigt material legat högre sedan början av pandemin.

Nytt kontor, förvärv, start och avveckling av verksamhet
I januari flyttade de administrativa stödfunktionerna fastighet, IT, kvalitet, ekonomi, affärsutveckling, information och marknadsföring, HR-Lön samt direktor till nya lokaler på Thorsten Levenstams väg. Administrativa kontoret är numera hyresgäster till Ikano. I samma veva öppnades ett nytt LSS-boende i samma byggnad. Det nya gruppboendet blev fullbelagt först i juni mot beräknat april. Vid årsskiftet 2021 övertog Stiftelsen bolaget Sköndals Husläkarmottagning som ligger i Sköndals centrum och i verksamhetsbenet Sjukvård, en mottagning som erbjuder vård av läkare, sjuksköterskor, fysioterapeut, kurator m.fl. I juni stängdes ME/CFS-mottagningen inom Sjukvård. Intäkterna matchade inte personalkostnaderna vilket ledde till bristande lönsamhet.
Förskolan stängde en avdelning på drygt 20 platser på grund av att efterfrågan på platser i Sköndal gått ned. Lönsamhetskalkylen framåt bygger på ökad inflyttning i Sköndal och därmed ökad efterfrågan kopplat till kommande bostadsbyggande. Det bör också öka lönsamheten framåt när övergripande kostnader kan delas på flera. Från 2021 har också antalet rektorer minskat till en tjänst. Inom Stöd och omsorg har Pilbacken (HVB-hem) haft lägre beläggning eftersom de kvotflyktingar som skulle anlända uteblivit. Till äldreboendet Sköndalsvillan i Tyresö har planerings- och rekryteringsarbetet pågått sedan hösten då även enhetschefen rekryterades.

Administrativ utveckling
Inom verksamhetsstöd gjordes en förstudie och projektet att införa ett nytt HR/Lön system startades upp i september. Det nya intranätet är också i slutfasen och väntas liksom det nya HR/Lönesystemet att implementeras under första halvan av 2022. Administrativt har ett antal bolag fusionerats per 2021-11-30, där Stora Sköndal Fastighetsförvaltning AB har fusionerats med Stora Sköndals Framtidsutveckling AB, vilket betytt att sju medarbetare även bytt arbetsgivare inom koncernen. Vidare fusionerades bolagen Stora Sköndal Arbetskraft AB och Stora Sköndal Holding 3 AB med Stora Sköndal Holding 1 AB samt Stora Sköndals Tomt 7 AB med Stora Sköndal Fastighetsförvaltning AB.

Exploateringen fortsätter
Stadsbyggnadsnämnd beslut i maj 2019 om stadsutvecklingsplanen för området Framtidens Stora Sköndal fortsätter att förverkligas. Efter godkännande av Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm hösten 2019 sattes exploateringen av etapp 2a i gång och resulterade i aktieägaravtal med sex byggherrar som blev klart under januari 2021. Erhållna handpenningar från markförsäljningen ska bland annat återinvesteras i infrastruktur i det nya området. Etapp 2a beräknas resultera i cirka 1 650 nybyggda bostäder. Under hösten 2021 har samråd hållits och de synpunkter som lämnats skall sammanställas av stadens samhällsbyggnadskontor. Synpunkterna kan komma att påverka det kommande detaljplanearbetet. När detaljplanen vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under den initiala delen av 2023 kan byggandet ta fart.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 5 of 50.

TeamEngine E-Signing

På sikt innebär det att området Framtidens Stora Sköndal kommer att ha 4 500 nya bostäder, varav ca hälften utgör hyresrätter och generera ca 1 500 arbetsplatser. Det innebär också ett behov av nya skolor och förskolor samt lokaler för vård, kultur och handel. Stiftelsen Stora Sköndal, via dotterbolaget Stora Sköndals Framtidsutveckling AB, vill därmed skapa en stadsdel där både miljö-, ekonomisk- och social hållbarhet står i fokus. Idén om social hållbarhet bygger på en ambition om att här ska alla få plats, oavsett bakgrund eller förutsättningar. Det ska bli en stadsdel byggd för möten och gemenskap, med varierad arkitektur, ett starkt fokus på miljön, där kulturbyggnader bevaras och där ny teknik används för att skapa livskvalitet. Utvecklingen av området beräknas ske över en tjugoårsperiod dvs. fram till år 2035. Då beräknas över 10 000 människor bo och arbeta i området.

Ekonomi och verksamhet

Nettoomsättning koncernen		
(belopp i tkr)	**2021**	**2020**
Vård	442 149	395 519
Hyra	91 030	85 741
Barnomsorg	35 134	38 402
Försäljning	25 082	14 674
Bidrag	3 318	4 489
Summa	**596 713**	**538 825**

Nettoomsättning stiftelsen per verksamhet		
(belopp i tkr)	**2021**	**2020**
Äldreomsorgen	310 501	317 932
Sjukvård	59 201	63 273
Stöd och omsorg	97 689	54 793
Förskoleverksamhet	35 644	39 683
Fastighetsförvaltning	4 159	2 425
Administrativa stödfunktioner	9 276	9 296
Summa	**516 470**	**487 402**

För koncernen som helhet har nettoomsättningen rensat från koncerninterna transaktioner ökat med nära 58 Mkr eller 10,7%. Främst är det vårdintäkterna som ökat beroende på volymökningar inom Stiftelsen samt uppköp av husläkarmottagningen under året. Sköndals Husläkarmottagning som förvärvades i början av året 2021 har följt budget och genererat ett positivt resultat på 575 Tkr, trots ett år av förändrings- och förbättringsarbete.
Husläkarmottagningen består av ett kommanditbolag där den löpande verksamheten bedrivs samt ett aktiebolag.

Nettoomsättningsökningen för stiftelsen uppgår till drygt 29 Mkr eller nära 6%. Under 2021 övergick verksamheten Björkgården och Dagliljan från Äldreomsorgen till verksamhetsområde Stöd och omsorg vilket förklarar omsättningsförändringen för dessa verksamheter. Korrigerat för detta redovisar Äldreomsorgen en nettoomsättningsökning på 8,2% och Stöd och omsorg en ökning med 21,8%. I båda fallen är volymökningar främsta förklaringen. Verksamhetsområdet Sjukvård redovisar lägre intäkter vilket beror på nedläggning av ME-mottagningen vilket enskilt bidrog till ett intäktstapp om 5,2 Mkr. Förskoleverksamheten har tappat 4 Mkr jämfört med 2020 vilket beror på ökad konkurrens. Intäktstappet

TeamEngine Document E-Sign ID: 688E0645-13D4-4270-BFDA-1085FEAADB0A. Page 6 of 50

TeamEngine E-Signing

20220921035815

kan helt hänföras till Förskolan i Sköndal.
Bruttoomsättningen för stiftelsen summerar till 530,1 Mkr (513,2) en ökning med 16,9 Mkr eller 3,3%. I omsättningen ingår erhållna statliga stöd kopplat till covid-19 med 13 Mkr att jämföra med föregående års utbetalda stöd på 24,7 Mkr, i det närmaste en halvering.

Rörelseresultat för koncernen, -93,3 Mkr (-7,1 Mkr) är belastat med en nedskrivning om 62,6 Mkr kopplat till kommande överlåtelse av allmän platsmark till Exploateringskontoret Stockholm stad.
Markanläggningen som i enlighet med exploateringsavtalet från 2017 kommer att överlåtas vederlagsfritt, borde ha nedskrivningsprövats vid varje balansdag fram till överlåtelsen. Då detta inte har skett blir effekten att nedlagda utgifter från 2017 till 2021 helt belastar resultaträkningen 2021.

Motsvarande förvaltningsresultat för stiftelsen har försämrats något och uppgår till -22,3 Mkr (-20,9). Även för 2021 har avsättning för pensionstryggande gjorts. Trots att KPA har prognostiserat att pensionsskulden ska minska årligen så ser vi åter igen en ökning av det framräknade pensionsåtagandet vilket tillsammans med löneskatten på avsättningen har belastat resultatet med 3,7 Mkr.

Stiftelsens resultat från finansiella poster uppgår till -46,7 Mkr (-9,7) och förklaras av nedskrivning av andelar i det helägda bolaget Stora Sköndals Holding 1 AB. Nedskrivning har gjorts med 49,5 Mkr och är en konsekvens av nedskrivningen i Stora Sköndal Bygg AB inför kommande överlåtelse av allmän platsmark, som beskrivits ovan.

Pandemin tärde hårt både på likviditet och resultat men fortsatt finns stora orealiserade övervärden i såväl finansiella som materiella anläggningstillgångar inom koncernen. Volymökningar sker redan under 2022 med ett nytt äldreboende i Tyresö, som när det står klart inrymmer 94 omsorgsplatser. Succesiv tillgång till platserna, med första inflytt beräknas till maj 2022. De framtida pensionsavsättningarna kommer att minska för att slutligen helt upphöra, då det inte byggs upp några nya pensionsåtaganden som reserveras över balansräkningen.

Tabellen nedan visar KPA:s beräkningar för 2021 fram till 2026.

Konto avsatt till pensioner Belopp i tkr		2021	2022	2023	2024	2025	2026
IB		164 260	167 266	157 320	152 184	146 491	140 989
UB		167 266	157 320	152 184	146 491	140 989	135 555
Ökning/minskning		**3 006**	**-9 946**	**-5 136**	**-5 693**	**-5 502**	**-5 434**
Resultatpåverkan per år beräknad							
Kostnadsförd skuldökning/minskning		-3 006	9 946	5 136	5 693	5 502	5 434
Löneskatt på förändring	24,26%	-729	2 413	1 246	1 381	1 335	1 318
Resultatpåverkan per år beräknad		**-3 735**	**12 359**	**6 382**	**7 074**	**6 837**	**6 752**

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE6645-13D4-4270-BFDA-1C83FBAACB0A. Page 7 of 50.

Finansiell ställning och medelsplacering

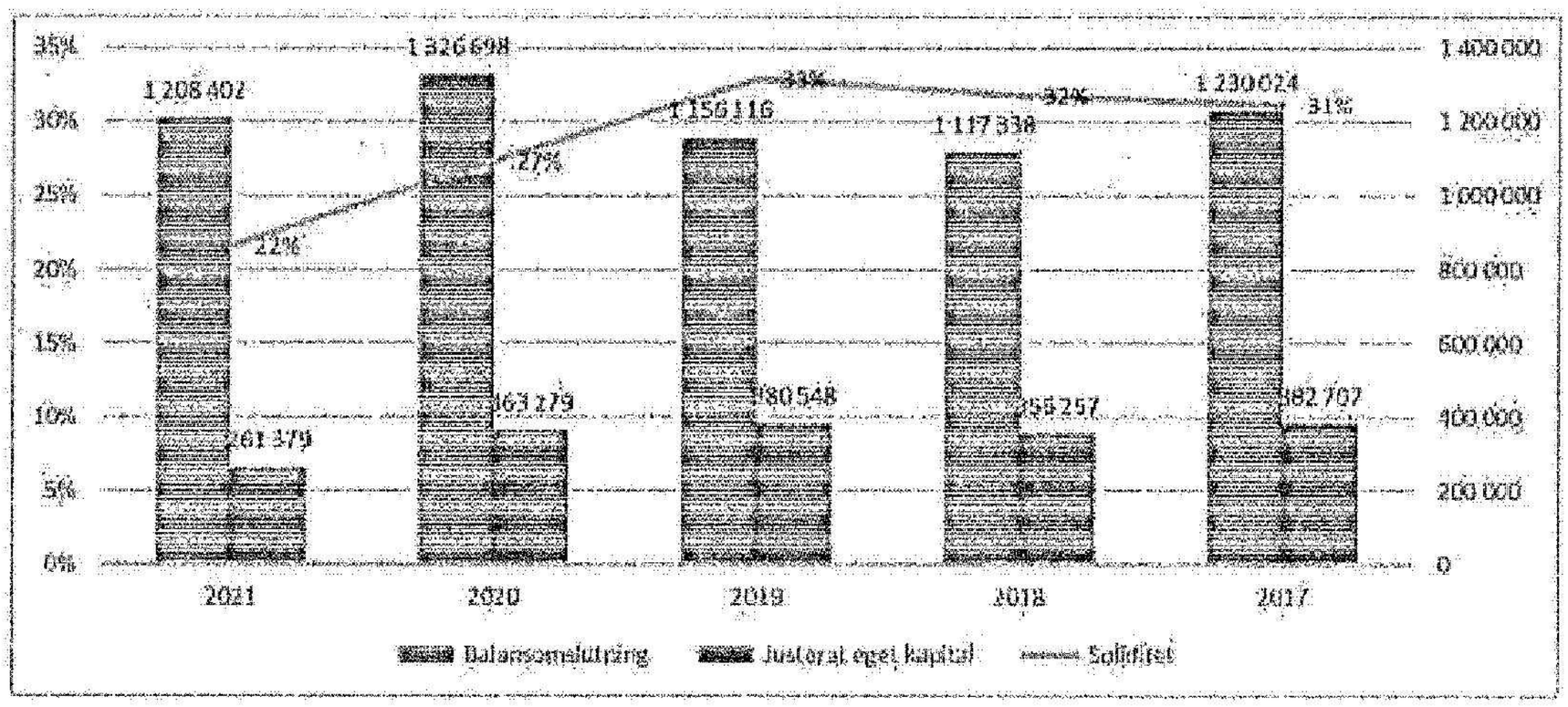
Koncernen	Stiftelse-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Ändamål.best medel	Bal.res inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 466 800		4 095 325	348 717 629	**363 279 754**
Årets förändring:					
Disposition av ändamålsbestämda medel			-1 024 079		**-1 024 079**
Effekt av rättelser		1 013 130			**1 013 130**
Årets resultat				-101 890 654	**-101 890 654**
Belopp vid årets utgång	**10 466 800**	**1 013 130**	**3 071 246**	**246 826 975**	**261 378 151**

Moderstiftelsen	Stiftelse-kapital	Ändamåls.best medel	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 466 800	4 095 325	308 988 741	**323 550 866**
Årets förändring:				
Disposition av ändamålsbestämda medel		-1 024 079		**-1 024 079**
Årets resultat			-68 976 523	**-68 976 523**
Belopp vid årets utgång	**10 466 800**	**3 071 246**	**240 012 218**	**253 550 264**

Koncernens soliditet uppgick per balansdagen till 22 % (27) och har påverkats nedåt av de nedskrivningar som gjorts per 21-12-31. Vid beräkningen har inte hänsyn tagits till övervärden i materiella och finansiella anläggningstillgångar. Vid den senaste externa fastighetsvärderingen 2016 värderades fastigheterna till 1 097 Mkr, vid det tillfället ingick inte värdet av oexploaterad mark.

Medelsplacering sker enligt Stiftelsens placeringsriktlinjer, vilka omarbetades under 2021. Orealiserade övervärden i såväl finansiella som materiella anläggningstillgångar inom koncernen samt kommande volymökningar inom äldreomsorgen gör att det går att se framtiden an med god tillförsikt.

Koncernens balansomslutning, eget kapital och soliditet



TeamEngine E-Signing

20220921038 16

Investeringar

Årets investeringar uppgår till totalt 85,8 Mkr (59,2). Under den senaste femårsperioden har investeringarna uppgått till 443,7 Mkr vilket motsvarar en snittinvestering på 88,7 Mkr/år. Årets investeringar inkluderar goodwill med 18,9 Mkr.

Miljö

Det är enbart Neurologisk Rehabilitering på Stora Sköndal som sedan 2020 arbetar med miljöcertifieringen enligt den internationella standarden ISO 14001, men trots detta fortsätter samtliga verksamheter att jobba i enlighet med standardens krav vilket följs upp av interna revisioner. Arbetet med att minska verksamhetens miljöpåverkan fortsätter inom bland annat områdena biologisk mångfald, transporter, energianvändning samt kemikalie- och avfallshantering.

Hållbarhetsredovisning

En hållbarhetsredovisning för Stiftelsen Stora Sköndal har upprättats och finns tillgänglig att ta del av på www.storaskondal.se

Användning av finansiella instrument

I syfte att reducera ränterisk över tid har avtal ingåtts med kreditgivare om räntederivat eller så kallade ränteswappar. Detta har använts som ett komplement till fasträntelån med längre löptider. På detta sätt säkras risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta genom att växla en rörlig ränta mot en fast ränta med en angiven löptid. 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 ränteswappen ett negativt värde. På motsvarande sätt uppstår ett övervärde när 3-månader Stibors värde överstiger den avtalade garanterade räntan.

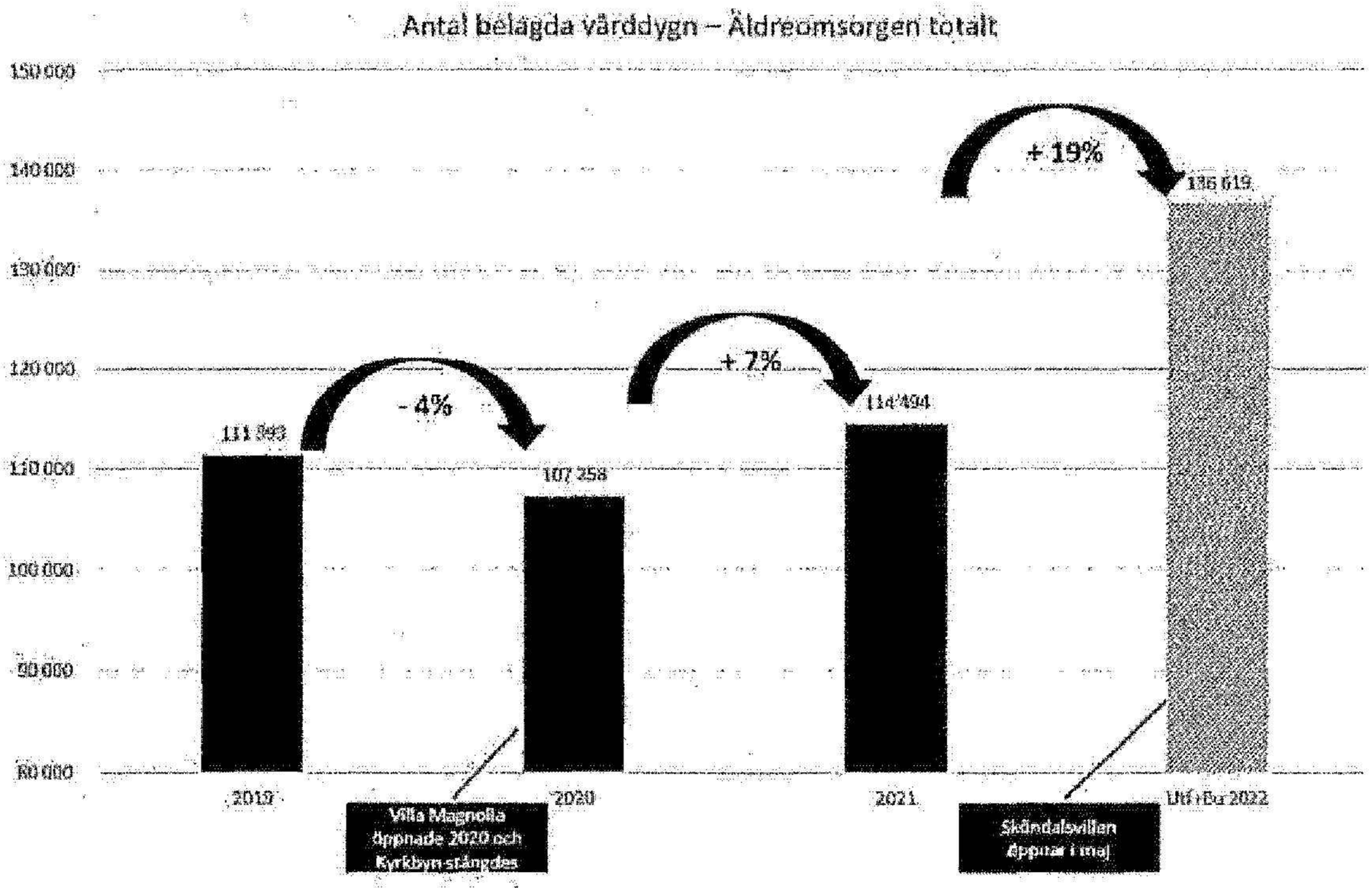
Ränteswappar har per balansdagen ett sammanlagt nominellt värde om 137,5 Mkr och ett marknadsvärde på 138 Mkr. Löptiderna på ingångna avtal är fem år varav 18,8 Mkr löper ut under 2022, 80,0 Mkr under 2024 samt 38,7 Mkr under 2025.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAAD80A. Page 9 of 50.

Förväntad framtida utveckling

Vid ingången av 2022 råder fortfarande en stor påverkan av Corona, inte minst inom Äldreomsorgen och Sjukvård där fortsatta krav på att upprätthålla rutiner och anpassa arbetssätt för att förebygga och vidta åtgärder vid smitta krävs. Kompensation för högre sjuklönekostnader är beslutad att gälla tom sista mars. Restriktionerna kommer dock att upphöra den 1 april. Inom verksamhetsstöd pågår en succesiv återgång till kontoret sedan restriktionerna släppt, vilket uppfattas som positiv både av medarbetare, chefer och för verksamheten.

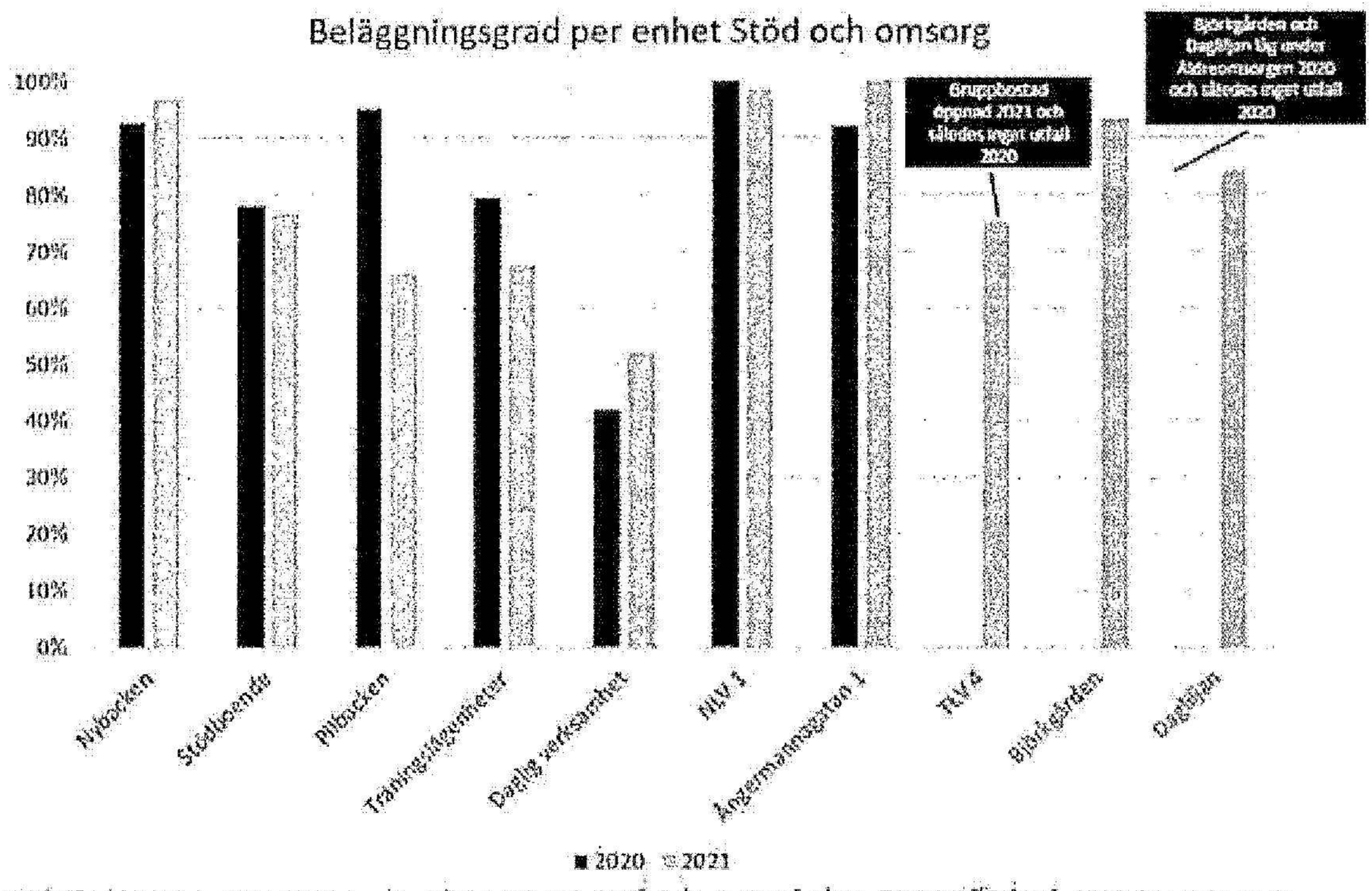
Samtliga verksamheter inom Äldreomsorgen har inlett 2022 med god beläggning i nivå med budget. Etableringen av äldreboendet Sköndalsvillan i Tyresö, har dock försenats och beräknas starta i maj med succesiv inflyttning i takt med tillgången till de nya lokalerna, som hyrs av Hemsö. Äldreomsorgen kommer att göra stora utbildningssatsningar under 2022 där flera verksamheter väntas bli Silvia-certifierade, vilket innebär att alla medarbetare i verksamheten får utbildning i demens, finansierat med statliga bidrag. Äldreomsorgen kommer även att genomföra utbildning för samtliga teamchefer, finansierat av äldreomsorgslyftet, ett statligt bidrag på 4,4 Mkr.



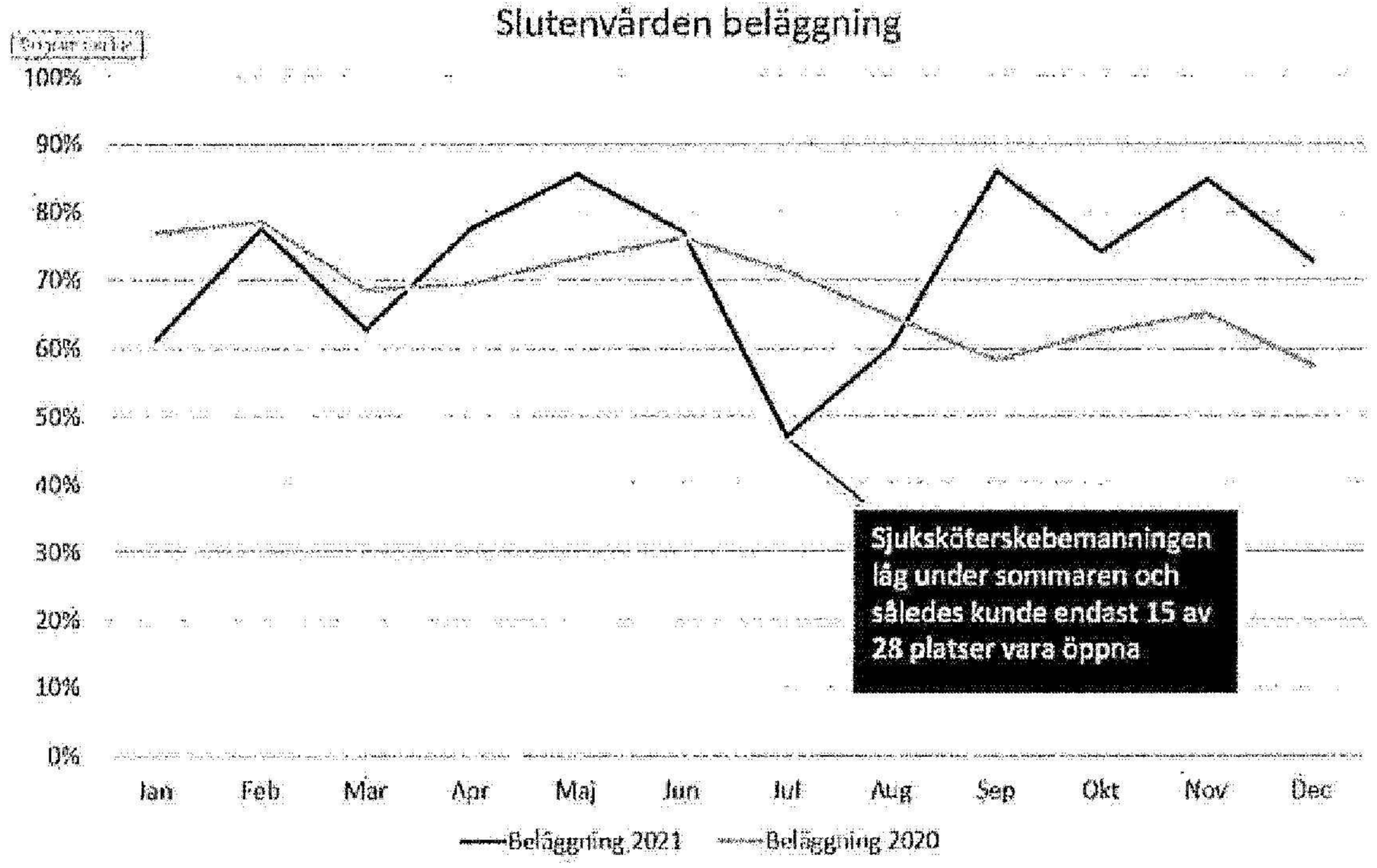
Inom Stöd och omsorg pågår ett arbete att anpassa verksamheten och därmed lönsamheten genom olika åtgärder såsom översyn av lokaler, tecknande av nya LOV-avtal och arbete för ökad beläggning. Det pågår också ett omfattande internt kvalitets- och processarbete i verksamheten.

TeamEngine E-Signing

20220921038 17



Sjukvård har öppnat en Neurologisk mottagning på Johannesgården. Remissflödet har varit svagt mot budget under de inledande månaderna . Sköndals Husläkarmottagning planeras att integreras administrativt under året med Stora Sköndals HR och ekonomisystem.



TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0045-13D4-4270-BFDA-1D85FEAAD50A. Page 11 of 50.

TeamEngine E-Signing

Förskolan har trots anpassningar bl. a minskat till en rektorstjänst redan från 2021, fortfarande svårigheter att visa ett plus-resultat då efterfrågan av förskoleplatser är betydligt lägre i Sköndalsområdet än tillgången.

Vid provtagning av berggrunden i det pågående exploateringsområdet etapp2a, har man funnit bergmassor med sulfider. Vid brytning kan tungmetaller frigöras vilket skulle kunna påverka grundvatten och vattendrag negativt. Om och hur stor inverkan kommer att bli och dess påverkan på fortsatt exploatering är för tidigt att säga.

Riskhantering

Det digitala kvalitetsledningssystem som stiftelsens alla verksamheter följer och som överensstämmer med kraven i ISO 9001:2015 är ett viktigt stöd i riskhanteringen. Systemet stödjer direktion och ledning i att planera, genomföra och följa upp aktiviteter och åtgärder. Det är också ett stöd vid hantering av avvikelser i verksamheten och vid eventuella kriser som kan uppstå. När pandemin bröt ut så bildades krisgruppen Arbetsgrupp C i syfte att kommunicera och omvärldsbevaka. Krishanteringsarbetet har ytterligare aktualiserats i och med kriget i Ukraina.

Nedan följer exempel på risker som verksamheten på olika sätt står i eller kan komma att utsättas för. Hur riskerna hanteras eller kan komma att hanteras är inte fullödigt beskrivet utan nedan skall ses som en kartläggning över strategiska risker, finansiella och affärsmässiga risker. Stiftelsens ändamålsbeskrivning kan ju i sig bli begränsande i takt med samhällsutveckling och förändring.

Strategiska risker

Förändrad lagstiftning med åtföljande nya politiska beslut kan ändra de ekonomiska förutsättningarna gällande tillstånd för Stora Sköndals kärnverksamheter. Affärsavtalen som tecknas har långa handläggningstider. Omsättningen för stiftelsen utgörs till 90% av intäkter från avtal med offentliga beställare, vilket visar på ett stort beroende av ett fåtal aktörer.

Beslut kring stats- och detaljplaner liksom miljökrav och kulturminnesmärkningar av byggnader fattas av Stockholms stad rörande försäljningen av markområdet Stora Sköndal. Det finns både risk för att detaljplaner inte vinner laga kraft eller att det ställs krav på ytterligare utredningar vilket kan leda till såväl fördröjningar som avsevärt högre kostnader.

Finansiella risker

- Valuta och aktierisker kopplade till placeringar i värdepapper
  - Kurserna kan gå upp och ned. Placeringsriktlinjer finns framtagna.
- Skatterisker
  - Vid en granskning kan tillägg av skatteuttaget ske av SKV trots att experter och konsultationer gjorts. Skattelagstiftning kan förändras liksom att skattetrycket ökar vilket inte gagnar stiftelsen eller bolagen.
- Pensionsåtaganden
  - Med en upparbetad pensionsskuld i balansräkningen så kan nya beslut påverka skulden retroaktivt vilket medför ökade kostnader trots att det rör medarbetare som slutat långt tidigare. Enligt KPA skall skulden minska eftersom pensionen betalas direkt idag.
- Redovisningsrisker
  - Felaktiga antaganden och bedömningar i redovisningen kan påverka resultatet i stiftelsen och bolagen.
- Ränterisker
  - Räntor både kopplade till lån och till derivat påverkas av omvärlden. Lånen omsätts i nuläget på 1 år och räntorna hålls därmed nere.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A Page 12 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038 18

- Bedrägerier
  - Manipulation och bedrägerier (även digitala) interna och externa kan leda till att felaktiga beslut fattas eller att utbetalningar görs i god tro baserad på som man uppfattar riktiga uppgifter och underlag.
- Budget och prognos | Ledningens prognoser och risker
  - Bedömningar om framtiden är alltid svåra att göra eftersom kunskapen om framtiden är begränsad vilket kan leda till ekonomiska konsekvenser.
  - Det ekonomiska ansvaret för byggnader och mark bärs av stiftelsen med bolag. Dessa måste underhållas och skötas både för hyresgäster och för de egna verksamheterna. När underhållsskulden ökar riskerar kostnaderna att bli ännu högre. Lokalförsörjningen är också av avgörande betydelse för tillväxt, kvalitet, ekonomi och arbetsmiljö.

Affärsmässiga risker

- Bristande efterlevnad av lagar och riktlinjer
  - Som utförare har verksamheterna Sjukvård, Äldreomsorg och Stöd och omsorg att följa gällande lagstiftning och regelverk inom sina respektive områden. Avvikelser eller brister kan leda till indragna tillstånd eller sanktioner vilket kan påverka verksamheten ekonomiskt på kort eller lång sikt.
  - I rollen som fastighetsägare finna lagar och krav som ställs från myndigheter och beställare vilket innebär att ta det fulla ekonomiska ansvaret för både byggnader och mark inom vilka verksamheter bedrivs.
  - Brott mot lagstiftning gällande bestickning, antikorruption, dataskyddsförordningar (GDPR) mm kan leda till böter i värsta fall.
- Virus och pandemier
  - Att riktlinjer inte efterföljs av personal kan leda till att efterfrågan på platser och boenden sjunker på kort eller längre sikt och/eller till negativ press i massmedia, vilket påverkar lönsamhet och resultat. Hög frånvaro bland personalen. När pandemin bröt ut så bildades omedelbart krisgruppen Arbetsgrupp C i syfte att kommunicera och omvärldsbevaka.
- Hälsa och säkerhet
  - Att arbetsmiljölagstiftning, riktlinjer och säkerhetslagar inte efterföljs kan leda till skador eller ond bråd död. Genom arbetsplatsträffar, utbildning och kontinuerlig brandutbildning så hålls frågorna aktuella.
- Ökad konkurrens
  - Stiftelsen verkar på marknader som domineras av aktörer som verkar i bolagsform och som genom kapitalanskaffning från ägare eller kapitalmarknad lättare och billigare kan attrahera finansiering vid tillfälliga problem eller ekonomiska svackor i verksamheterna.
- Rekrytering
  - Svårigheter att attrahera personal både till bristyrken såsom inom vård, omsorg och sjukvård samt till stiftelsens övriga verksamheter. En medveten och riktad marknadsföring i sociala medier pågår kontinuerligt.
- Talang-hantering
  - Att medarbetare på olika positioner inte erhåller förväntad utveckling och stimulans. Säkra att nya medarbetare får en bra on-Bording process, att det finns utrymme för chefer att utveckla sin medarbetarkompetens samt möjligheter till kompetensutveckling. En bra off-boarding-process ger erfarenheter kring vad som är mindre bra i organisationen.
- IT-haveri, IT-kapacitet, IT-kunskap, Informations- och datasäkerhet
  - Oförmåga att leverera tjänster eller information i tid till kunder eller medarbetare kan leda till dålig/sämre renommé/anseende eller annan negativ ekonomisk påverkan.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 13 of 50.

- Kan leda till att affärskritisk information görs tillgänglig för obehöriga individer eller organisationer. Kräver ökad autentisering för att förhindra obehörig åtkomst och kontinuerlig utbildning av medarbetare.
- Digitaliseringen ökar kraven på stabila och säkra IT-miljöer både när arbetet sker hemifrån och ute i verksamheterna, något som inte kan utesluta ökade risker för dataintrång och virusattacker eller felaktig hantering enligt GDPR. Riktlinjer samt kontinuerlig utbildning och medvetenhet hos medarbetare krävs.

- Miljökrav
  - Att miljöarbetet inte prioriteras kontinuerligt i arbetet samtidigt som en omställning kan vara kostsam.

- Avbrott i verksamheten
  - Ekonomiska förluster och försämrade kundrelationer.

- Projekt (prissättning och kalkyler)
  - Ekonomiska förluster och ökade kostnader. Lära av tidigare erfarenheter samt följa upp kalkyler och projekt löpande genom att etablera en bra struktur och organisation.

- Förändringsarbete och beredskap
  - Ovana eller ovilja till förändringar kan leda till förseningar, förlorade kontrakt och uteblivna intäkter/minskade kostnader. Risk finns att nödvändig utveckling uteblir.

- Leverantörer och inköp
  - Säkra miljömässiga krav, pris, kvalitet och att leverans av produkter sker enligt avtal.

- Försäkringsbara risker
  - Brist på översyn eller beslut om att försäkra det som går att försäkra kan leda till extra kostnader och ekonomiska förluster.
- Konflikter och Krig
  - Risk att personal uteblir från sina arbeten, vilket kan utsätta alla våra brukare och boende för stora risker när omvårdnad av olika slag minskar eller uteblir.
  - Risk att ersättningar/betalningar in- och ut fördröjs eller uteblir
  - Risk för cyberangrepp
  - Risk att medarbetare kommer till skada

- Kommunikation extern och intern
  - Att medarbetare och intressenter inte får rätt bild av verksamheten på Stora Sköndal.
  - Avsaknad av eller brist på information alternativt att den kommer för sent kan leda till felaktiga beslut och ökad risk för att kunder och medarbetare eller att potentiella kunder väljer en annan vård- eller arbetsgivare.

- Verksamhetsrapporter
  - Utebliven eller svag analys (omvärldsanalys) om verksamheternas utmaningar och möjligheter kan leda till felaktiga eller icke beslut och ekonomiska förluster.

- Hantering av konsulter, entreprenörer, korttidsanställda
  - Att det finns ett systematiskt arbetssätt och rutiner att tanka över gjorda analyser, underlag, information och kunskap till anställda så att man inte måste göra om arbetet eller lägga onödig tid på att anskaffa den igen.

TeamEngine E-Signing

20220921038l9

- Avtal och kontrakt
  - Att avtal och kontrakt tecknas med ofördelaktiga villkor som kan vara en hämsko för verksamheten och därmed få ekonomiska konsekvenser.
  - Avsaknad av dedikerat ansvarig och riktlinje för inköp kan leda till högre kostnader och inköp som står emot vår värdegrund
- Medarbetarkompetens och ledarskap
  - Bristande ledarkompetens och tid att utöva ledarskap kan få medarbetare att lämna.
  - Kompetensutveckling under pandemin har inte prioriterats liksom gemensamma teamaktiviteter.
  - Nyrekryteringar kostar både tid och kan bli kostsamma.

Koncernen Stora Sköndal har sedan några år stärkt ledningssystemet inom ekonomi, kommunikation, HR/Lön, kvalitet & miljö, IT och fastighet. Då stiftelsen driver verksamhet inom flera olika områden finns en komplexitet som öppnar upp för risker där det krävs varierad kompetens. Resurser behövs dels i det dagliga förändringsarbetet, dels i större projekt kopplat till köpet av Husläkarmottagningen, nedläggning av ME-mottagningen, etablering av äldreboendet i Tyresö samt exploateringen av Framtidens Stora Sköndal liksom det långsiktiga strategiska arbetet.

Direktionens ledamöter består av 8 ledamöter tillsammans med direktör samt adjungerad ledamot. Tillsammans besitter de en bred kompetens inom kärnverksamheterna och inom fastighet, ekonomi och finans. Inom ramen för upprättat aktieägardirektiv leds fastighetsarbetet av styrelsen i Stora Sköndal Holding 1.

Vidare har arbetet delats upp i två råd från 2022 varav förvaltningsrådet ansvarar för finans, budget, ekonomi och styrningsfrågor. Utvecklingsrådet leder stiftelsens utvecklingsarbete med ansvar för framtagande av beslutsunderlag kopplad till verksamheterna samt de mjukare frågorna i exploateringsarbetet. Sedan 2021 är kärnverksamheterna Sjukvård, Äldreomsorg, Stöd och omsorg och Förskola - utbildning inklusive den nya Husläkarmottagningen i fokus för direktionen, medan arbetet med fastighetsfrågorna inklusive exploateringen hanteras av styrelsen i Stora Sköndal Holding 1, med dotterbolagen Stora Sköndals Framtidsutveckling AB samt Stora Sköndal Fastighetsprojekt AB med dotterbolaget Stora Sköndal Bygg AB. Dock är direktionens intresse för fastighetsfrågorna fortfarande stort då större beslut alltid skall fattas av den.

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0645-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 15 of 50.

TeamEngine E-Signing

Resultatöversikt och nyckeltal, koncern 2017-2021

Resultatöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	596 713	538 825	542 615	508 255	459 604
Övriga intäkter	15 406	24 949	14 433	-14 339	5 823
Rörelsekostnader	-705 462	-570 866	-540 558	-509 908	-459 173
Rörelseresultat	**-93 342**	**-7 092**	**16 490**	**-15 992**	**6 254**
Resultat från finansiella poster	-10 358	-8 916	159	-3 556	19 553
Resultat efter finansiella poster	**-103 701**	**-16 008**	**16 649**	**-19 548**	**25 807**
*korrigerat resultat efter jämförelsestörande poster**	*-37 341*	*-8 627*	*15 007*	*6 694*	*20 484*

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Investeringar					
Balanserade utgifter	-	801	1 941	2 915	2 004
Förvärv bolag / Goodwill	18 926				
Byggnader och pågående nyanläggning	63 349	47 936	85 740	91 938	102 068
Inventarier	3 517	10 477	3 488	5 491	3 147
Investeringar totalt	**85 792**	**59 214**	**91 169**	**100 344**	**107 219**
Ekonomisk ställning					
Justerat eget kapital	261 379	363 279	380 548	355 257	382 707
Lån	499 821	504 495	508 806	465 880	514 135
Balansomslutning	1 208 402	1 326 698	1 156 116	1 117 338	1 230 024
Övervärde i fastigheter	212 248	188 130	210 626	279 473	235 725
Nyckeltal **					
Nettoomsättning per anställd	1 038	1 009	1 024	1 033	997
Rörelsemarginal	-4,5%	0,1%	2,7%	-1,2%	0,7%
Nettomarginal	-6,3%	-1,6%	2,8%	1,3%	4,5%
Avkastning på eget kapital	-39,7%	-4,4%	4,4%	-5,5%	6,7%
Avkastning på totalt kapital	-7,6%	-0,5%	2,0%	-0,8%	0,9%
Soliditet I	22%	27%	33%	32%	31%
Soliditet II	33%	36%	43%	45%	42%

***) Korrigerat resultat för jämförelsestörande poster**	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	***-103 701***	***-16 008***	***16 649***	***-19 548***	***25 807***
varav reaförlust fastighet				*6 421*	
varav nedskrivning fastighet	*62 625*				
varav nedskrivning värdepapper				*16 098*	*-2 350*
varav pensionsskuldförändring ink löneskatt	*3 735*	*7 381*	*-1 642*	*3 723*	*-2 973*
korrigerat resultat efter jämförelsestörande poster*	***-37 341***	***-8 627***	***15 007***	***6 694***	***20 484***

***) se definitioner av ekonomiska termer i not 1*

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0645-13D4-4279-BFDA-1D85FEAADB0A Page 16 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038 20

Resultatöversikt och nyckeltal stiftelsen 2017-2021

Resultatöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	516 470	487 402	482 962	505 761	460 108
Övriga intäkter	13 583	25 758	2 411	1 561	4 386
Rörelsekostnader	-552 315	-534 016	-491 272	-508 566	-458 708
Rörelseresultat	**-22 262**	**-20 857**	**-5 899**	**-1 244**	**5 786**
Resultat från finansiella poster	-46 715	9 736	14 181	-20 059	-5 888
Resultat efter finansiella poster	**-68 977**	**-11 121**	**8 281**	**-21 303**	**-102**
*korrigerat resultat efter jämförelsestörande poster**	*-15 763*	*-3 740*	*6 640*	*4 939*	*-5 425*

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Investeringar					
Balanserade utgifter	-	801	1 249	2 915	2 004
Byggnader och pågående nyanläggning	5 982	10 688	3 757	116 287	90 742
Inventarier	2 232	10 477	3 212	5 491	3 147
Investeringar totalt	**8 214**	**21 966**	**8 218**	**124 693**	**95 893**
Ekonomisk ställning					
Justerat eget kapital	253 550	323 550	334 861	326 649	348 468
Lån	64 888	65 062	65 123	65 368	514 135
Balansomslutning	703 934	739 177	727 977	767 769	1 208 616
Övervärde i fastigheter	97 352	101 277	110 123	112 197	394 389
Nyckeltal **					
Nettoomsättning per anställd	937	927	942	1 051	998
Rörelsemarginal	-3,6%	-2,8%	-1,6%	1,8%	0,6%
Nettomarginal	-3,1%	-0,8%	1,4%	1,0%	-1,2%
Avkastning på eget kapital	-27,2%	-3,4%	2,5%	-6,5%	0,0%
Avkastning på totalt kapital	-1,8%	-1,6%	1,4%	0,8%	0,9%
Soliditet I	36%	44%	46%	43%	29%
Soliditet II	44%	51%	53%	50%	46%

***) Korrigerat resultat för jämförelsestörande poster**	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	***-68 977***	***-11 121***	***8 281***	***-21 303***	***-102***
varav reaförlust fastighet				*6 421*	
varav nedskrivning aktier				*16 098*	
varav pensionsskuldförändring ink löneskatt	*3 735*	*7 381*	*-1 642*	*3 723*	*-2 973*
varav upp eller nedskrivning andelar	*49 479*				*-2 350*
korrigerat resultat efter jämförelsestörande poster*	***-15 763***	***-3 740***	***6 640***	***4 939***	***-5 425***

***) se definitioner av ekonomiska termer i not 1*

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 0BBE0045-13D4-4279-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 17 of 50.

TeamEngine E-Signing

Koncernens Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Verksamhetsintäkter			
Nettoomsättning	2	596 713	538 825
Andelar i intresseföretags resultat		554	-901
Övriga rörelseintäkter	3	14 852	25 850
		612 119	**563 774**
Verksamhetskostnader			
Kostnader för varor, material och vissa köpta tjänster		-54 263	-45 480
Övriga externa kostnader	4, 5	-172 858	-145 145
Personalkostnader	6	-380 667	-348 292
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10	-97 137	-30 514
Övriga rörelsekostnader		-537	-1 435
Summa verksamhetskostnader		**-705 462**	**-570 866**
Rörelseresultat		**-93 342**	**-7 092**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	1 468	1 114
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	9	-80
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-11 835	-9 950
		-10 358	**-8 916**
Resultat efter finansiella poster		**-103 701**	**-16 008**
Resultat före skatt		-103 701	-16 008
Skatt på årets resultat	14	-142	-101
Uppskjuten skatt	14	1 952	0
Årets resultat		**-101 891**	**-16 109**

TeamEngine Document E-Sign ID: 69BE0645-1304-4279-BFDA-1D65FEAADB0A. Page 18 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038 21

Koncernens Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	7	3 043	4 318
Goodwill	8	15 141	0
		18 184	**4 318**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	770 454	786 289
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 024	28 591
Pågående nyanläggningar	15	114 898	123 181
		911 376	**938 061**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	10 128	9 574
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	104 395	103 753
Uppskjuten skattefordran		3 431	2 053
Andra långfristiga fordringar		96	11
		118 050	**115 391**
Summa anläggningstillgångar		**1 047 610**	**1 057 770**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 309	50 740
Aktuella skattefordringar		0	17
Övriga fordringar	20	2 528	2 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	23 714	24 936
		69 551	**77 977**
Kassa och bank	22	91 242	190 950
		91 242	**190 950**
Summa omsättningstillgångar		**160 792**	**268 927**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 208 402**	**1 326 698**

TeamEngine Document E-Sign ID: 0BBE0045-13D4-4279-BFDA-1D85FEAADB0A Page 19 of 50.

TeamEngine E-Signing

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Annat eget kapital inklusive årets resultat		258 307	359 184
Ändamålsbestämda medel	23	3 071	4 095
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**261 378**	**363 280**
Summa eget kapital		**261 378**	**363 280**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	167 266	164 260
Avsättningar för uppskjuten skatt		0	888
Summa avsättningar		**167 266**	**165 148**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		495 089	499 821
Övriga skulder		183 374	196 758
		678 463	**696 579**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 732	4 674
Leverantörsskulder		29 535	26 613
Aktuella skatteskulder		90	5 812
Övriga skulder	26	16 412	16 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	50 526	48 171
		101 295	**101 691**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 208 402**	**1 326 698**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0045-13D4-4279-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 20 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038222

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-103 701	-16 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		96 913	29 580
Betald skatt		-5 846	-807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-12 635**	**12 766**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-) / Minskning(+) av kundfordringar		7 431	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		3 450	1 250
Ökning(+) / Minskning(-) av leverantörsskulder		2 459	0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 020	156 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 725**	**170 089**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 449	-21 666
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	486
Förvärv av rörelsegren, nettolikvid påverkan		-19 685	0
Förvärv av byggnader och anläggningar		-63 349	-5 799
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		880	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-635	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	7 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-86 238**	**-19 039**
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		-85	0
Amortering av lån		-4 732	-4 674
Ökning (+)/minskning (-) av avsättningar		3 006	5 940
Förändring långfristiga skulder		-13 384	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-15 195**	**1 266**
Årets kassaflöde		**-99 708**	**152 316**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	22	190 950	38 634
Likvida medel vid årets slut		**91 242**	**190 950**

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0045-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 21 of 50.

TeamEngine E-Signing

Moderstiftelsens Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	516 470	487 402
Övriga intäkter	3	13 583	25 758
		530 053	**513 159**
Stiftelsens kostnader			
Kostnader för varor, material och vissa köpta tjänster		-34 024	-42 260
Övriga externa kostnader	4, 5	-149 674	-140 593
Personalkostnader	6	-361 087	-343 749
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 9, 10	-7 039	-6 737
Övriga rörelsekostnader		-491	-676
		-552 315	**-534 016**
Förvaltningsresultat	28	**-22 262**	**-20 857**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-49 479	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	4 437
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	1 468	1 114
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	8 353	7 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-7 058	-3 574
		-46 715	**9 736**
Resultat efter finansiella poster		**-68 977**	**-11 121**
Resultat före skatt		**-68 977**	**-11 121**
Skatt	14	0	0

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0645-13C4-4270-8FDA-1D85FEAADB0A. Page 22 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038823

Moderstiftelsens Balansräkning
Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	7	1 507	2 121
		1 507	**2 121**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 648	48 723
Inventarier, verktyg och installationer	9	23 157	25 957
		75 804	**74 681**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29, 30	44 599	72 479
Fordringar hos koncernföretag	31	392 864	392 286
Andelar i intresseföretag	16, 17	938	938
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	104 388	103 753
Andra långfristiga fordringar		96	11
		542 885	**569 466**
Summa anläggningstillgångar		**620 196**	**646 268**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 901	51 496
Fordringar hos koncernföretag		150	1 388
Aktuella skattefordringar		748	0
Övriga fordringar	20	2 525	2 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	23 210	17 845
		64 534	**72 952**
Kassa och bank	22	19 205	19 956
Summa omsättningstillgångar		**83 739**	**92 908**
SUMMA TILLGÅNGAR		**703 934**	**739 176**

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0045-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 23 of 50.

TeamEngine E-Signing

Moderstiftelsens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundkapital		10 467	10 467
		10 467	**10 467**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		308 989	320 109
Årets resultat		-68 977	-11 121
Ändamålsbestämda medel	23	3 071	4 095
Summa eget kapital		**253 550**	**323 551**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och likande förpliktelse	24	167 266	164 260
Summa avsättningar		**167 266**	**164 260**
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		64 656	64 888
Skulder till koncernföretag		147 189	86 947
Övriga skulder		0	20 000
Summa långfristiga skulder		**211 845**	**171 835**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		232	174
Leverantörsskulder		22 488	17 419
Skulder till koncernföretag		741	17 256
Aktuella skatteskulder		0	443
Övriga skulder	26	12 175	13 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	35 637	30 726
Summa kortfristiga skulder		**71 273**	**79 530**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**703 934**	**739 176**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0845-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 24 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038 24

Moderstiftelsens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-68 977	-11 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		56 753	7 413
Betald skatt		-668	-1 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-12 892**	**-5 194**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		8 643	-4 696
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-7 872	15 721
Ökad (-) / minskad (+) bindning i rörelsekapital		**771**	**11 025**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-12 121**	**5 831**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och anläggningar		-6 075	-10 688
Investeringar i inventarier		-2 232	-11 278
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		523	540
Förvärv av finansiella tillgångar		-22 234	0
Avyttring av finansiella tillgångar		0	1 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 018**	**-19 639**
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) / minskning (-) långfristiga skulder		-20 174	-61
Ökning (-) / minskning (+) långfr. fordr. koncernföretag		-578	4 395
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar		1 982	5 751
Ökning (-) / minskning (+) av finansiella tillgångar		-85	45
Ökning (+) minskning (-) långfr. skulder koncernföretag		60 242	1 662
Ökning (-) minskning (+) av andelar intresseföretag		0	563
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**41 387**	**12 355**
Årets kassaflöde		**-752**	**-1 453**
Likvida medel vid årets början	22	19 956	21 409
Likvida medel vid årets slut		**19 205**	**19 956**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-8F0A-1D85FEAADB0A. Page 25 of 50.

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderstiftelsen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Belopp i tkr där annat inte anges samt belopp inom parentes avser motsvarande värden förgående år.

Förändring av jämförelsesiffror
Justering av jämförelsesiffror har skett i not 23 och not 28 som inte uppdaterats när balanssiffrorna korrigerats i årsredovisningen för 2020.

Koncernredovisning
Koncernen utgörs av moderstiftelsen Stiftelsen Stora Sköndal och de helägda dotterbolagen Stora Sköndal Holding 1 AB, org. nr. 559050–5896 samt Sköndals Husläkarmottagning AB, org.nr. 556469–2522 enligt not 16.

Intresseföretag och gemensamt styrt företag
Intresseföretag redovisas i koncernbalansräkningen och koncernresultaträkningen i enlighet med ÅRL kap 7 §25 - 29 varvid internvinsteliminering tillämpas.

Viktiga uppskattningar och bedömningar
Vid upprättandet av årsredovisningen ska vissa redovisningsmetoder och redovisningsprinciper användas, vars tillämpning kan vara baserad på svåra, komplexa och subjektiva bedömningar från företagsledningens sida. Alternativt på tidigare erfarenheter och antaganden som med hänsyn till omständigheterna bedöms som rimliga och realistiska. Användningen av uppskattningar och bedömningar påverkar redovisade belopp för tillgångar och skulder, liksom upplysningar avseende eventualförpliktelser per balansdagen och redovisad nettoomsättning och kostnader under perioden. Verkligt utfall kan med andra antaganden och under andra omständigheter avvika från dessa uppskattningar.

Intäktsredovisning
Intäkter i vårdverksamheten redovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 enligt uppdrag på löpande räkning, d.v.s. i den period som prestationerna har utförts. Hyror faktureras i förskott men intäktsförs i den period som hyran avser. Erhållna bidrag intäktsförs vid bidragstillfället.

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

TeamEngine E-Signing

20220921038825

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 köpeskilling och direkta och indirekta anskaffningskostnader. Resultat från försäljning av värdepapper i den löpande förvaltningen redovisas som resultat från finansiella investeringar.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för årlig värdeminskning enligt plan och den komponentindelning som görs för varje byggnad. Anskaffningsvärdet definieras som samtliga externa kostnader som krävs för at byggnaden ska kunna tas i bruk för sitt syfte. Från detta anskaffningsvärde förs avdrag för erhållna bidrag hänförligt till byggnaden.

Som maskiner och inventarier redovisas sådana inventarier, maskiner, verktyg, fordon, installationer m.m. som utnyttjas inom verksamheten

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

Immateriella anläggningstillgångar
Datasystem 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 större utsträckning än tidigare år.

Komponentmetod vid redovisning av materiella anläggningstillgångar
Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Avskrivningar
Den planenliga avskrivningen på immateriella anläggningstillgångar, markanläggningar och inventarier baseras på en bedömning av tillgångarnas nyttjandetid. Avskrivning av byggnader sker enligt komponentmetod där byggnadens anskaffningsvärde utgör avskrivningsunderlaget och där varje komponent skrivs av utifrån ett framräknat viktat återanskaffningsvärde.
Investeringsbidrag som erhålles vid anskaffning av anläggningstillgång reducerar tillgångens anskaffningsvärde och därmed också underlaget för beräkning av avskrivningarnas storlek.

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0845-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 27 of 50.

TeamEngine E-Signing

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivningarna:

Byggander, stomme	100 år
Byggnader, tak	50 år
Byggnader, fasad	40 år
Byggnader, inre ytskikt (golv, väggar, ventilation, hiss)	35 år
Byggnader, installationer (el, rör, ventilation, hiss)	40 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	15 år
Markanläggningar	10-25 år
Installationer	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet inklusive lämnade aktieägartillskott minus avdrag för eventuella nedskrivningar. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 och redovisas som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när stiftelsen blir part av instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts, och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller upphört.

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 prövas om nedskrivningsbehov föreligger. Innehav i noterade aktier och andelar redovisas bland anläggningstillgångar med hänsyn till att syftet med innehavet är långsiktigt.

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 av räntekostnad enligt effektivräntemetoden. Efter det första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning
Stora Sköndals Framtidsutveckling AB 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. Koncernen 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0645-13C4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 28 of 50.

20220921038826

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.

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal inom koncernen redovisas som operationell leasing det vill säga att avgifterna kostnadsförs löpande. Hyra av externa lokaler och eller fastigheter redovisas under not och rubriceras där som leasing.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Ändamålsbestämda medel
I posten ändamålsbestämda medel i eget kapital redovisas ännu inte förbrukade gåvor och andra ändmålsbestämda medel. Se även not 23.

TeamEngine E-Signing

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Stora Sköndal har 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 tryggas 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.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av ekonomiska termer
Justerat eget kapital
Eget kapital som inkluderar ändamålsenliga medel.

Övervärde fastighet
Skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört restvärde.

Rörelsemarginal
Justerat rörelse- och eller förvaltningsresultat i relation till nettoomsättning. Justeringarna avser upp-eller nedskrivningar av fastighet samt korrigeringar för avsättning för pensionstryggande.

Nettomarginal
Justerat nettoresultat i relation till nettoomsättning. Justeringar avser upp- eller nedskrivningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar samt korrigeringar för avsättning för pensionstryggande.

Avkastning på eget kapital
Nettoresultat i relation till justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus realiserade finansiella intäkter i relation till balansomslutning.

Soliditet 1
Justerat eget kapital i relation till balansomslutning.

Soliditet 2
Justerat eget kapital med tillägg för övervärde i fastighet i relation till balansomslutning korrigerad för övervärde i fastighet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-BFDA-1D65FEAADB0A, Page 30 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038827

Not 2 Nettoomsättning
Koncernen

	2021	2020
Vårdintäkter	442 149	395 519
Hyresintäkter	91 030	85 741
Barnomsorgsintäkter	35 134	38 402
Anslag och bidrag	3 318	4 489
Försäljningsintäkter	25 082	14 674
	596 713	**538 825**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Vårdintäkter	420 538	395 519
Hyresintäkter	42 036	35 316
Barnomsorgsintäkter	35 134	38 402
Anslag och bidrag	3 318	4 489
Försäljningsintäkter	15 444	13 676
	516 470	**487 402**

Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen

	2021	2020
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	256	254
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		0
Erhållna donationer och gåvor	13	366
Kollekter	169	2
Försäkringsersättningar	110	21
Covid-19 ersättningar	12 962	24 707
Övriga rörelseintäkter	1 342	501
	14 852	**25 850**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	256	254
Erhållna donationer och gåvor	13	366
Kollekter	169	2
Försäkringsersättningar	0	21
Covid-19 ersättningar	12 920	24 707
Övriga rörelseintäkter	225	408
	13 583	**25 758**

TeamEngine Document E-Sign ID: 0BBE0045-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 31 of 50.

Not 4 Operationell leasing
Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2021	2020
Inom ett år	50 892	32 817
Senare än ett år men inom fem år	195 163	121 645
Senare än fem år	234 403	120 480
	480 457	**274 942**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	50 901	39 098
	50 901	**39 098**

Av totalbeloppet för framtida leasingavgifter utgör hyra i externt förhyrda lokaler 479 407 tkr (273 251 tkr).

Moderstiftelsen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2021	2020
Inom ett år	86 984	69 664
Senare än ett år men inom fem år	261 692	194 693
Senare än fem år	220 362	120 480
	569 038	**384 837**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	85 723	80 982
	85 723	**80 982**

Av totalbeloppet för framtida leasingavgifter utgör hyra i externt förhyrda lokaler 443 760 tkr (263 823 tkr). Lokalhyror för inom koncernen förhyrda lokaler utgör 124 239 tkr (119 404 tkr).

TeamEngine E-Signing

20220921038 28

Not 5 Övriga externa kostnader
Koncernen

	2021	2020
Fastighetskostnader	116 789	92 276
Inventarieunderhåll och leasing	4 246	3 941
Administration och försäljningskostnader	15 575	15 667
Externa konsulttjänster	36 249	33 260
	172 858	**145 145**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Fastighetskostnader	98 990	92 276
Inventarieunderhåll och leasing	3 864	3 941
Administration och försäljningskostnader	14 169	15 667
Externa konsulttjänster	32 650	28 709
	149 674	**140 593**

Not 6 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	457	438
Män	118	96
	575	**534**
Löner och andra ersättningar		
Direktion och Direktor	2 912	2 648
Övriga anställda	259 297	234 857
	262 209	**237 505**
Sociala kostnader		
Direktion och Direktor	1 548	1 186
Övriga anställda	112 182	104 950
	113 730	**106 136**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**375 939**	**343 641**
Varav pensionskostnader		
Direktion och Direktor	694	408
Övriga anställda	31 806	32 967
	32 500	**33 375**

TeamEngine Document E-Sign ID: 08BE0645-13C4-4270-BFDA-1C65FEAADB0A. Page 33 of 50.

TeamEngine E-Signing

Moderstiftelsen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	444	433
Män	107	93
	551	**526**
Löner och andra ersättningar		
Direktion och Direktor	2 912	2 648
Övriga anställda	246 030	231 593
	248 942	**234 241**
Sociala kostnader		
Direktion och Direktor	1 548	1 186
Övriga anställda	106 014	103 992
	107 562	**105 178**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**356 504**	**339 419**
Varav pensionskostnader		
Direktion och Direktor	694	408
Övriga anställda	29 604	32 559
	30 298	**32 967**

Pensionsåtagandet enligt KAP-KL tryggas genom kreditförsäkring hos PRI. Årets avsättning avseende tryggande av pensionsåtagandet uppgick till 3 006 tkr (5 940). Direktor har enligt anställningsavtal rätt till individuell pensionslösning motsvarande 25 procent av bruttolönen.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i direktion	56 %	50 %
Andel män i direktion	44 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	73 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	27 %	25 %

Könsfördelningen gäller för såväl moderstiftelsen som koncernen som helhet.

Avtal om avgångsvederlag
Direktors avgångsvederlag enligt anställningsavtal ger rätt till 12 månadslöner, avgångsvederlaget är ej pensions- eller semesterlönegrundande.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13C4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 34 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038 29

Not 7 Balanserade utgifter
Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	11 271	13 347
Inköp	0	801
Försäljningar/utrangeringar	-307	-2 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 963**	**11 271**
Ingående avskrivningar	-6 953	-8 543
Försäljningar/utrangeringar	307	2 878
Årets avskrivningar	-1 274	-1 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 920**	**-6 953**
Utgående redovisat värde	**3 043**	**4 318**

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

Moderstiftelsen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	6 650	8 726
Inköp	0	801
Försäljningar/utrangeringar	-307	-2 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 342**	**6 650**
Ingående avskrivningar	-4 529	-6 840
Försäljningar/utrangeringar	307	2 878
Årets avskrivningar	-614	-566
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 835**	**-4 529**
Utgående redovisat värde	**1 507**	**2 121**

Not 8 Goodwill
Koncernen
Förvärv 2021-01-11
Sköndals Husläkarmottagning AB org.nr 556469–2522
Sköndals Husläkaremottagning KB org.nr 969674–7501

	2021	2020
Inköp	18 926	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 926**	**0**
Årets avskrivningar	-3 785	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 785**	**0**
Utgående redovisat värde	**15 141**	**0**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4279-BFDA-1D95FEAADB0A. Page 35 of 50.

TeamEngine E-Signing

Not 9 Maskiner och inventarier
Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	58 194	56 657
Inköp	3 517	10 477
Försäljningar/utrangeringar	-5 729	-8 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 982**	**58 194**
Ingående avskrivningar	-29 603	-33 035
Försäljningar/utrangeringar	5 039	7 978
Årets avskrivningar	-5 394	-4 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 958**	**-29 603**
Utgående redovisat värde	**26 024**	**28 591**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	55 132	53 595
Inköp	2 232	10 477
Försäljningar/utrangeringar	-5 729	-8 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 635**	**55 132**
Ingående avskrivningar	-29 175	-32 824
Försäljningar/utrangeringar	5 039	7 978
Årets avskrivningar	-4 342	-4 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-28 478**	**-29 175**
Utgående redovisat värde	**23 157**	**25 957**

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0645-13C4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A Page 36 of 50.

TeamEngine E-Signing

20220921038330

Not 10 Byggnader och mark
Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	871 755	841 274
Inköp	9 188	14 184
Försäljningar/utrangeringar	-207	0
Omklassificering allmän platsmark	62 625	16 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**943 360**	**871 755**
Ingående avskrivningar	-85 466	-60 785
Försäljningar/utrangeringar	43	0
Rättelse avskrivning internvinst tidigare år	-799	
Årets avskrivningar	-24 059	-24 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-110 281**	**-85 466**
Årets nedskrivning allmän platsmark	-62 625	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-62 625**	**0**
Utgående redovisat värde	**770 454**	**786 289**

Totalt omfattar beståndet drygt 200 byggnader fördelat på fyra fastigheter Stockholm Sköndal 1:8, 1:25, 1:26 och Kollekten 1. Beståndet utgörs av småhus, hyreshus samt specialbyggnader för vård, omsorg, utbildning samt därutöver servicebyggnader för administration och förvaltning. Vid senaste fastighetstaxering uppgick taxeringsvärdet för fastigheten Sköndal 1:8 till totalt 603 894 tkr fördelat på småhus 491 876 tkr, hyreshus 104 481 tkr samt hyreshus/lokaler till 7 537 tkr. Specialbyggnaderna åsätts inget taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för fastigheten Kollekten 1 uppgick till 107 599 tkr.
Vid senast utförd fastighetsvärdering uppskattades marknadsvärdet för båda fastigheterna till drygt 1 miljard kronor. Vid detta tillfälle beräknades inte värdet av oexploaterad mark.

Moderstiftelsen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	91 022	80 334
Inköp	6 075	10 688
Försäljningar/utrangeringar	-93	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 005**	**91 022**
Ingående avskrivningar	-42 299	-40 456
Försäljningar/utrangeringar	25	
Årets avskrivningar	-2 083	-1 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44 357**	**-42 299**
Utgående redovisat värde	**52 648**	**48 723**

Fastigheten Kollekten 1 är en hyresfastighet omfattande 70 lägenheter med ett totalt taxeringsvärde om 107 599 tkr. Vid senast utförd fastighetsvärdering uppskattades marknadsvärdet till 150 Mkr.
Samtliga lägenheter upplåts med hyreskontrakt till externa hyresgäster.

TeamEngine Document E-Sign ID: 68BE0645-13D4-4270-8FDA-1D85FEAADB0A. Page 37 of 50.

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen

	2021	2020
Utdelning aktiefonder	1 468	1 367
Försäljningsresultat aktier	0	-253
	1 468	**1 114**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Utdelning aktiefonder	1 468	1 367
Försäljningsresultat aktier	0	-253
	1 468	**1 114**

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter
Koncernen

	2021	2020
Övriga finansiella intäkter	9	-80
	9	**-80**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Ränteintäkt koncernföretag	8 353	7 840
Övriga finansiella intäkter	0	-81
	8 353	**7 759**

TeamEngine E-Signing

20220921103831

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader
Koncernen

	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	9 593	9 784
Räntekostnader övrigt	2 242	166
	11 835	**9 950**

Moderstiftelsen

	2021	2020
Räntekostnader	1 870	1 746
Räntekostnad, koncern	2 987	1 662
Räntekostnader övrigt	2 201	165
	7 058	**3 574**

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-142	-807
Uppskjuten skatt	1 952	706
Totalt redovisad skatt	**1 810**	**-101**

Moderstiftelsen
Moderstiftelsen är begränsat skattskyldig har inte något inkomstskattepliktigt överskott

Not 15 Pågående nyanläggningar
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 181	106 485
Inköp	54 161	33 752
Försäljningar/utrangeringar	-25	-759
Omklassificeringar	-62 420	-16 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**114 898**	**123 181**
Utgående redovisat värde	**114 898**	**123 181**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0646-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 39 of 50.

TeamEngine E-Signing

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 574	15 474
Årets andel i intresseföretags resultat	554	-98
Erhållen utdelning	0	0
Försäljning av andelar	0	-5 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 128**	**9 574**
Utgående redovisat värde	**10 128**	**9 574**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	938	1 500
Försäljningar	0	-562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**938**	**938**
Utgående redovisat värde	**938**	**938**

Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde
Marie Cederschiöld högskola AB	25%	25%	10 128
			10 128

Namn	Org.nr	Säte
Marie Cederschiöld högskola AB	556688-5280	Stockholm

Moderstiftelsen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Marie Cederschiöld högskola AB	25%	25%	0	938
				938

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Marie Cederschiöld högskola AB	556688-5280	Stockholm	37 545	2 217

Under 2021 bytte Ersta Sköndal Bräcke högskola namn till Marie Cederschiöld högskola.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4270-8F0A-1D85FEAA0B0A, Page 40 of 50.

20220921038832

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 753	105 793
Inköp	635	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 040
Förvärvat bolags innehav	7	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**104 395**	**103 753**
Utgående redovisat värde	**104 395**	**103 753**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 753	105 793
Inköp	635	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**104 388**	**103 753**
Utgående redovisat värde	**104 388**	**103 753**

Not 19 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fondandelar	**Marknadsvärde**	**Marknadsvärde**
Danske Bank förvaltning	34 097	25 975
Handelsbanken förvaltning	30 300	28 512
Cliens kapitalförvaltning	33 419	26 878
United Bankers	50 619	43 865
SEB förvaltning	1 054	778
Förvärvat bolags aktieinnehav	7	0
	149 495	**126 008**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	**Marknadsvärde**	**Marknadsvärde**
Danske Bank förvaltning	34 097	25 975
Handelsbanken förvaltning	30 300	28 512
Cliens kapitalförvaltning	33 419	26 878
United Bankers	50 619	43 865
SEB förvaltning	1 054	778
	149 488	**126 008**

TeamEngine E-Signing

Not 20 Övriga fordringar
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avräkningsfordringar	2 528	2 280
Fordran mervärdesskatt	0	4
	2 528	**2 284**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avräkningsfordringar	2 525	2 223
	2 525	**2 223**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	12 323	10 874
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 240	1 888
Övriga förutbetalda kostnader	1 778	3 323
Upplupna kundfakturor	4 173	6 379
Upplupna hyresinkomster	658	0
Övriga upplupna intäkter	2 543	2 471
	23 714	**24 936**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	14 543	14 153
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 240	1 874
Övriga förutbetalda kostnader	26	19
Upplupna kundfakturor	4 027	89
Övriga upplupna intäkter	2 374	1 709
	23 210	**17 845**

Not 22 Likvida medel
Koncernen

I kassa bank ingår 700 tkr för tomtbolagens likvida medel.

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel utgörs av		
Kassa och bank	81 242	180 950
Spärrmedel	10 000	10 000
	91 242	**190 950**

TeamEngine Document E-Sign ID: 8BBE0645-13G4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 42 of 50.

20220921033833

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel utgörs av		
Kassa och bank	9 205	9 956
Spärrmedel	10 000	10 000
	19 205	**19 956**

Not 23 Ändamålsbestämda medel
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Egna fonder		
Ingående kapital	3 936	4 125
Årets utdelningar	-1 024	-189
	2 912	**3 936**
Villkorliga gåvor		
Ingående kapital	159	159
	159	**159**
Egna fondmedel		
Elisabeth Wennholms Fond - Forskning vården	528	528
Diakonisällskapets stipendiefond - Fortbildning diakoner	391	545
Nancy och Sigrid Samuelssons fond - Investeringar handikapp	139	139
Hilmer och Ellen Pehrsons fond - Utsmyckning kyrkan	975	1 083
Brita och Egon Nirins fond - Utveckling demensvård	477	477
Annmarie Östfors fond - Kyrklig verksamhet	0	464
Sture Ramströms diakonifond - Understöd, behövande	35	35
Ingrid Blomqvists volontärfond - Volontärarbete omsorg	265	265
Bror Nybacks minne - Understöd, behövande	102	102
Kerstin Tetzells fond - Främjande diakoni	0	298
	2 912	**3 936**

Moderstiftelsen

Stiftelsen äger och förvaltar fondmedel som avsatts i samband med donationer och eller testamentsgåvor. Av årets utdelning har 881 tkr finansierat boken Platsen och Människorna, en bok om stiftelsens historia. För upprustning av Kyrkogården har disponerats 108 tkr.

	2021-12-31	2020-12-31
Egna fonder		
Ingående kapital	3 936	4 125
Årets utdelningar	-1 024	-189
	2 912	**3 936**

Stiftelsen Stora Sköndal Org.nr 802000–6725		44 (49)

Villkorliga gåvor

Ingående kapital	159	159
Årets utdelningar	0	0
	159	**159**

Egna fondmedel

Elisabeth Wennholms Fond - Forskning vården	528	528
Diakonisällskapets stipendiefond - Fortbildning diakoner	391	545
Nancy och Sigrid Samuelssons fond - Investeringar handikapp	139	139
Hilmer och Ellen Pehrsons fond - Utsmyckning kyrkan	975	1 083
Brita och Egon Nirins fond - Utveckling demensvård	477	477
Annmarie Östfors fond - Kyrklig verksamhet	0	464
Sture Ramströms diakonifond - Understöd, behövande	35	35
Ingrid Blomqvists volontärfond - Volontärarbete omsorg	265	265
Bror Nybacks minne - Understöd, behövande	102	102
Kerstin Tetzells fond - Främjande diakoni	0	298
	2 912	**3 936**

Not 24 Avsättning till pensioner

Koncernen

	2021-12-31	**2020-12-31**
Pensioner och liknande förpliktelser		
Ingående värde konto avsatt till pensioner	164 260	158 320
Årets avsättning till konto avsatt till pensioner	3 006	5 940
	167 266	**164 260**

Moderstiftelsen

Avsättning för pensionstryggande avser medarbetare med intjänad pensionsrätt enligt avtal KAP-KL och berör inte direktor och eller styrelse. Direktor har separat avtal som framgår under not 6.

	2021-12-31	**2020-12-31**
Pensioner och liknande förpliktelser		
Ingående värde konto avsatt till pensioner	164 260	158 320
Årets avsättning till konto avsatt till pensioner	3 006	5 940
	167 266	**164 260**

Not 25 Långfristiga skulder

Koncernen

	2021-12-31	**2020-12-31**
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut / Inteckningslån	495 089	499 821
Deponerade medel framtida markförsäljning	183 374	196 758
	678 463	**696 579**

TeamEngine E-Signing

20220921038 34

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut / inteckningslån	64 656	64 888
Deponerade medel framtida markförsäljning	0	20 000
	64 656	**84 888**

Not 26 Övriga skulder
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatter	5 524	4 969
Lagstadgade sociala avgifter	6 679	6 053
Skulder mervärdesskatt	3 754	1 301
Övriga kortfristiga skulder	456	4 097
	16 412	**16 421**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatter	5 138	4 884
Lagstadgade sociala avgifter	6 330	5 957
Skulder mervärdesskatt	288	254
Övriga kortfristiga skulder	419	2 418
	12 175	**13 512**

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Oreglerad semester- och övertidsskuld	16 258	15 012
Upplupna löner och lönebikostnader	7 490	6 387
Upplupna räntekostnader	863	959
Upplupna leverantörsfakturor	2 050	3 436
Övriga upplupna kostnader	7 881	5 381
Förutbetalda hyresintäkter	10 370	9 108
Övriga förutbetalda intäkter	5 614	7 888
	50 526	**48 171**

Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Oreglerad semester -och övertidsskuld	15 490	14 879
Upplupna löner och lönebikostnader	7 305	6 297
Upplupna räntekostnader	308	310
Upplupna leverantörsfakturor	2 050	3 436

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0645-13D4-4279-BFDA-1D85FEAADB0A. Page 45 of 50.

Övriga upplupna kostnader	1 516	2 669
Förutbetalda hyresintäkter	3 487	2 725
Övriga förutbetalda intäkter	5 481	409
	35 637	**30 726**

Not 28 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Moderstiftelsen

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22,80 %	25,90 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,00 %	2,00 %

Not 29 Andelar i koncernföretag
Moderstiftelsen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 500	88 500
Inköp Husläkarmottagning AB och KB	21 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**110 099**	**88 500**
Ingående nedskrivningar	-16 021	-16 021
Årets nedskrivningar	-49 479	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-65 500**	**-16 021**
Utgående redovisat värde	**44 599**	**72 479**

Not 30 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderstiftelsen

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Stora Sköndal Holding 1 AB	100%	100%	500	23 000
Sköndals Husläkarmottagn. AB	100%	100%	1 000	1 000
Sköndal Husläkarmottagn. KB				20 599
				44 599

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Stora Sköndal Holding 1 AB	559050–5896	Stockholm	22 278	-85 500
Sköndals Husläkarmottagn. AB	556469–2522	Stockholm	674	575
Sköndal Husläkarmottagn. KB	969674–7501	Stockholm	2 574	

Resultatet i Holding 1 AB är konsekvensen av nedskrivning av andelar i dotterbolagen Stora Sköndal Fastighetsprojekt AB med 65 500 tkr samt i Stora Sköndals Framtidsutveckling AB med 20 000 tkr. Detta har föranletts av nedskrivning av fastigheten Stockholm Sköndal 1:25 som per 2021-12-31 ägdes av Stora Sköndal Bygg AB men som i mars 2022 överläts vederlagsfritt till Stockholms Stad som allmän platsmark. Stiftelsen äger ensam full kontroll över verksamheten som bedrivs i Sköndals Husläkaremottagning KB.

TeamEngine E-Signing

20220921038335

Not 31 Fordringar hos koncernföretag
Moderstiftelsen

Fordringarna avser reversfordringar varav 353 490 tkr avser fordran på Stora Sköndals Framtidsutv. AB i samband med att nuvarande fastighet Sköndal 1:8 avyttrades.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	392 286	396 681
Tillkommande fordringar	578	0
Avgående fordringar		-4 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**392 864**	**392 286**
Utgående redovisat värde	**392 864**	**392 286**

Not 32 Ställda säkerheter
Koncernen

Pant i fastigheten Stockholm Sköndal 1:8 med 587 315 tkr.
Pant i fastigheten Stockholm Kollekten 1 med 93 408 tkr.

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Låneskulder	522 688	522 688
	522 688	**522 688**
För övriga långfristiga skulder:		
PRI, för kreditförsäkring av pensionsåtagande	144 875	144 875
Förvaltnings AB Storskogen, för hyresåtagande	13 160	13 160
	158 035	**158 035**
Eventualförpliktelser		
Medel på spärrkonto	10 000	10 000
Eventualförpliktelser	0	10 000
	10 000	**20 000**

Moderstiftelsen

Pant i fastigheten Stockholm Kollekten 1 med totalt 93 408 tkr.

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Låneskulder	68 408	68 408
	68 408	**68 408**
För övriga långfristiga skulder:		
Pant för dotterbolags lån	25 000	25 000
	25 000	**25 000**

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0045-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 47 of 50.

TeamEngine E-Signing

Eventualförpliktelser		
Medel på spärrkonto	10 000	10 000
Eventualförpliktelser	0	10 000
	10 000	**20 000**

I exploateringsavtal med Stockholm Stad har Staden ställt krav på åtaganden inom dåvarande fastigheten Sköndal 1:8. Om åtagandena inte uppfylls enligt avtalet äger staden rätt till vitesbelopp om 10 Mkr. Detta belopp har avsatts till spärrat konto hos Danske bank.

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Kriget i Ukraina antas påverka flera bolag inom koncernen. Förutom moderstiftelsen slår det främst mot Stora Sköndals Framtidsutveckling AB som med en relativt hög andel lån med korta löptider sannolikt drabbas av högre räntekostnader än vad som förväntats. Vidare så antas kostnaderna för el och uppvärmning öka. I nuläget är bedömningen att kriget inte kommer att försena exploateringen och byggstart av etapp 2a. Kontakt har även etablerats med Migrationsverket i syfte att erbjuda lägenheter som står tomma i Kyrkbyn till flyktingar, men något avtal har inte tecknats.

Moderstiftelsen

Kriget i Ukraina har skapat osäkerheter och påverkat den finansiella marknaden negativt. Delavyttring av värdepappersportföljen har skett under april för att säkra hem övervärden och likviditet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 6BBE0045-13D4-4270-BFDA-1D85FEAADB0A, Page 48 of 50

Stiftelsen Stora Sköndal
Org.nr 802000–6725

20220921038336

Sköndal / den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margarethe Isberg
Ordförande

Sten Boström

Tommy Lenberg

Magnus Bodin

Nalin Pekgul

Anders Lago

Viveca Bergstedt Sten

Åsa Andersson
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Anders Taaler
Auktoriserad revisor

Magnus Bodin
Magnus Bodin
E-mail: magnus.bodin@svenskakyrkan.se
Role: Ledamot direktionen
Verified by Mobile BankID
2022-05-05 21:11 CEST

Margarethe Isberg
Margarethe Isberg
E-mail: margarethe.isberg@storaskondal.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-05-05 21:43 CEST

Sten Boström
Sten Boström
E-mail: stenbostrom2@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-05-05 22:10 CEST

Anders Lago
Anders Lago
E-mail: anders.lago@hsb.se
Verified by Mobile BankID
2022-05-06 07:33 CEST

Åsa Andersson
Åsa Andersson
E-mail: asa.andersson@storaskondal.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2022-05-06 08:25 CEST

Tommy Lenberg
Tommy Lenberg
E-mail: tommy.lenberg@byggherre.se
Role: Vd
Verified by Mobile BankID
2022-05-06 09:11 CEST

Nalin Pekgul
Nalin Pekgul
E-mail: systernalin@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-05-06 14:22 CEST

Viveca Sten
Viveca Sten
E-mail: viveca.sten@telia.com
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-06 15:00 CEST

Anders Taaler
Anders Taaler
E-mail: anders.taaler@kpmg.se
Role: Revisor
Verified by Mobile BankID
2022-05-21 17:56 CEST

DocuSign Envelope ID: 4000B673-3D13-4CEF-A52D-802BF01518CB

20220921038337

KPMG

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Stora Sköndal, org. nr 802000-6725

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stiftelsen Stora Sköndal för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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 moderstiftelsen och koncernen 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 stiftelsens 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Stora Sköndal år 2021.

Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

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 moderstiftelsen och koncernen 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Stockholm den 2022-05-21

KPMG AB

DocuSigned by:
Anders Taaler
4798BFF5CBC4457...

Anders Taaler

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4000B6733D134CEFA52D802BF01518CB
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: RB Stiftelsen 2021.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Signatures: 1
Certificate Pages: 2
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Oskar Ek
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
oskar.ek@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

20220921038 38

Record Tracking

Status: Original
5/12/2022 11:12:56 AM
Holder: Oskar Ek
oskar.ek@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Anders Taaler anders.taaler@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Anders Taaler 4798BFF5CBC4457... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to anders.taaler@kpmg.se Using IP Address: 217.211.53.241	Sent: 5/12/2022 11:14:24 AM Viewed: 5/21/2022 6:14:55 PM Signed: 5/21/2022 6:15:01 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d6b8d991-21ca-54f4-9f7d-2c8c088820c4
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/21/2022 6:14:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/12/2022 11:14:25 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/21/2022 6:14:55 PM
Signing Complete	Security Checked	5/21/2022 6:15:01 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	5/21/2022 6:15:01 PM

Payment Events	Status	Timestamps