

## Välkommen till vård- och omsorgsboende i Ältadalen

Besqab tillsammans med Ersta Diakonisällskap och Patrick Barnekow ansvarig arkitekt på a-sidan arkitektkontor samt landskapsarkitekt Johanna Jarméus på Lovely Landskap AB är stolta över att presentera vårt gemensamma förslag på utformning av nytt vård- och omsorgsboende i Ältadalen Nacka, ett boende som präglas av värme, vänlighet och tillgänglighet.

Att skapa ett hem för personer med vårdbehov kräver god kännedom om hur verksamheten bedrivs och goda kunskaper i utformning. Ersta Diakonis långa erfarenhet av vårdverksamhet och Besqabs erfarenheter från utformning, byggnation och förvaltning har legat till grund för skapandet av detta förslag.

Äldreboendet har planerats i nära dialog mellan Ersta Diakoni och Besqab, där våra respektive erfarenheter och kunskaper tagits tillvara. Ersta Diakonis tankar kring hur verksamheten ska bedrivas för att skapa god livskvalitet för de äldre men också en god arbetsmiljö samt möjligheten att bjuda in närsamhället, har varit utgångspunkt för den arkitektoniska utformningen. Utifrån detta har vi gemensamt formgett det nya boendet i Ältadalen och skapat ljusa och välplanerade bostäder.

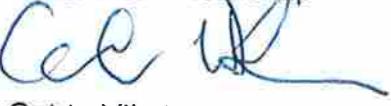
I de gemensamma lokalerna har vi lagt stor tonvikt på att skapa trivsel, hemkänsla och trygghet. Samlingssalen ger goda möjligheter till samvaro och underhållning. Vid vissa aktiviteter kommer näroende och allmänhet att bjudas in, t ex vid konserter och vernissager.

Vi har också haft fokus på utformningen av utemiljön för att stimulera till aktivitet av olika slag och integration med närsamhället. I planeringen av det nya vårdboendet har stor hänsyn tagits till att utforma en trivsam och attraktiv arbetsplats för vårdgivaren Ersta Diakoni som möjliggör flexibilitet, samnyttjande samt en god överblickbarhet vilket underlättar för vårdpersonalen i det dagliga arbetet.

Vi hoppas att vårt gemensamma förslag väl tillgodosar Nacka kommuns förväntningar på det nya boendet i Ältadalen.

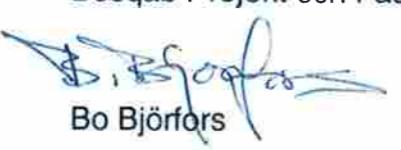
Med vänlig hälsning

Ersta Diakonisällskap



Catrin Viksten

Besqab Projekt och Fastigheter AB



Bo Björfors



Ersta diakoni

**BESQAB**

  
JK  
24

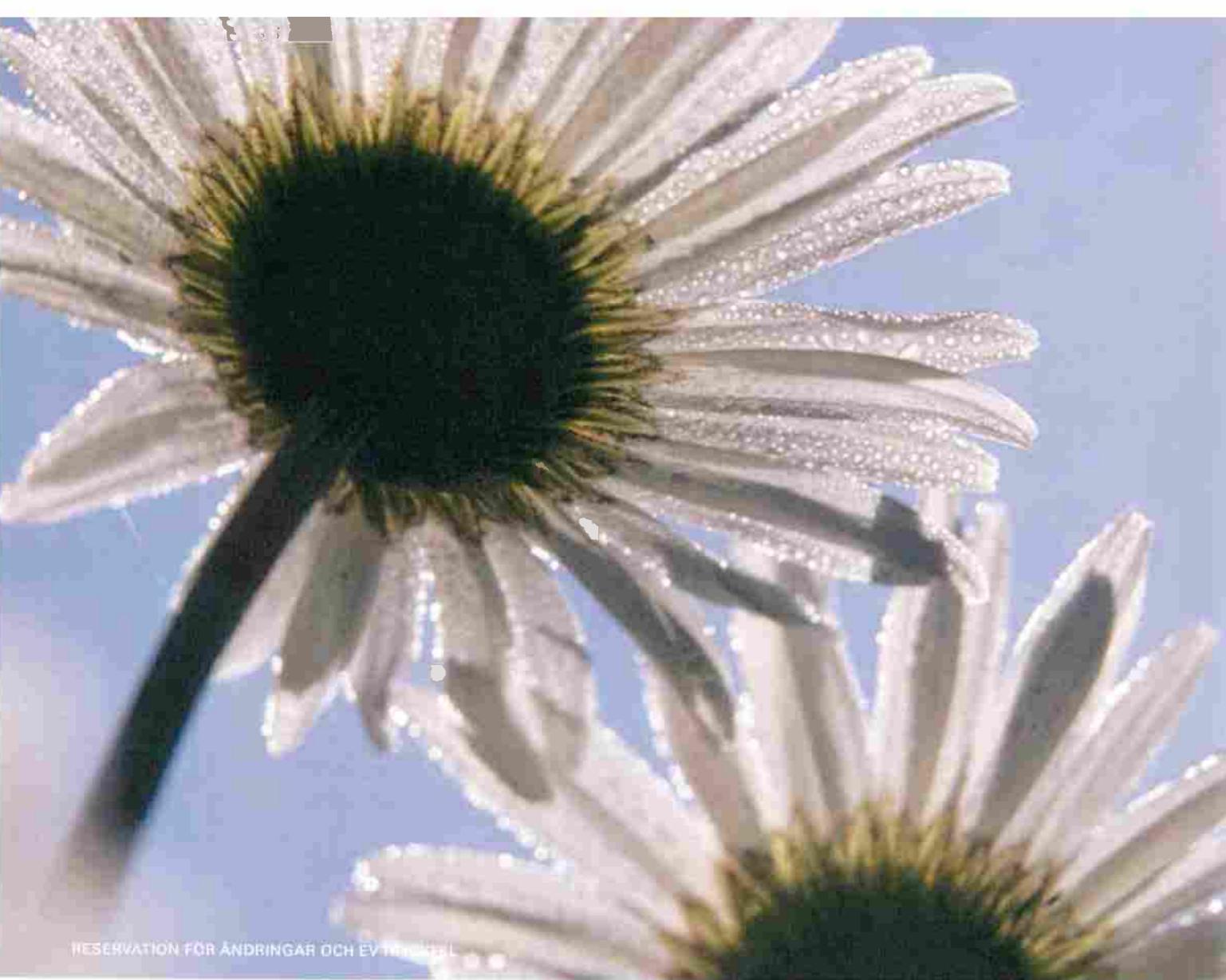
Anbudets innehåll:

1. Uppgifter om företag enl svarsformulär i e-avrop + årsredovisning för Ersta Diakonisällskap.  
Anbudsrev och företagspresentationer för Ersta Diakonisällskap samt Besqab
2. Beskrivning av hur Ersta Diakoni kommer bedriva verksamheten
3. Beskrivning av hur verksamheten kommer arbeta med innovativ teknik, hälsoförämjande arbete, utedräkt och mötesplatser.
4. Byggnadens och trädgårdens utformning visas med skisser, text och bilder.  
(Utskriftsformat A3)  
Redovisning Besqabs arbetsätt och resurser
5. Beskrivning av mervärdefunktioner/anslutande verksamhet
6. Utgår enligt besked från Nacka kommun
7. Referensobjekt för Ersta Diakoni samt Besqab



**BESQAB**

m



RESERVATION FÖR ÄNDRINGAR OCH EFTERSÄLL

**BESQAB**

TÄBY | KEMISTVÄGEN 17 | BOX 1328 | 183 13 TÄBY | TELEFON 08-630 16 00 | FAX 08-630 16 90  
UPPSALA | DAG HAMMARSKJÖLDSVÄG 36A | 751 83 UPPSALA | TELEFON 018-418 28 00 | FAX 018-418 28 09



**BESQAB**

## BESÖDAB SOM UTVÄCKLARE AV VÄRD- OCH OMSORGSBOSTÄDER

Personligt engagemang

Goda kunskaper i utformning

Upparbetade kommunala kontakter

Kontakter med privata värden och omorgsgiare

Kompetens inom förvaltning

Efaren aktör inom marknaden

Kunskaper i sälj byggregler som SOL, HSL och LSS





GRANPARKEN I NORRTÄLJE



KVARTERET GRÖNSKOGEN I SUNDBYBERG



SILVERHÖJDEN PÅ LIDINGÖ

## ETT BOSTADSBYGGANDE I NÄRA DIALOG

Att skapa ett hem för personer med vårdbehov kräver goda kunskaper i utformning och en god kännedom om hur verksamheten bedrivs. Vi har under flera år byggt upp denna specialistkompetens.

Planering måste i ett tidigt skede ske i nära samarbete mellan byggherre och vård- och omsorgsgivare. För Besqab är detta en förutsättning för att kunna erbjuda lämpliga och hemtrevliga bostäder till mäniskor vars vårdbehov ibland kan vara omfattande.

### VÄRDBOENDE MED HEMKÄNLSA

Besqab samarbetar både med kommuner och med privata vårdgivare i våra vårdprojekt och vi jobbar med såväl nybyggning som utveckling av befintliga byggnader. Vid utveckling av äldreboende strävar vi efter långsiktighet och god arbetsmiljö för vårdgivaren samtidigt som vi arbetar för att en god hemtrevnad skapas för de boende.

Besqab kan med stolthet säga att vi har en väl fungerande organisation inom utformning, ägande och förvaltning av vård- och omsorgsbostäder.

I vår portfölj finns idag tre vårdboenden; Granparken i Norrtälje, Kvarteret Grönskogen i Sundbyberg och Silverhöjden på Lidingö. Ett fjärde planeras i Täby.

### SILVERHÖJDEN PÅ LIDINGÖ

Vård- och omsorgsboende om 4 818 kvm med 72 lägenheter. Uppförd 2012 av Besqab. Hyresgäst är Silverhemmen Vård och Omsorg AB.

### GRANPARKEN I NORRTÄLJE

Vård- och omsorgsboende om 3 271 kvm med 48 lägenheter. Uppförd 2010 av Besqab. Hyrs av Norrtälje kommun.

### KVARTERET GRÖNSKOGEN I SUNDBYBERG

Vård- och omsorgsboende om 2 825 kvm med 35 lägenheter. Hyresgäster är Opalen Vård AB och Sundbybergs kommunens hemtjänst.





Vid Rudboda torg på Lidingsö har vi i nära samarbete med hyresgästen uppfort ett personligt idrômeende. Här finns 72 äldrebostäder fördelade på åtta avdelningar.

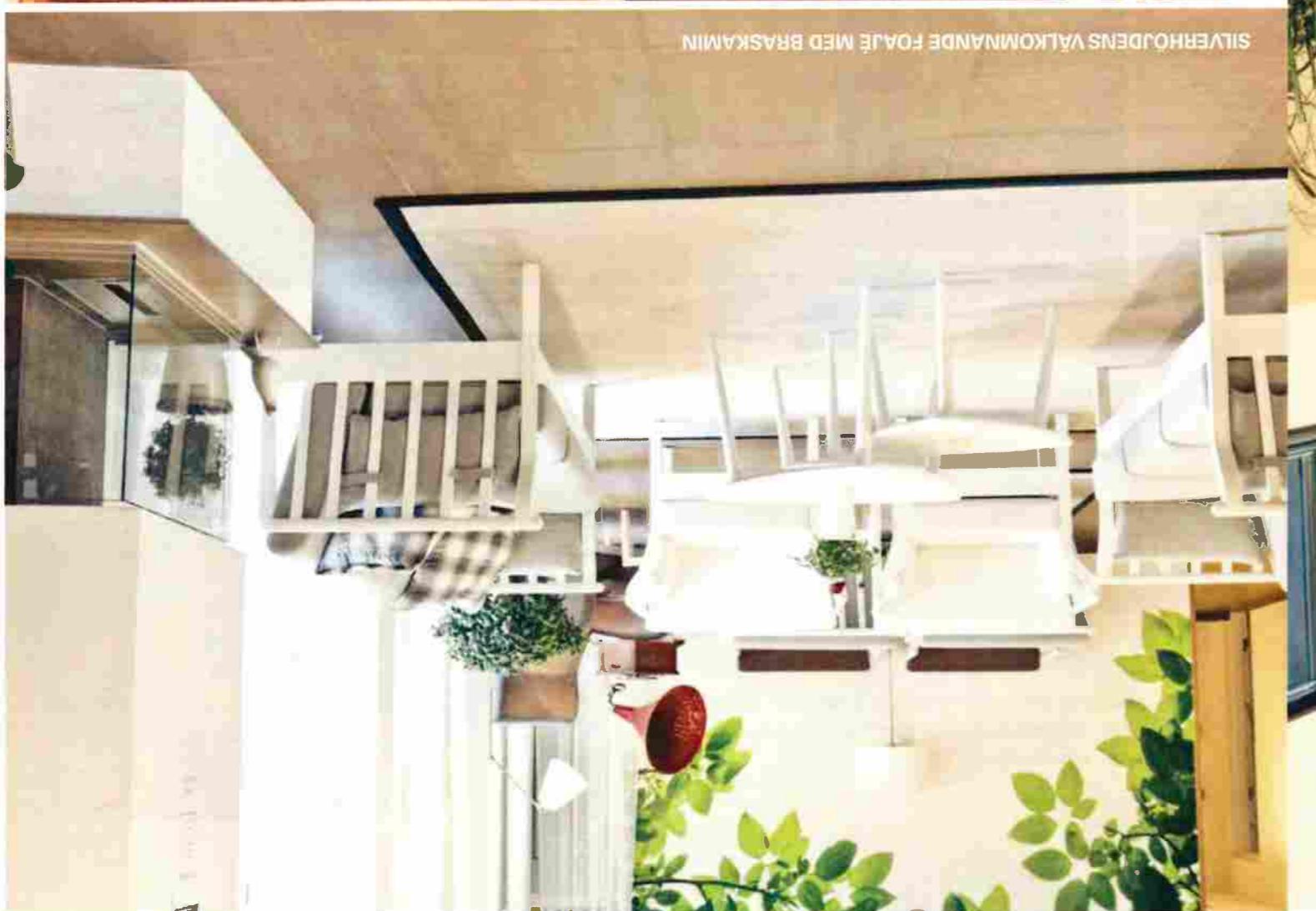
#### REFERENSPROJEKT SILVERHÖJDEN PÅ LIDINGÖ

I Silverhöjdens världsmannade fasad med braschkamin övergår i en fönster som är hemtevligt inredd med braschkamin och bibliotek. Här samlas man för trevligt umgångs och aktiviteter.

På Silverhöjdens varmar man om hemkänslan och serverar hemlagad mat, tillred av äldreboendets kock i det egna köket.

Silverhöjdens världsmannade omgårdas av en kuperad och vacker trädgård som kan nås från husets alla vindlingsplan. Byggnadens variation från två till fyra våningar bidrar till att skapa olika rum i trädgården.

Byggnationen påbörjades 2011 med inflyttning under september 2012. Värdroperatör och hyresgäst är Silverhemmen Värd och Omsorg AB.





GRANPARKEN I NORRTÄLJE

#### REFERENSPROJEKT GRANPARKEN I NORRTÄLJE

Granparkens äldreboende ligger naturskönt placerat i centrala Norrtälje.

Ett boende med 48 enskilda lägenheter för personer med särskilda behov. Närheten till skärgården är påtaglig, något som också återfinns i möblering och inredning.

Huset med naturen inpå knuten har en vacker granskog i norr som granne. Fasadernas gestaltning har anpassats till närmiljön och husets utformning ger trevliga miljöer för utevistelse och samvaro.

Boendet är uppfört under 2010 och drivs av Norlandia Care AB för Norrtälje kommun.



GRANPARKENS HUVUDENTRÉ



ENTRÉ MED SKÄRGÅRDSTEMA



PLATS FÖR SKÖN BALKONGSTUND



Utvärderade har Besödab utvecklat och byggt LSS-boenden och värdrhem för rehabilitering.

FUXEN 2 - I Taby äger vi fastigheten Fuxen 2 där vi planerar för uppförande av aldreboende om 61 platser.

AKERBY ALDREBOENDE - Besödab har medverkat till att en kontorsfastighet har utvecklats till ett litet personaligt

aldreboende med 11 lägenheter i centrala Taby.

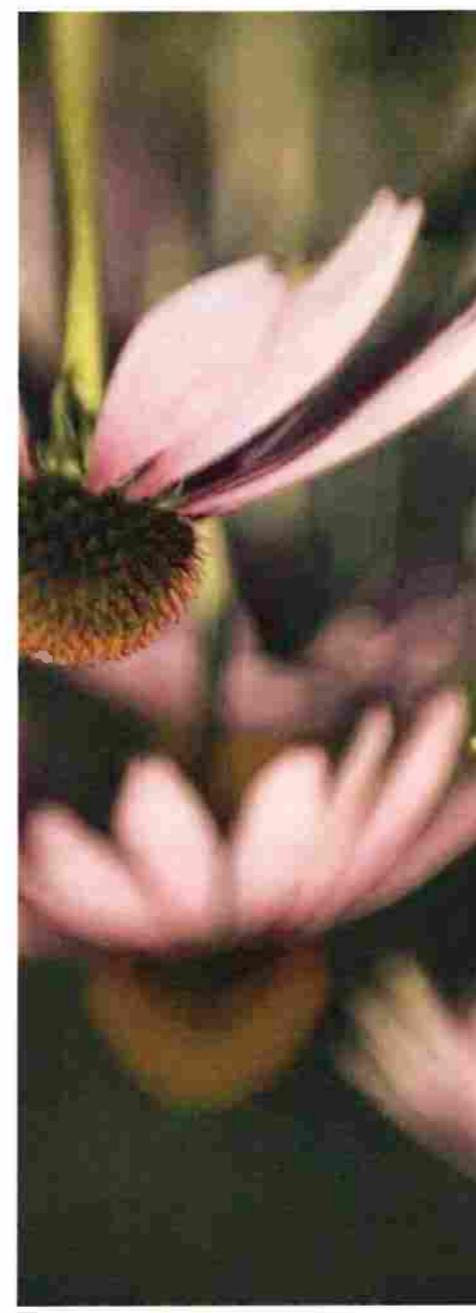
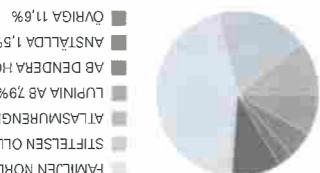
EDSBY SLOTT - Aldreboende i slottsmiljö med 32 lägenheter och storök. Detta boende har Besödab utvecklat

ÖVRIGA REFRENNSPROJEKT

- Verksamma i Stockholm utan och uppåtala
- Producenter ca 5 000 bostäder och ca 100 000 kvm lokaler
- Idag ca 70 anställda
- Grundat 1988
- BESEDAB I KORTHET
- Verksamhetten omfattar hela processen från kopp och förädling av mark till förädlastallande och förvaltning
- Värksamhetens aldreboende är baserat på god arbetsmiljö samt bra tekniska lösningar ser vi som viktiga delar.

FRAMTIDENS ALDREBOENDE  
BESÖDAB ABETAR I nära relation med sina uppdragsgivare och framtidens aldreboende. Besödab arbetar för att på bästa möjliga sätt skapa bildenade hyresgäster för att sedan efter hemkönslan i boendet, särskilda boenden. Straxan efter hemkönslan i boendet, varit mal är att bygga energieffektiva bostäder som har god kommissionens definition som riktlinje i varuhusmiljö med sundas material som minimerar byggnadsmaterialsutsläpp. Besödab har Brunlandsträdgård med berä för skona utesunder och samvaro. Hyresgäster är ofta Sundbyberg. Aldreboendet har 35 lägenheter och omväxlande förliggande i Grönskogen aldreboende. Besödab tillämpar placerat i ett lugnt område som har god tillfredsställa sina behov."

Energieffektiva hus, vattenståndsläggning och goda utrymmen för kallsortering blirar till lager driftskostnader.



REFRENNSPROJEKT KVARTERET GRÖNSKOGEN I SUNDBYBERG  
Värd AB och Sundbybergs kommun hemfjäns. Sundbyberg. Aldreboendet har 35 lägenheter och omväxlande förliggande i Grönskogen aldreboende. Besödab tillämpar placerat i ett lugnt område som har god tillfredsställa sina behov"

Värd AB och Sundbybergs kommun hemfjäns. Sundbyberg. Aldreboendet har 35 lägenheter och omväxlande förliggande i Grönskogen aldreboende. Besödab tillämpar placerat i ett lugnt område som har god tillfredsställa sina behov"

REFRENNSPROJEKT KVARTERET GRÖNSKOGEN I SUNDBYBERG

## Hållbarhetspolicy

Besqabs hållbarhetsarbete utgår ifrån följande definition:

*En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov<sup>1</sup>*

### VÅRA MÅL

#### Miljömässigt ansvarstagande

Vi tycker att det är viktigt att värna om vår natur- och livsmiljö genom att:

- välja energieffektiva lösningar för att minska vår miljöpåverkan
- använda oss av beprövade byggmetoder och välja sunda material för att skapa en god boendemiljö för våra kunder
- ta hand om och minimera vårt byggavfall
- ge ökad insikt och förståelse för vårt gemensamma miljöansvar genom information och utbildning

#### Socialt ansvarstagande

Vi tycker att det är viktigt att:

- våra byggarbetsplatser är säkra att vistas på
- vår arbetsplats är tilltalande för att attrahera och engagera kompetenta medarbetare
- verka för personlig kompetentsutveckling och för att stärka det goda ledarskapet
- öka mångfalden inom företaget

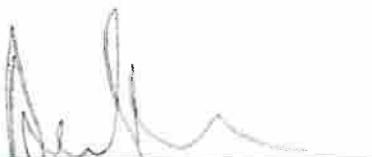
#### Ekonomiskt ansvarstagande

Vi tycker att det är viktigt att:

- agera hållbart på både kort och lång sikt för att skapa både en långsiktig tillväxt för aktieägarna och ett mervärde för våra kunder och användare
- agera hållbart och öka kunskapen om husens livscykkelkostnad

<sup>1</sup>Brundtlandskommisionens ursprungliga definition av begreppet hållbar utveckling från 1987

Täby november 2013



Anette Frumerie  
VD

Upprättad: 2013-01-08  
Rev: 2013-11-04



## Kvalitetspolicy

Besqabs policy är att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet. Allt samarbete med Besqab präglas av professionalitet och av ett öppet och okomplicerat samarbetsklimat. Hela processen sker i en kontinuerlig dialog mellan aktörerna. **Avtal** skall vara tydliga och avstämda. Ordning och reda sätts alltid i fokus. Alla projekt avslutas med en gemensam uppföljning och kunskapsåterföring.

Besqab har ett eget projektstyrningssystem som omfattar ett projekts alla delar från programbeskrivning och projektering till produktion och förvaltning.

### Projektutveckling och Produktion

Besqabs projektstyrningssystem är uppbyggt för att säkerställa att beställd kvalitet uppnås. Systemet består av anvisningar, mallar och checklistor för de olika delmomenten inom ett byggprojekt. Under projektets tidiga skeden diskuteras förutsättningarna igenom och under byggskedet studeras utvalda arbetsmoment.

Medverkande är alla relevanta parter inom projektet. Målet är att tillvarata kunskap och sammanlagd kompetens för att finna de bästa lösningarna och minimera fel och brister. Information om projektet lämnas kontinuerligt till berörda parter.

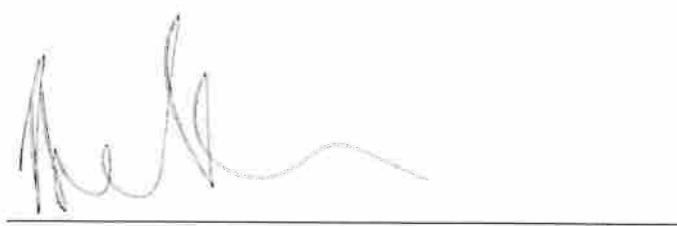
### Överlämning

Vid överlämning är besiktningssärkningar åtgärdade. I samband med överlämning hålls ett överlämningsmöte där även drift- och skötselanvisningar överlämnas. Målet är att överlämna beställd produkt till en nöjd kund.

### Förvaltning

Besqab sköter den ekonomiska förvaltningen i bostadrättsföreningarna som bildats under det första året för att ge föreningen en god start och för kunskapsöverföring som möjliggör utveckling av våra bostadsprojekt. I fastigheter som uppförs och förvaltas av Besqab med externa hyresgäster analyseras lokalbehov, planlösning, standard, ekonomi samt tider. Målet är att skapa en ändamålsenlig och flexibel byggnad för hyresgästen.

Täby maj 2014



Anette Frumerie

VD

Upprättad: 2014-05-10

Rev: 2014-05-20

**BESQAB**







VÄRDENÄRA VIL UPPSALA

# Besqab

VI MÖTER FRAMTIDENS BEHOV AV NYPRODUCERADE BOSTÄDER

## Om Besqab

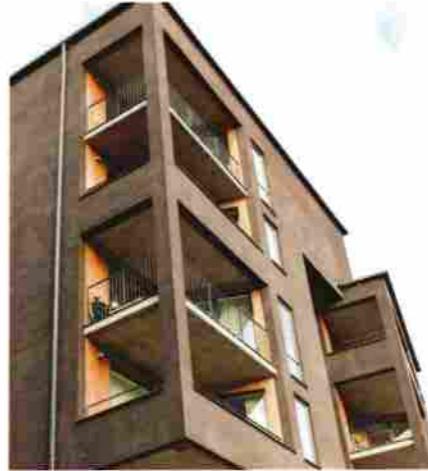
Besqab utvecklar bostäder för mäniskor i alla åldrar, från idé och förvärv av mark, till försäljning och produktion av färdiga bostäder. Besqab startade 1989 med visionen att i alla lägen leverera bostäder och fastigheter med hög kvalitet. Som samhällsbyggare följer vi med utvecklingen och möter framtidens behov av nyproducerade bostäder. För oss är det viktigt att det som våra kunder efterfrågar idag ska hålla även i morgon, det är en förutsättning för stabil tillväxt.

Besqabs verksamhet är i huvudsak fokuserad till Projektutveckling av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på storstockholmsområdet och Uppsala. Vi är ca 90 anställda och har huvudkontor i Täby och lokalkontor i Uppsala. Vi har byggt över 5 000 bostäder och är sedan 12 juni 2014 noterade på Nasdaq Stockholm. Omsorgen om varje objekt och affär har alltid visat resultat i form av en stark positiv värdeutveckling. Därför kan vi signera varje kontrakt med stolthet. Det vinner både våra kunder, samarbetspartners och vi på.

**BESQAB**

AN  
TW

## VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN



### Projektutveckling Bostad

Verksamheten omfattar förvärv av mark, exploateringsfastigheter, planarbete, projektering, produktion samt försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

Nöjda bostadskunder är en förutsättning för vår verksamhet. Därför är Projektutveckling Bostad ett av våra viktigaste verksamhetsområden.

### Construction Management

Construction Management innebär projektledning med totalansvar i ett projekt. Det är en beställarorienterad metod som innebär att en organisation förstärks med Besqabs kunnande och erfarenhet inom byggprojekt. Metoden innebär kortare byggtid, lägre projekt- och kapitalkostnader och ger tillgång till en professionell, engagerad samarbetspartner som tar ansvar för hela bygprocessen.

### Fastighetsutveckling

Inom Fastighetsutveckling arbetar vi med egna fastigheter med tyngdpunkt på vård- och omsorgsbostäder, samt åt fastighetsägare med Development i tidiga skeden.

**BESQAB**

*Ulf  
Jesper*

TÄBY | KEMISTVÄGEN 17 | BOX 1328 | 183 13 TÄBY | TELEFON 08-630 16 00 | FAX 08-630 16 90  
UPPSALA | DAG HAMMARSKJÖLD VÄG 36A | 751 83 UPPSALA | TELEFON 018-470 58 00 | FAX 018-470 58 09  
ORG.NR 556693-8881 | INFO@BESQAB.SE | WWW.BESQAB.SE



## Företagspresentation

Ersta diakonisällskap är en ideell förening tillika ägare som bedriver sjukvård, omsorg samt forskning och utbildning. Organisationen är ideell och non-profit. Ersta arbetar huvudsakligen utifrån avtal med stat, landsting och kommuner, Svenska kyrkan och försäkringsbolag. Gåvor och bidrag erhålls från privatpersoner, stiftelser, församlingar inom svenska kyrkan, syföreningar och företag.

Ersta diakonisällskap är ett oberoende alternativ inom vård och omsorg som drivs utifrån kristna värderingar och utan vinstdrift. Föreningens stadgar tillsammans med vår vision, verksamhetsidé och värdegrund styr innehållet och kvaliteten i verksamheten. Organisationen är kvalitetcertifierad enligt ISO 9001 och miljöcertifierad enligt ISO 14001. Ersta diakoni är medlemmar i Vårföretagarna, SNS och FAMNA.

### Vision för Ersta diakoni

Ersta diakoni skapar möjlighet för människor i utsatta livssituationer att leva ett gott och meningsfullt liv. Vi bidrar till ett bättre samhälle – vi gör skillnad.

### Verksamhetsidé för Ersta diakoni

Som fristående och nytänkande aktör bedriver Ersta Diakoni verksamhet inom hälso- och sjukvård, socialt arbete, fastighetsförvaltning, kyrklig verksamhet och forskning. Med hög kvalitet, stark ekonomi och människan i centrum möter vi framtidens behov. Verksamheten vilar på kristen grund och vi hjälper människor i utsatta livssituationer. Våra medarbetare är våra viktigaste bärare av varumärket och visar att vi varje dag lever vår värdegrund.

### Ersta diakonis värdegrund

Ersta bärande idé är ”Se människan” och genomsyrar allt vårt arbete. Vårt arbete ska alltid präglas av våra värdeord: Tillit, hopp och professionalism. Värdeorden gäller våra brukare/patienter såväl som medarbetare och organisation.

Varje människas integritet och välbefinnande står i centrum.

### Vi tänker ideellt men arbetar professionellt

Som ideell organisation kan vi styra överskott till verksamheter med målet att hjälpa fler. Det är vår sunda ekonomi som ger oss styrka och trovärdighet att arbeta med fokus på kvalitet i såväl mötet med människan som i den praktiska vården. Sund ekonomi ger oss handlingsfrihet att utveckla Ersta diakoni till en fristående och nytänkande aktör inom sjukvård och socialt arbete grundat på ideellt och professionellt entreprenörskap.

Vi vårdar, utbildar och bedriver egen vetenskaplig forskning. Vi genomför studier, utvecklar metoder och ny teknik som minskar lidande och förkortar sjukdomsförlopp. Och vi gör det utan krav på privata vinstitressen, utan krav på utdelning. Vi tänker ideellt men arbetar professionellt. Sund ekonomi är vårt medel, att hjälpa fler är vårt mål.

### **Först människan, sedan brukaren**

Människor i utsatta livssituationer är alltid i underläge och därför starkt beroende av medmänniskors goda intentioner. Vår värdegrund befinner sig i total harmoni med människovärdesprincipen, där alla människor har lika värde och samma rätt oberoende av personliga egenskaper och funktioner i samhället. För Ersta är bemötandet ett signum. Vi vet att när vi själva blir utsatta vid sjukdom, ålderdom och sociala trauman minskar vår förmåga att hävda integritet och rättigheter. Vi möter människor, inte livskriser, sjukdomar och symptom.

Vi ger även plats för existentiella frågor som dyker upp vid sjukdom och funktionshinder och vi ger stöd åt anhöriga och närliggande. Ersta har en lång tradition av att möta människor i utsatta livssituationer. Vi skyddar våldsutsatta kvinnor, ofta med traumatiserade barn. Vi hjälper barn vars föräldrar lever i missbruk. Vi stödjer barn vars föräldrar drabbats av tidig demens.

### **Medarbetare visar resultat, inte vinst**

Erstas varumärke är sedan 1851 ett socialt kontrakt med omvälden. Vi vet att medarbetare, både nuvarande och potentiella, motiveras av att arbeta i en organisation som så tydligt tar ansvar för människor i utsatta livssituationer. Våra handlingar och beslut av vår värdegrund och våra tydliga kvalitetskrav.

Vi bedriver återkommande värdegrundsdialoger och lägger stor tonvikt på att introducera nyanställda i vikten av kvalitet, professionalitet och ekonomi i balans. Vi revideras och certifieras i vårt arbete med kvalitet.

Som medarbetare är vi här för att hjälpa människor professionellt, inte för att vi måste eller för att bygga privata förmögenheter. Att bedriva sjukvård och social omsorg non-profit är klokt. Non-profit är ingen restriktion för ekonomisk tillväxt. En god ekonomi är en förutsättning för att inte svika särskilt utsatta människor. Våra medarbetare är vårt varumärke personifierat, de skapar de viktigaste resultaten och står som garant för vårt sociala kontrakt med omvälden.

### **Ersta diakonis organisation**

Årsmötet väljer styrelse som sedan tillsätter direktör. Direktör har fyra verksamhetsområden under sig, Socialt arbete, sjukhus, fastigheter samt kyrka. Socialt arbete och sjukhuset är de bärande verksamhetsområdena inom Ersta diakoni. I ledningsgruppen för Ersta diakoni ingår direktör, socialchef, sjukhuschef, ekonomichef, fastighetschef och chef för Ersta kyrka. Sjukhuset och Socialt arbete har ledningsgrupper för respektive verksamhet. De stabsfunktioner som finns för verksamheterna är ekonomi, inköp, IT, kommunikation och insamling samt personalavdelning. Ersta diakoni är även delägare i Ersta Sköndal högskola. Ersta diakoni har idag ca 850 anställda varav ca 230 personer arbetar inom de Sociala verksamheterna.

### **Stödfunktioner inom Ersta diakoni**

Chefer inom Ersta diakoni Socialt arbete har dels stabsresurser inom den egna avdelningen men även centrala stabsresurser för hela Ersta diakoni.

Egna stabsresurser att tillgå inom socialt arbete är;

- Ekonomicontroller - stöd i att lägga och följa upp budget
- MAS - ser till att verksamheten är uppdaterade inom HSL, Patientdatalagen och Socialstyrelsens föreskrifter. Utredar missförhållanden enligt Lex Maria. Leder tillsammans med verksamhetschef arbetet med avvikeler. MAS säkerställer att vården är av god kvalitet och har en god hygienisk standard.
- Metodstödjare i kvalitetssystem - stöd för verksamhetschefen i att upprätta välfungerande kvalitetssystem för verksamheten.
- Kvalitetsutvecklare för äldreomsorg - stöd i att utveckla verksamheten samt inspirera och leda vårt kvalitetssäkringsystem Qualis äldreomsorg
- Administrativ samordnare - håller ordning på avtal, gör ansökningar om verksamhetsförändringar till Socialstyrelsen etc.

Viktiga övergripande resurser inom Ersta är:

- Ekonomiavdelning med ekonomichef, löneassistenter, faktura ansvarig. Upprättar anvisningar i budgetprocessen.
- IT-avdelning med tekniker, support för verksamhetssystem samt telefoni. Har regelbundet IT råd med verksamhetscheferna.
- Personalavdelning med personalchef samt personalhandläggare. Anordnar olika utbildningar t ex arbetsmiljöutbildning, olika chefsutbildningar, introduktionsutbildningar etc. Avtal med företaghälsovård, organisationskonsulter etc.
- PUL-ansvarig Stöd till verksamhetscheferna.
- Miljösamordnare. Samordnar aktiviteterna i "Miljöåret". Anordnar miljö- och brandskyddsutbildningar.
- Kvalitetsansvarig för ledningssystemet.
- Kommunikationsavdelning, kommunikatörer med ansvar för extern- och intern kommunikation.
- Fastighetsavdelning med vaktmästeri
- Inköpssavdelning stöd vid inköp samt upprättande av avtal
- Volontärsamordnare intervjuar, utbildar och förmedlar volontärer.
- Högskolan är en resurs i utbildningssammanhang eller för forskning, och alla anställda har tillgång till vetenskapliga databaser och litteratur via högskolan.

## Socialt arbete

De sociala verksamheterna består av vårt äldreboende Mariahemmet, Villa Cederschiölds dagverksamhet för personer med demenssjukdom, Fristad akutboende för misshandlade kvinnor och deras barn, Vändpunkten samtalsstöd för anhöriga till missbrukare, familjerådgivning samt Valäker HVB hem för sexuellt utnyttjade flickor. Erstas socialt arbete verksamheter har funnits i många år och har hög kvalitet och gott rykte. Vi driver vård- och omsorgsboendet Linnégården på uppdrag av Östermalms sdn sedan 1 dec 2013. I oktober öppnar vi äldreboendet Hannahemmet/Hannakoti med finsk inriktning i Råcksta, Bromma. Sedan juli 2015 driver vi asylboende med 20 platser för ensamkommande barn och unga på uppdrag av Nacka kommun.

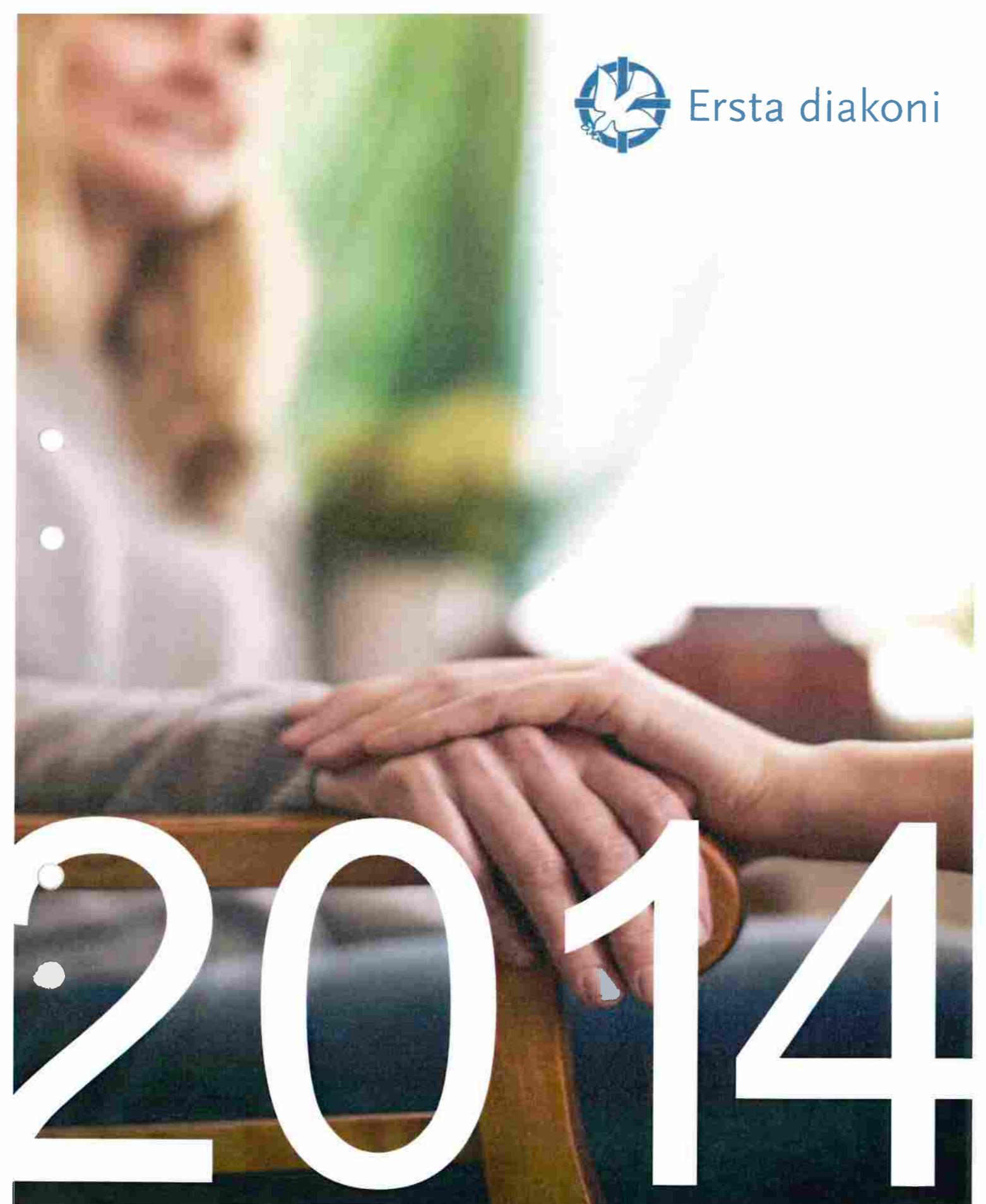
Socialchef Ann-Sofi Wetterstrand ingår i Ersta diakonis ledningsgrupp. Hon leder den sociala ledningsgruppen som har möten två gånger i månaden och fattar beslut som rör hela det sociala området inom Ersta diakoni. I ledningsgruppen ingår äldreomsorgschef, ifo-chef, controller samt affärsutvecklare.

*AK  
TW*





Ersta diakoni



A large, semi-transparent white text overlay reading "2014" is positioned in the lower-left quadrant of the image. The background of this text area shows a close-up photograph of two hands clasped together, with a globe resting on them, symbolizing global reach or impact.

2014

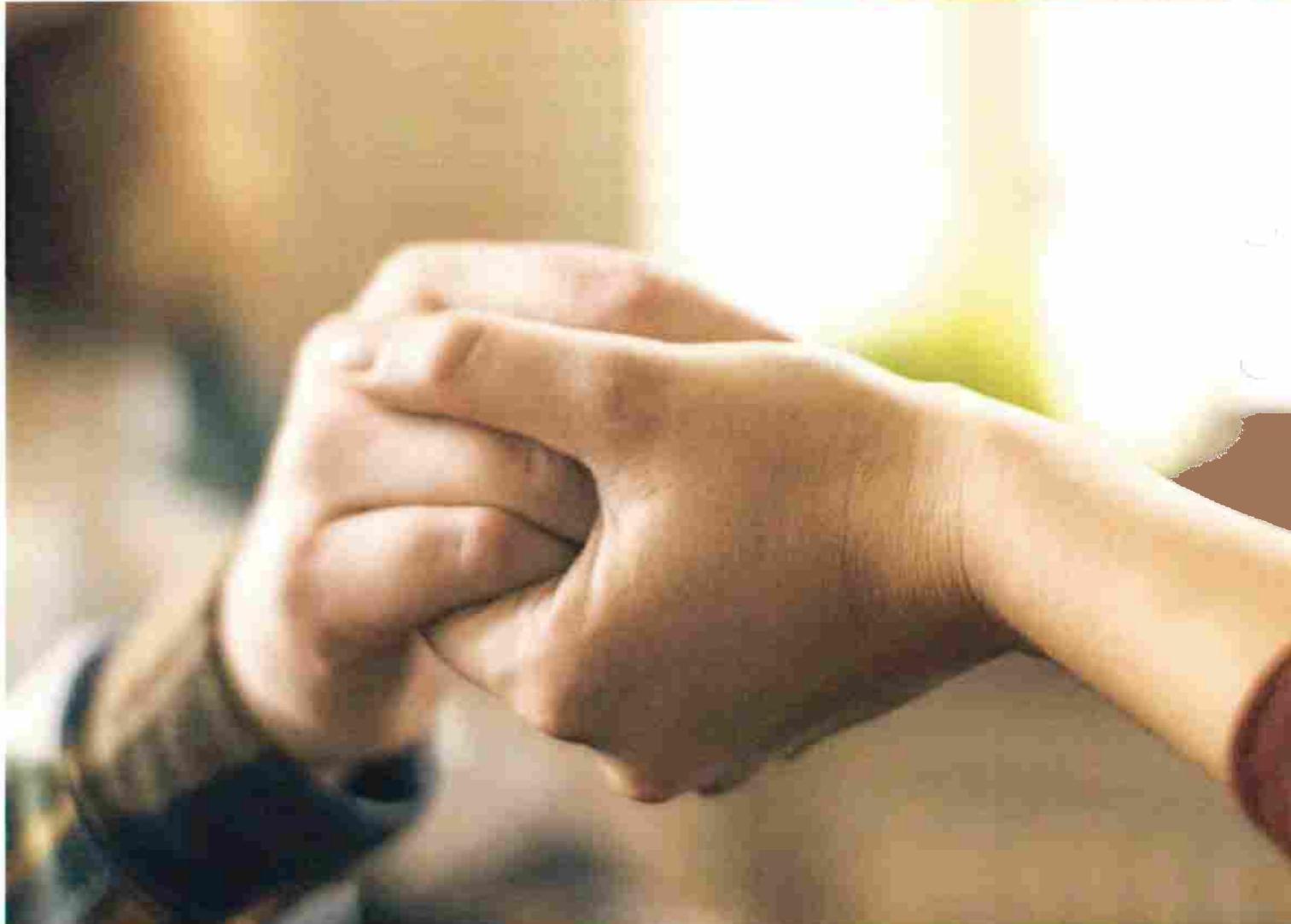
Årsredovisning

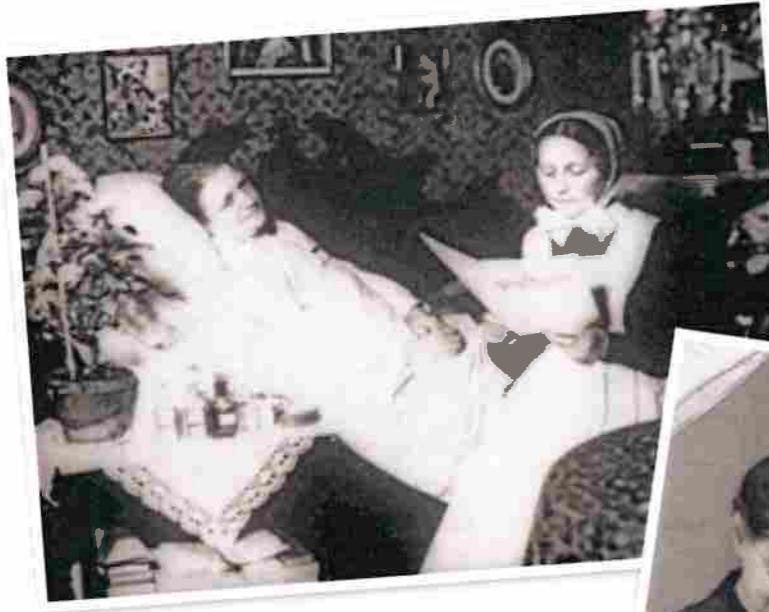
professionalism  
integrity  
respect

*Vi hjälper människor  
för att vi vill, inte för  
att vi måste.*

*Ersta diakoni är en ideell förening som bedriver sjukvård och socialt arbete, utbildning och forskning, professionellt och utan vinstintresse. Verksamheten startade 1851 och vilar på kristen grund. I vårt dagliga arbete möter vi människor i utsatta livssituationer. Vi inte bara möter dem, utan framförallt ser vi och respekterar dem. Det kan vi göra tack vare vår fantastiska personal och våra volontärer. Alla som arbetar hos oss har erfarenhet och kompetens för att skapa trygghet och ge god vård. Att bry sig om sina medmänniskor har aldrig varit modernt. Därför är vårt arbete lika viktigt och aktuellt idag som för 164 år sedan.*

*JK  
7/6*

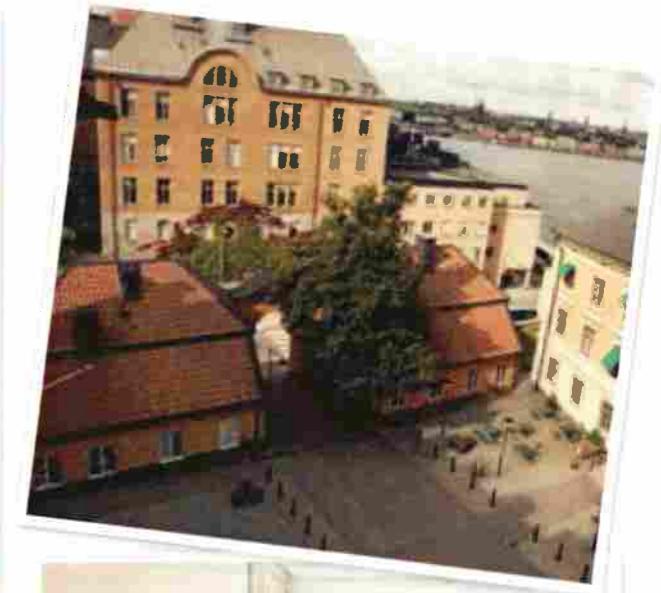




# Igår

*Vi har bedrivit verksamhet med människan i centrum i snart 165 år.  
1884 öppnade vi vårt första äldreboende på Erstaklippan. Det hade  
platser för 18 boende. Idag kan vi erbjuda 128 platser. Och vi fortsätter  
att växa. Men vår grundidé om att hjälpa människor i utsatta livs-  
situationer är lika aktuell nu som då.*

*JW*



# *Idag*

*Idag har Ersta diakoni cirka 850  
anställda och Ersta sjukhus är  
Sveriges största non-profitsjukhus.  
Vi har två äldreboenden och flera  
sociala verksamheter.*

*ml*



Byggstart för ett nytt Ersta sjukhus är planerad till 2017.



Under 2015 öppnar Hannabemmet, ett finsk-svenskt äldreboende.



Ett nytt Lilla Erstagården, barn- och ungdomshospice, beräknas stå klart efter sommaren 2015.

# Imorgon

Ersta diakoni växer och vi vill hjälpa fler.  
Planerna för att bygga ett nytt Ersta sjukhus  
fortsätter. Under 2015 öppnar vi Hanna-  
hemmet, ett finsk-svenskt äldreboende, samt  
ett nytt Lilla Erstagården, barn- och ungdoms-  
hospice, med fler platser.

S  
TW

# Innehåll

## Verksamhetsredovisning

Året som gått .....	9
Ersta sjukhus.....	10
Ersta socialt arbete .....	12
Ersta fastigheter .....	14
Ersta kyrka.....	16
Insamling.....	18
Medarbetare och kvalitetsarbete.....	20
Ledning .....	22
Styrelse.....	24
Så här styrs den ideella föreningen Ersta diakoni.....	26

## Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse .....	32
Resultaträkning.....	35
Balansräkning.....	36
Kassaflödesanalys.....	38
Noter .....	39
Revisionsberättelse .....	48
Organisationsschema .....	50

W & S

# Året som gått

Ersta diakonis uppdrag är att möta människor i utsatta livssituationer. Det ställer höga krav på professionell kompetens, lyhördhet, bemötande och flexibilitet såväl på medarbetare som på organisationen i stort. Vi strävar ständigt efter att förbättra oss inom alla områden och tror att utveckling alltid är möjligt.



2014 var ett år av blandad karaktär. Vi hade satt upp höga målsättningar för våra verksamheter inom flera områden. Vi siktade högt när det gäller kvalitet, ekonomi och expansion, samtidigt som vi också skulle ta flera viktiga steg i våra investeringar i nya fastigheter.

I SKL:s nationella patientenkät kom Ersta sjukhus väldigt väl ut och vi får sägas ligga i topp inom flera av de kategorier som man mäter. Detta är mycket glädjande och gör oss alla stolta. Det är ett kvitto på att kvalitet alltid står i fokus inom våra verksamheter. Att vi når, och till och med överträffar, kvalitetsmålen är ett av de viktigaste måtten på hur vi lyckas med vårt uppdrag att bedriva diakoni.

När det gäller ekonomin nådde vi inte riktigt ända fram inom våra verksamheter och under 2015 kommer ytterligare insatser göras för att analysera och förbättra verksamheternas rörelseresultat. Totalt sett när vi ett fint ekonomiskt resultat 2015 eftersom vi avyttrat värdepapper som ett led i finansieringen av våra byggprojekt.

Några viktiga steg på vägen mot expansion togs i och med att vi tecknade kontrakt på en fastighet i Råcksta där vi öppnar ett finsk-svenskt äldreboende hösten 2015. Bygget av nya barnhospice

i Hästhagen startade också det hösten 2014 med beräknad inflyttning hösten 2015. Under 2014 skedde en viss ökning av verksamheterna i och med att sjukhuset även detta år fick tilläggsbeställningar av SLL samt att det nya Mariahemmet har fler platser än den tidigare fastigheten.

Ersta nya sjukhus, nådde flera viktiga etappmål under 2014. I januari slutfördes det parallella uppdrag som flera arkitektbyråer deltagit i och ett slatalternativt kunde väljas för ytterligare bearbetning. Under våren och hösten hölls ett antal möten med Stockholms stad och andra intressenter kring volym och utformning av byggnaden och i augusti hölls samråd kring det förslag som Ersta diakoni lämnat in. Processen fortsätter under våren 2015 med antagande av plan i mars. I december tog styrelsen ett principbeslut om genomförande av projektet samt att arbetet med finansieringen ska inledas.

Vi vill tacka alla medarbetare, volontärer, förtroendevalda, gävogivare, uppdragsgivare och andra intressenter för 2014 och tillsammans tar vi nu sats inför 2015.

*Kenneth Bengtsson  
Ordförande*

*Stefan Nilsson  
Direktör*

*JB  
TN*

# Ersta sjukhus



Ersta sjukhus är Sveriges största non-profitsjukhus för planerad vård. Vi är ett offentligt finansierat specialist-sjukhus som drivs utan vinstintresse. Ersta diakonis värdegrund där varje människas välbefinnande och integritet står i centrum är en naturlig och väl inarbetad del i den dagliga verksamheten.

Ersta sjukhus bedriver ett aktivt kvalitetsarbete och har under året sjösatt flera patientnära projekt som ytterligare förbättrar kvaliteten för våra patienter. På så sätt behåller vi, år för år, rollen som eftertraktad sjukvårdsleverantör inom Stockholms läns landsting och närliggande län.

## Nationell patientenkät

Resultatet från den nationella patientenkäten för kirurgisk vård är ett bevis på att vi håller hög kvalitet. Vi får 96 på en hundragradig skala när våra patienter får ranga sitt förtroende för Ersta sjukhus. Motsvarande siffra för patienter på andra sjukhus inom Stockholms läns landsting är 88. På frågan om man som patient kan tänka sig att rekommendera Ersta sjukhus till någon annan uppnår vi 95 på den hundragradiga skalan. Enkäten skickades ut till patienter i hela Sverige under april 2014. Vi är mycket stola över resultaten och att våra enkäter inom alla verksamheter visar hög patientnöjdhet och är lika bra eller bättre än genomsnittet för landstinget i alla dimensioner som värderats.

## Våra medarbetare

En förutsättning för att erbjuda god vård är våra medarbetare. Vi genomförde under året en medarbetarundersökning som visar att Ersta sjukhus har nöjdare medarbetare än andra sjukhus i Stockholms läns landsting. De som jobbar på Ersta sjukhus är dessutom stoltare över sin arbetsplats än anställda på andra sjukhus. Nöjda, motiverade och engagerade medarbetare är avgörande för att kunna ge våra patienter ett bra bemötande och vård av hög kvalitet.

## Forskningsenheten

Ersta sjukhus uppvisar betydande forskningsresultat. Forskningsenheten bedriver framför allt patientnära studier inom abdominell kirurgi.

De områden som forskas kring är framförallt kolorektal cancer samt obesitaskirurgi. Andra forskningsområden är gallstenssjukdom, bräck-kirurgi samt kirurgisk behandling av gastroesophageal reflux och achalasi.

## Nytt sjukhus

Stockholm växer och Ersta sjukhus jobbar aktivt för att skapa fler vårdplatser. Ersta diakoni har startat ett spännande projekt avseende förutsättningarna för att bygga ett nytt sjukhus. Projektet är inne i en intensiv fas och involverar flera arbetsgrupper som jobbar parallellt med den ordinarie verksamheten och det nya sjukhuset.

## Det kommande året

Under 2015 går vi vidare med planeringen för det nya sjukhuset. En utmaning under året är att hantera det ekonomiska läget där Stockholms läns landsting genomför besparingar samtidigt som befolkningen växer och fler behöver vård. Vår klara målsättning är att fortsätta erbjuda vård av hög kvalitet trots minskade offentliga finansiella medel.

## Viktiga händelser 2014

- Ersta sjukhus uppnår toppresultat i den nationella patientenkäten
- Mag-tarmforskingen har beviljats anslag från Familjen Erling-Perssons Stiftelse för att fortsätta sitt arbete i fem år.
- Ersta sjukhus har genomfört ett omfattande journalbytesprojekt vilket gör att vi nu har samma journalsystem som många andra vårdgivare inom Stockholms läns landsting.
- Vi har arbetat intensivt med patientsäkerhet och förbättringsåtgärder.



48 000



Medicinkliniken har haft 48 000  
vårdkontakter under 2014.

96/100



96 av 100 får vi när patienterna ska  
ranka sitt förtroende för Ersta sjukhus  
Detta att jämföra med 88 inom Stock-  
holms läns landsting och Sverige i övrigt.

95/100



95 av 100 i ranking får vi på frågan om  
våra patienter skulle rekommendera  
oss vidare. Detta att jämföra med 88  
inom Stockholms läns landsting och  
Sverige i övrigt.

W J



## *Ersta socialt arbete*

Erstas sociala arbete vilar på den starka värdegrundens att se människan. Alla medarbetare är utbildade i att vara professionella, visa tillit och skänka hopp till människorna de jobbar med.

Ersta diakonis värdegrund ger oss en särställning och bidrar till att verksamheten växer så att vi kan hjälpa fler människor i utsatta livssituationer.

Vid enskilda händelser gör vi en analys där vi frågar oss om vi verkligen har sett människan. Har vi varit professionella, visat tillit och skänkt hopp? På så sätt är värdegrundens levande i den dagliga verksamheten och skänker alla medarbetare en trygg grund att stå på.

### **Äldreomsorg**

Årets enskilt största händelse var flytten av Mariahemmet till nya fina lokaler i Enskededalen. Den officiella invigningen skedde i slutet av augusti där Stockholms stads dåvarande äldreborgarråd Joakim Larsson klippte bandet inför hundratalet besökare.

Mariahemmet är ett vård- och omsorgsboende för personer med somatisk- eller demenssjukdom. Flytten omfattade 50 boende varav flertalet upplevde dagen som en av årets bästa. De lämnade sina rum på morgonen och tillbringade dagen med att delta i trevliga aktiviteter. På kvällen flyttade de sedan in i sina nya lägenheter. Att lokalerna i Enskededalen erbjuder en bättre boendemiljö visas av att många som tidigare har varit oroliga har blivit lugna i och med flytten. Verksamheten utökades med 17 platser i samband med flytten.

Sedan december 2013 driver Ersta diakoni Linnégården på Östermalm. Det är ett boende för äldre med somatiska sjukdomar, demens och geropsiatri. Linnégården blev under hösten ISO-certifierade enligt ISO 9001.

Aktiviteterna som erbjuds de boende har fått större fokus under året. Några av de mest uppskattade aktiviteterna är önskemiddag och taktill stimulering.

Ersta diakoni projekterar dessutom för Hannahemmet, ett nytt finskt-svenskt äldreboende i Råcksta. Verksamheten startar under hösten 2015 och erbjuder då 54 platser.

Vi har en ambition att växa inom äldreomsorgen och upplever att Stockholms stad ser positivt på att ideella organisationer som Ersta diakoni ansvarar för driften. Vår ambition är att växa inom äldreomsorgen för att hjälpa fler.

### **Demensverksamhet**

Ersta diakoni driver Alzheimer café och samtalsgrupper för unga med demens och deras anhöriga. Detta är en viktig verksamhet för alla som nyligen fått sin demensdiagnos. Caféet har varit öppet vid nio tillfällen. Mellan 25 och 50 personer har deltagit per gång. Vi har genomfört tio samtalsgrupper för målgrupperna med totalt cirka 60 deltagare. Villa Cederschiöld är en dagverksamhet riktad mot äldre människor med demens. Gästerna har besvarat en enkät där 100 procent är nöjda med verksamheten.

### **Ersta Vändpunkten**

Ersta Vändpunkten riktar sig till personer som lever med en närliggande som har missbruksproblematik. Verksamheten erbjuder både grupp- och enskilda samtal samt rådgivning. Sveriges Television visade under hösten 2014 tv-serien Djävulsdansen som handlar om anhöriga till missbrukare. I ett avsnitt var Vändpunktens verksamhetschef Bo Blåvarg med, vilket har ökat tillströmningen av människor i behov av stöd. Behovet är stort och vi vill därför öka kapaciteten.

### **Viktiga händelser 2014**

- Flytt till och invigning av Mariahemmet i Enskededalen.
- Planering av flytt till nya lokaler med dubblerad kapacitet för Ersta Fristad.
- Projektering av nytt äldreboende.



#### ***Ersta Fristad***

Ersta Fristad erbjuder skyddat boende, stöd och behandling för kvinnor som utsatts för våld i nära relationer samt deras barn. Behovet är stort och vi projekterar därför för en flytt till nya större lokaler med en dubblerad kapacitet.

#### ***Ersta familjerådgivning***

Verksamheten på Ersta familjerådgivning fortsätter att växa. Från den blygsamma starten hösten 2013 har vi under året haft 322 samtal och verksamheten har avtal med sju kommuner. Vi får goda omdömen av de som varit här, vilket sprider sig till andra som är i behov av stöd och rådgivning.

#### ***Ersta Flickhem***

Ersta Flickhem behandlar flickor mellan 13 och 19 år som utsatts för sexuella övergrepp. I behandlingen ingår bland annat hästunderstödd terapi. Som en del av terapin var flickorna i augusti på en ridresa till Island. Tränare från Island besökte flickorna vid två tillfällen under året och höll träningsläger.

#### ***Barnrättsbyrån***

Barnrättsbyrån är ett treårigt projekt som avslutas 1 mars 2015. Personalen har beslutat att driva verksamheten vidare i egen regi.

**100%**



100% av besökarna är nöjda med Villa Cedershiölds dagverksamhet.

**322**



322 samtal har Ersta familjerådgivning haft under året.

**580**



580 kartonger flyttades från Erstaklippan till det nyrenoverade Ersta Mariahemmet i Enskede.

JK



## Ersta fastigheter

Det är mycket ovanligt att verksamheter inom vård och omsorg äger sina lokaler och marken de står på. Att Ersta diakoni gör det betyder att vi är unika. Det ger oss ekonomiskt utrymme att fokusera på vad som är viktigt för verksamheten och kan alltid sätta människan i fokus.

Vi hade inte haft den unika möjligheten att bygga ett nytt sjukhus i Stockholms innerstad om vi inte ägt tomen på Erstaklippan som diakonisällskapet köpte 1862. Sex arkitektkontor lämnade in förslag på hur det nya sjukhuset ska se ut. Det vinnande bidraget utsågs i våras och kommer från Nyréns arkitektkontor. Detaljplanen beräknas bli antagen till sommaren 2015. Vi jobbar nu med kravspecifikationer från verksamheten på exakt vad sjukhuset ska innehålla samt med finansieringen. Ersta diakonis värdegrund att se människan genomsyrar hela projektet för det nya sjukhuset. Allt från fasader och platsen framför sjukhuset vidare in i entrén och övriga lokaler ska känna välkomnande och spegla vår värdegrund. Byggstart är planerad till januari 2017.

Vår kyrka på Erstaklippan har under större delen av 2014 varit stängd för inre renovering, men öppnade åter första advent. Vi har jobbat mycket med färger och ljus samt bland annat byggt ett nytt altare och renoverat altartavlans.

### Lilla Erstagården

Bygget av Lilla Erstagårdens nya lokaler i Hästhagen, Nacka, är i gång och väntas vara klart i augusti 2015. Då kan barn- och ungdomshospice ta emot åtta till tio barn, jämfört med dagens fem platser. De nya lokalerna är anpassade för verksamheten, bland annat är alla rum så stora att föräldrar och eventuella syskon får plats. Det ska också finnas plats för sjukgymnastik, samtalsrum, föräldrakök, samvaro, sinnesrum, målarverkstad och musikrum.

I glappet mellan Mariahemmets flytt till Enskededalen och att lokalerna omvandlas för att rymma Ersta psykiatri har vi under året erbjudit 57 omöblerade ungdomslägenheter. Gensvaret var enormt med 1 700 sökande. Lägenheterna hyrs ut i sex månader.

### Nyfelanmälanrutin

Under 2014 har vi påbörjat arbetet med att förbättra möjligheten för våra hyresgäster att anmäla fel i sin förhyrda bostad eller förhyrda lokal. En implementering av ett webbaserat system där hyresgäster kan anmäla sitt ärende direkt på Ersta diakonis hemsida ska bidra till att vi får nöjdare hyresgäster och en mer effektiv fastighetsskötsel.

### Underhållsplan

Vi har genomfört en noggrann utredning och tagit fram en långsiktig underhållsplan för våra lägenheter. Syftet med planen, som löper i tio år, är att modernisera och öka standarden i vårt lägenhetsbestånd. Vi fortsätter minska vår värme- och energiförbrukning vilket är positivt, både ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Ersta fastigheter vårdar totalt cirka 75 000 m<sup>2</sup> bebyggd yta. Gemensamt för alla våra fastigheter är att de spelar en viktig roll i kärnverksamheten och utgör en grund för att ge trygg omvårdnad.

Ersta konferens & hotell har haft sitt bästa år någonsin, både vad gäller intäkter och antal besökare. Under året har vi uppdaterat all teknik i våra största konferensrum, deltagit i mässor och satsat på utbildning för våra anställda. Vårt hotell har besöks av 3 362 hotellgäster från 28 olika länder.

### Viktiga händelser 2014

- Vinrande arkitektbidrag från Nyréns utsett för nya Ersta sjukhus.
- Byggandet av Lilla Erstagården barn- och ungdomshospice löper enligt plan.
- Ersta kyrka är färdigrenoverad och återinvigdes första adventen.
- 57 ungdomslägenheter uthyrs på korttidskontrakt.





57



57 ungdomslägenheter  
uthynda i Mariahemmets  
gamla lokaler.

3 362



3 362 hotellgäster.

75000



Ersta fastigheter vårdar  
cirka 75 000 m<sup>2</sup> bebyggd yta.

JK

# *Ersta kyrka*



Första advent återinvigdes äntligen vår kyrka som varit stängd för inre renovering under större delen av 2014. Vid renoveringen återställdes den till 1870-talets ljusa originalfärgsättning. Vid tidigare renovering på 1960-talet målades kyrkans väggar och orgel i en klarröd färg. Fönstren är renoverade och alla ljusarmaturer är utbytta så att kyrkan nu genomgående belyses interiört med led-teknik.

Dessa två insatser kommer att sänka energikostnader i kyrkan påtagligt. Kyrkan har även fått ett nytt altare och en ny dopfunt i handhuggen Ölandssten. Ny ambo och nya kyrkbänkar ingår i den planerade omgestaltningen av kyrkans interiör som fortsätter under 2015. Medan kyrkan har varit stängd har vår verksamhet bedrivits i våra övriga lokaler och på Ersta konferens. Viss verksamhet har fått ta paus under renoveringstiden.

## **Värdegrundssarbete**

En av kyrkans uppgifter är att stödja och bidra med inspiration till Erstas fortlöpande värdegrundssarbete. I fjol genomfördes en särskild satsning då värdeorden professionalism, tillit och hopp etablerades som en sammanfattning av vår värdegrund. Kyrkan har under året mött drygt 360 medarbetare i olika typer av värdegrundsstödjande insatser. En sådan insats är värdedialog som under många år tillämpats på Ersta sjukhus. Vi har under 2014 även introducerat denna metod, lätt modifierad, i de sociala verksamheterna. Värdedialog ökar förståelsen för egna och andras handlande i komplicerade situationer och syftar till att hämta lärdom ur enskilda händelser.

Kyrkan har under året gett en kurs i livsåskådning och flertalet kurser och samtal om etik. Vår värdegrund understryker att vi på Ersta är öppna för människors existentiella frågor och andliga behov. Livsåskådningskurser syftar till att säkra vår lyhördhet för patienters existentiella frågor och andliga behov.

## **Volontärverksamheten**

Vi har under 2014 fått ansvar för Erstas volontärverksamhet. Idag har vi 130 volontärer och vi kan ta emot fler. Just nu finns det behov av fler

volontärer i vår äldreomsorg. Vi ser också gärna en större spridning i åldrar bland nya volontärer och har därför gjort en särskild satsning på ungdomsvolontärer under året. En första grupp har rekryterats bland ungdomar i förra årets konfirmandgrupp. Under året konfirmerades 28 konfirmander och inför 2015 har vi nu 38 konfirmander. Med tanke på Erstas identitet faller det sig naturligt med viss tyngdpunkt på diakoni i undervisningen av våra konfirmander.

Under året arrangerade kyrkan en pilgrims- vandring till Santiago de Compostela för Erstamedarbetare. Denna satsning är återkommande och vi ser den som en form av andlig/existentiell friskvård.

## **Nästa år**

Under 2015 planerar vi att återuppta våra lunchsamtal och lunchkonserter. Dessa syftar till att stärka vi-känslan på Ersta. Vid lunchsamtalet kan man som Erstamedarbetare möta kollegor från den egna eller någon annan verksamhet i ett personligt samtal med en av våra präster. Vid lunchkonserterna ges möjlighet att lyssna till musik önskad av någon personalgrupp på Ersta.

Under våren genomförs en studie för att undersöka om det finns potential att utöka Erstas museiverksamhet.

## **Viktiga händelser 2014**

- Kyrkan återinvigs efter inre renovering.
- Drygt 360 medarbetare har deltagit i fördjupad utbildning om vår värdegrund.
- Kyrkan har fått ansvar för volontärverksamheten.





Kyrkan planerar att genomföra teologiska konferenser under det kommande året och i mars håller Ersta diakonkår kursdagar om medberoende. Detta görs i samarbete med Ersta Vändpunkten. Vi arbetar vidare med värdegrund och kommer bland annat att fokusera på etik kopplat till vår värdegrund både på sjukhuset och i de sociala verksamheterna.

#### **Nattvardsoblater**

Ersta diakonisällskap är landets största tillverkare av nattvardsoblater. Alla oblater bakas numera på ekologiskt odlade råvaror. För att ytterligare minska miljöpåverkan har vi som målsättning att börja använda enbart svenska ekologiska råvaror under 2015.



500



2 MILJONER

500 glödlampor har bytts till LED-lampor vid renoveringen av Ersta kyrka.

Över 2 miljoner oblater har sålts från Ersta oblatbageri.





## Insamling

Insamlingsarbetet är viktigt för Ersta diakoni. Några konkreta exempel på detta är att Ersta Flickhem har möjlighet att erbjuda hästunderstödd terapi och att Lilla Erstagårdens barn- och ungdomshospice har köpt in en bil som finns till förfogande för familjer som till exempel vill göra utflykter.

De insamlade medlen ger oss också möjlighet att investera i teknik som gör att sjukhuset alltid ligger i framkant, och att vi kan satsa på forskning och utveckling. Bland annat har insamlingsarbetet möjliggjort att vi i år har inrättat en ny professur i palliativ forskning med inriktning mot barn och ungdomar.

### Rekordår

Det är glädjande att 2014 är ett ännu rekordår med nästan 65 miljoner kronor i insamlade medel. Insamlingsresultatet ökar för femte året i rad och är frukten av ett medvetet arbete där fördjupade relationer med stora givarorganisationer står i fokus. Dessa har under året fortlöpande bjudits in för att lära sig mer om verksamheten vilket leder till större förståelse för vår professionalism och våra behov.

Minnesgåvor från privata givare har ökat markant under 2014. Vår analys är att medarbetarnas medkänsla, omsorg och respekt för varje individ gör att de efterlevande känner stor tacksamhet för den vård vi erbjuder. Ersta diakonis personal är något utöver det vanliga.

### Inför 2015

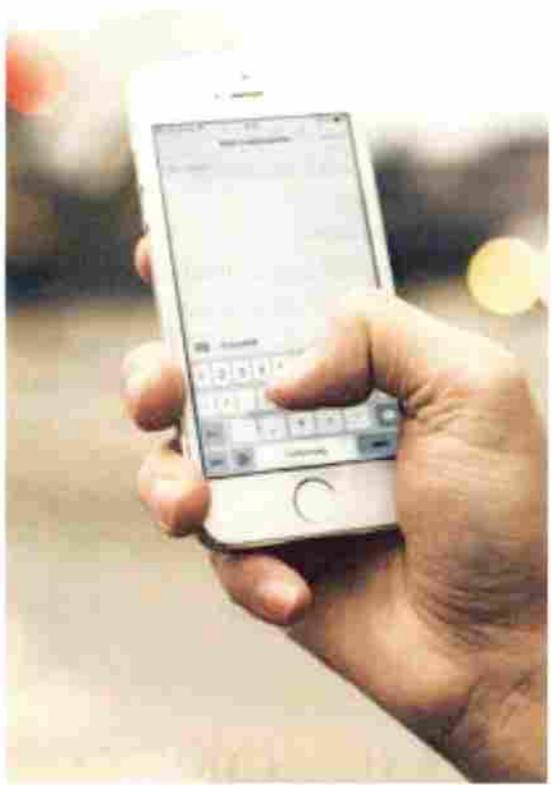
Det nya sjukhuset står i centrum för insamlingen under 2015. Målsättningen är att samla in cirka 300 miljoner kronor under en femårsperiod. De insamlade medlen ska även gå till en omvandling av de gamla sjukhuslokalerna samt till att utveckla Lilla Erstagården.

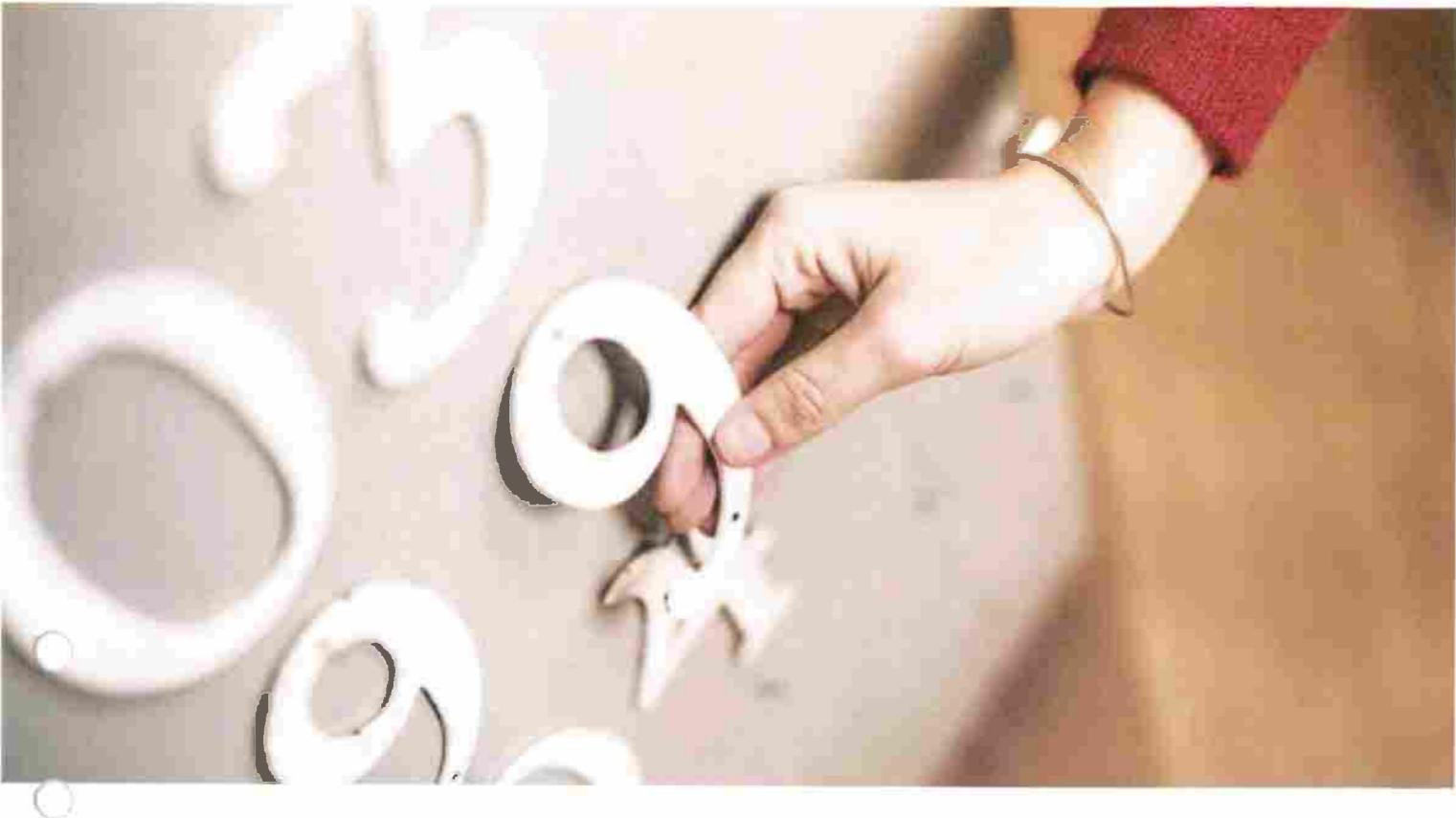
Svenskar är vana vid att sjukvården täcks av skatemedel. Det är därför en kommunikativ utmaning att potentiella givare ska förstå att vi som ideell organisation behöver insamlade medel till det nya sjukhuset. Stort fokus ligger

på att utveckla nya metoder för insamlingsarbetet av stora gåvor. Det finns en idé om att bryta ned stora projekt i mindre delar för att synliggöra enskilda insatser. Det kan handla om att sätta fasta prislappar på en operationssal, en undersökningsbrits eller ett gastroskop.

Insamlingen kommer också att försöka bredda givarbasen genom att skapa erbjudanden som riktar sig till näringslivet där det idag finns en ökad medvetenhet om socialt ansvarstagande.

Vi ser optimistisk på framtiden. Viljan att skänka pengar växer hela tiden.

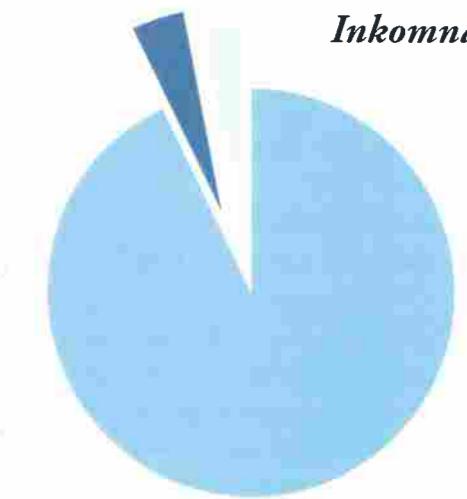




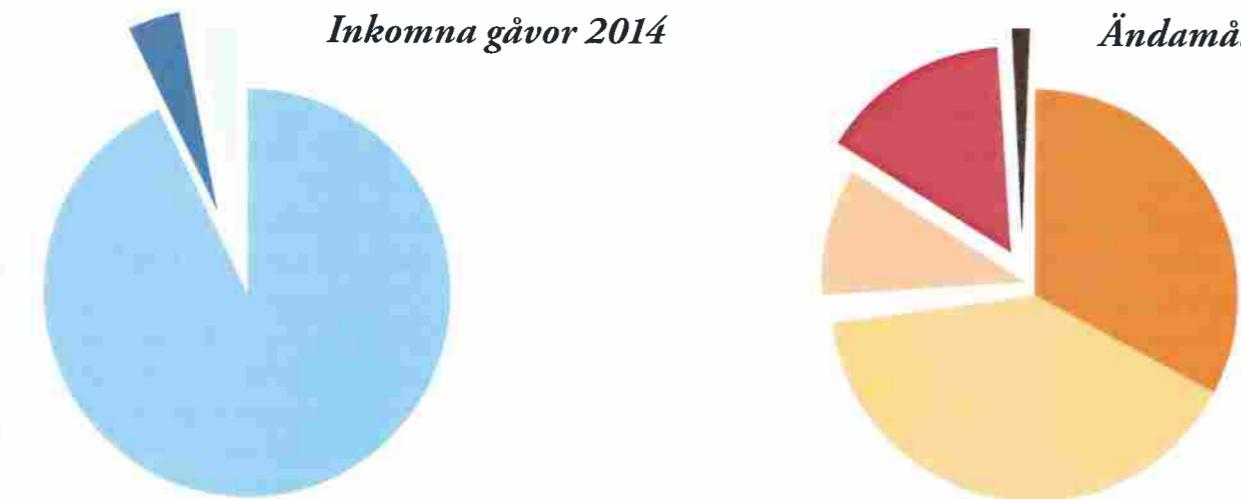
## Fördelning av inkomna gåvor

Insamlingsresultatet nedan mäter alla mottagna gåvor och bidrag som har registrerats från januari-december 2014 i vår givardatabas.

*Inkomna gåvor 2014*



*Ändamål 2014*





## Medarbetare

Ersta diakoni har 866 medarbetare fördelade på verksamhetsområdena sjukhus, sociala verksamheter, fastighet, kyrka samt stödfunktioner.

I verksamheten arbetar 57 chefer som har det övergripande ansvaret för att nå de uppsatta målen för Ersta diakoni.

Ersta diakoni ska vara en arbetsplats där man som medarbetare blir sedd och respekterad och där man utvecklar sin kompetens tillsammans med sina kollegor. För att mäta detta genomförs årligen en medarbetarundersökning där svarsfrekvensen 2014 ligger på 84 procent och medarbetarindex på 78 (en höjning från fjolårets 77).

Vi arbetar för nolltolerans när det gäller kränkande särbehandling och även där har resultatet förbättrats under 2014.

Som ett led i värdegrundssarbetet har vi arbetat fram ett ledarskapsprogram med utgångspunkt från våra värderingar. Programmet har startat under senhösten. Under året har också en lönekartläggning genomförts där det konstateras att det inte finns några osakliga löneskillnader. Den genomsnittliga lönen är lika hög bland män och kvinnor i våra största yrkeskategorier, sjuksköterskor och överläkare.

78

Vårt medarbetarindex ligger på 78 (en höjning från fjolårets 77).



## Kvalitetsarbete

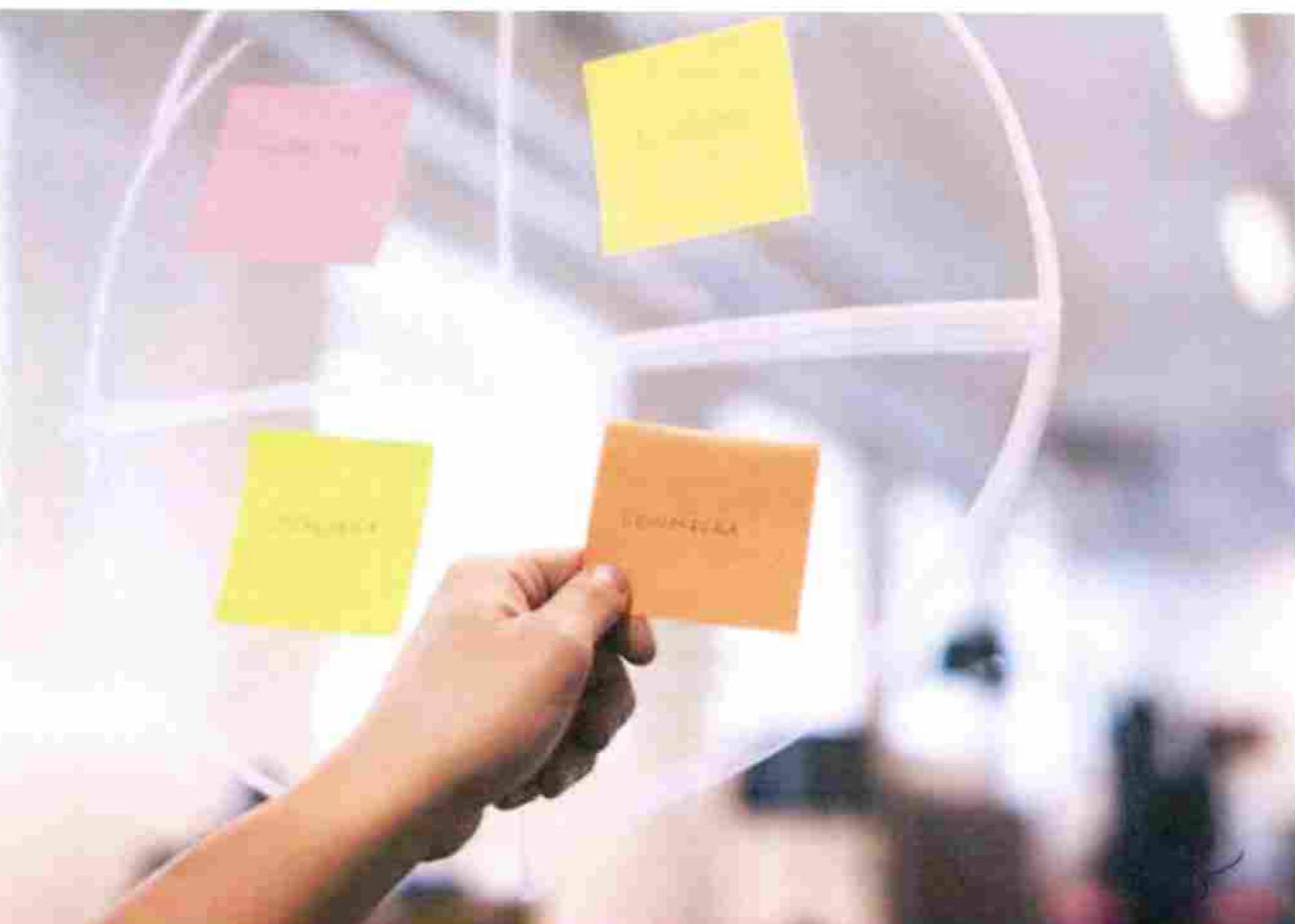
Ersta diakonis ledningssystem för kvalitet och miljö är etablerat och ISO-certifierat enligt 9001 och 14001. Interna och externa revisioner har under året verifierat att systemet är stabilt och uppbyggt på ett sätt som stämmer väl överens med standardens krav.

Samordning och förbättring har varit i fokus under året. Här nedan presenterar vi de aktiviteter som varit av mer omfattande karaktär under 2014. En integrerad kvalitets- och miljöorganisation med tydligare chefsfunktion är infättad. Vi har även tagit fram expert- och metodstöd till de nya verksamheter som tillkommit under året. Ytterligare samordningsvinster fanns att göra avseende integreringen av de båda ledningssystemen. Vi har därför arbetat fram fler gemensamma rutiner. Det har resulterat i färre dokument, vilket underlättar för användarna.

Vi har genomfört möten med alla verksamhetsföreträdare vid så kallade "förankringsrundor". Mötena har varit både intressanta och konstruktiva. Många goda insatser utförs på verksamheterna och det gäller allt från hantering av avvikelser till förverkligande av förbättringsideer.

Under 2013 implementerades ett verktyg för avvikelsehantering. Utvecklingsarbetet har fortsatt under året i nära samarbete med IT-avdelningen och användarna. Uppföljningen visar att både rapportering och hantering av avvikelser har blivit bättre. Glädjande är också att ett nytt verktyg och rutin för att underlätta uppföljning av lagefterlevnaden nu är på plats.

Att arbeta med kvalitet är bland annat en fråga om systematik och uthållighet. Vi fortsätter därför under 2015 att fokusera på uppföljning för att påvisa förbättringstreder och insatsers överensstämmelse med uppsatta mål. Processernas inbördes samverkan liksom graden av processorientering är ytterligare förbättringsområden.



# Ledning 2014

Ledningsgrupp  
**Christian Ödman**  
Ekonomichef

Gemensamma stödfunktioner  
**Ola Kroon**  
Inköpchef

Ledningsgrupp  
**Catrin Viksten**  
Chef för Ersta fastigheter



Gemensamma stödfunktioner  
**Anna Lassen**  
Kommunikationschef

Ledningsgrupp  
**Stefan Nilsson**  
Direktör



Gemensamma stödfunktioner  
**Mats Hagner**  
IT-chef

Ledningsgrupp  
**Jan-Åke Zetterström**  
Chef för Ersta sjukhus



Ledningsgrupp  
**Paul Westerlund**  
Chef för Ersta kyrka

Ledningsgrupp  
**Ann-Sofie Wetterstrand**  
Chef för Ersta socialt arbete

Gemensamma stödfunktioner  
**Anna-Karin Midunger**  
HR-chef

Under verksamhetsåret  
har följande personer  
ingått i ledningen:  
**Sven Strand**, Chef för  
Ersta fastigheter fram  
till 2014-11-03.

## *Styrelse 2014*



***Jan-Håkan Hansson***

Docent, född 1948

**Invald i styrelsen år:**  
2014

**Andra uppdrag:**  
tidigare rektor Ersta  
Sköndal Högskola

***Lisbeth Gustafsson***

Socionom, född 1947

**Invald i styrelsen år:** 2010  
**Andra uppdrag:** Ordförande

i Trygga Hem Skandinavien  
AB. Styrelseledamot i Kitron  
AS, Evry AS. År ordförande  
i en rådgivargrupp på Ersta  
diakoni.

***Elin Santell***

Diakon, född 1981

**Invald i styrelsen år:**  
2013

**Andra uppdrag:**  
Ledamot i  
Ersta Diakonråd.

***Anders Milton***

Läkare, född 1947

**Invald i styrelsen år:** 2007

**Andra uppdrag:**  
Ordförande i Vironova AB,  
Tikomed AB, Uppsala  
Monitoring Centre.  
Styrelseledamot i WeMind,  
Stiftelsen Gundua,  
Stiftelsen Star for Life,  
Charity Rating Sverige  
ideell förening.





**Ordförande**

**Kenneth Bengtsson**

Direktör, född 1961

**Invalid i styrelsen år:**  
2013

**Andra uppdrag:**

Ordförande i Ahlsell,  
Clas Ohlson,  
Systembolaget, SLK OY,  
Eurocommerce,  
World Childhood  
Foundation,  
Ung Företagsamhet.  
Ledamot i Mekonomen  
och Herenco.

**Ulla Litzén**

Civilekonom och MBA,  
född 1956.

**Invalid i styrelsen år:**  
2013

**Andra uppdrag:**

Styrelseledamot i  
Alfa Laval AB,  
Atlas Copco AB,  
Boliden AB,  
Husqvarna AB,  
NCC AB och AB SKF.

**Lotta Persson**

Socionom, född 1949

**Invalid i styrelsen år:**  
2009

**Andra uppdrag:**  
Ledamot i ersättnings-  
nämnden och i  
skyddsvärnets styrelse,  
vice ordförande i  
Centralföreningen  
för socialt arbete.

**Åke Dahlman**

Civilingenjör, född 1950

**Invalid i styrelsen år:**  
1995

**Andra uppdrag:**  
Styrelseledamot i Ersta  
Sköndal högskola.

**Vice ordförande**

**Anette Sand**

VD i Fastighets AB Förvaltaren,  
född 1957

**Invalid i styrelsen år:** 2008  
**Andra uppdrag:** Ordförande  
i Sundbybergs stadsnät AB,  
ordförande i Sundbybergs  
Bredband AB, styrelseledamot  
i Haninge Bostäder AB.

**Mikael Machado**

Personalrepresentant  
och Kirurg,  
född 1957

**Invalid i styrelsen år:**  
2007

# *Så här styrs den ideella föreningen Ersta diakoni*

Styrning och kontroll utgår från gällande svensk lagstiftning samt regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Styrelsen för Ersta diakoni har fastlagt en värdegrund som beskriver de viktigaste hörnstenarna i det arbete som bedrivs inom Ersta diakoni. Värdegrundens gäller för samtliga företrädare och anställda i arbetet inom och för Ersta diakoni. Detsamma gäller beträffande den av styrelsen fastlagda uppförandekoden. Uppförandekoden gäller även för samtliga samarbetspartners och leverantörer.

## **Årsmöte**

Ersta diakoni är en ideell förening vars högsta beslutande organ är årsmötet. Vid årsmötet har varje betalande medlem en röst. Årsmötet fastställer arvode till styrelseledamöter och revisorer samt väljer styrelse och revisorer. Styrelsen väljer ordförande inom sig.

Årsmötet fastställer årligen ett årsmötesdirektiv som beskriver valberedningens och styrelsens uppgifter, arbetsformer, arvodering med mera.

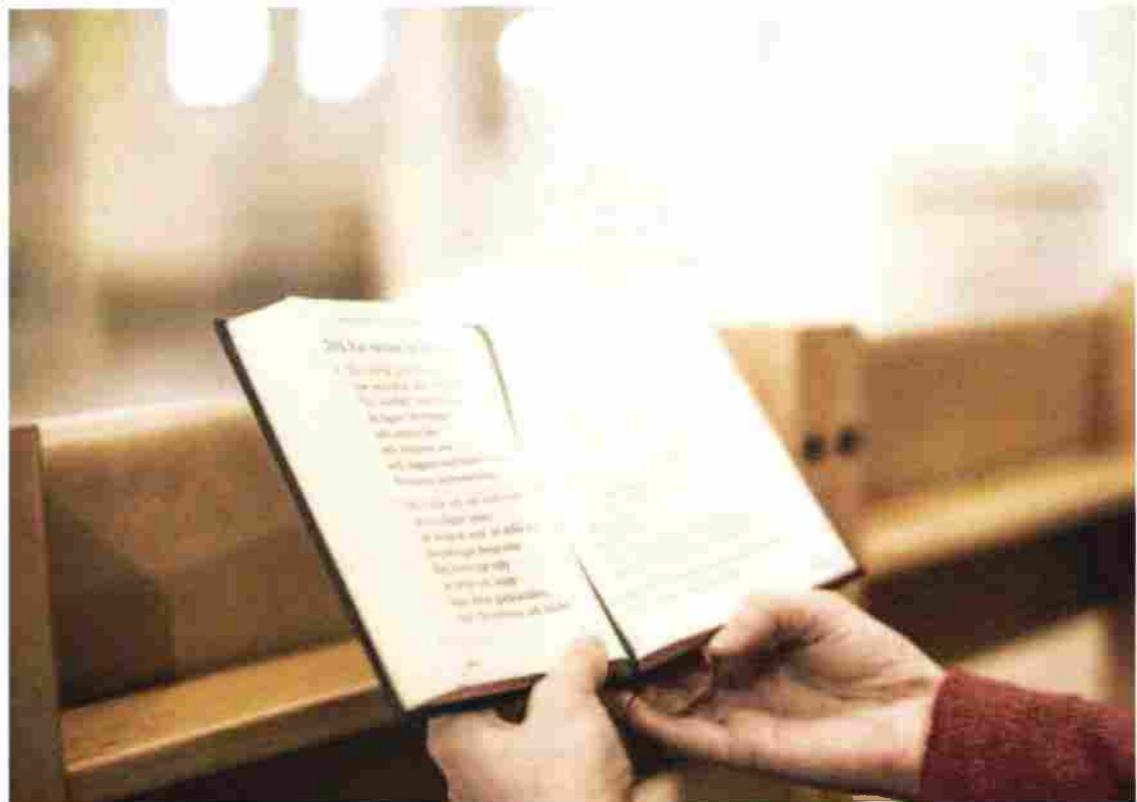
## **Valberedning**

Föreslår styrelsesammansättning samt arvode för styrelsen och revisorerna.

Vid årsmötet 2014 valdes en valberedning bestående av Dan Brändström, tillika valberedningens sammankallande, Hans Dalborg och Maud Lundin Olsson samt Kenneth Bengtsson och Lotta Persson.

## **Styrelsen**

Styrelseledamöterna väljs på årsmötet för en mandatperiod om fyra år enligt ett roterande system. Ersta diakonis stadgar innehåller inga restriktioner angående styrelseledamöternas valbarhet, dock lämnade årsmötet 2012 en rekommendation som innebär att en styrelseledamot som huvudregel är valbar i högst tio år.





Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst åtta och högst tolv ledamöter.

Vid årsmötet 2014-05-08 omvaldes Lotta Persson, samt nyvaldes Jan-Håkan Hansson, varefter styrelsen består av ovannämnda två ledamöter samt de tidigare valda ledamöterna Kenneth Bengtsson, Ulla Litzén, Elin Santell, Anette Sand, Lisbeth Gustafsson, Anders Milton samt Åke Dahlman.

Vid konstituerande styrelsemöte utsåg styrelsen Kenneth Bengtsson till ordförande samt Anette Sand till vice ordförande.

Under 2014 har styrelsen således haft nio ledamöter samt två representanter för de anställda, Mikael Machado och Maria Soares Lindberg. Maria Soares Lindberg har under året lämnat sitt uppdrag och ny personalrepresentant från 2015 är Ulf Zetterman.

Årsmötet beslutade om arvode till styrelsens ledamöter med 150 000 kronor till ordföranden, 35 000 kronor till respektive vice ordförande samt 25 000 kronor vardera till samtliga övriga ledamöter. Dessutom avsattes en särskild pott om 80 000 kr för utskottarsarbete. Dessa pengar fördelas av styrelsen.

#### **Styrelsens arbete**

Styrelsen svarar för Ersta diakonis organisation och förvaltningen av Ersta diakonis angelägenheter. Styrelsen tillsätter och avsätter Ersta diakonis direktör och kontrollerar att direktören uppfyller ansvaret för den löpande förvaltningen av sällskapets angelägenheter.

Styrelsen bedömer Ersta diakonis ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att Ersta diakonis organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Ersta diakonis ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

En gång per år antar styrelsen riktlinjer för styrelsens arbete och fördelningen av arbetsuppgifter mellan styrelsen och Ersta diakonis direktör, en "Arbetsordning", samt Uppdragsbeskrivning för Ersta diakonis direktör. Ordföranden ansvarar för att styrelsens arbete årligen utvärderas och att valberedningen delges resultatet av utvärderingen.

Ersta diakonis styrelse hade under 2014 nio protokollfördra styrelsemöten.

Viktiga frågor som behandlats under året omfattar bland annat:

- budget och verksamhetsplan för 2015
- fastställande av verksamhetspolicies
- utvärdering av ledningens arbete
- strategiska fastighetsfrågor inklusive försäljningar och förvärv
- investeringsplaner och större investeringsbeslut för såväl sjukhuset som sociala verksamheterna
- övergripande strategidiskussioner för sällskapets inriktning
- regelbundna genomgångar av periodbokslut samt ekonomisk och finansiell planering
- finansieringsfrågor
- inriktningsbeslut avseende byggnation av nytt sjukhus.

#### **Utskottorganisation**

##### *Ersättningsutskottet*

Bereder frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för Ersta diakonis ledning där beslut ska fattas av styrelsen.

*Utskottets ledamöter är: Kenneth Bengtsson, ordförande, Åke Dahlman och Elin Santell samt Stefan Nilsson, adjungerad.*

##### *Revisionsutskottet*

Bereder styrelsens arbete med att kvalitetssäkra Ersta diakonis finansiella rapportering, träffar fortlöpande sällskapets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning. Utskottet samordnar den externa och interna revisionen, synen på sällskapets risker, fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Ersta diakoni får upphandla av Ersta diakonis revisor, utvärderar revisionsinsatsen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

*Utskottets ledamöter är: Ulla Litzén, ordförande, Lisbeth Gustafsson och Lotta Persson.*

##### *Placerings- och fastighetsutskottet*

Förvaltar sällskapets värdepappersportfölj och andra placeringstillgångar i enlighet med särskild placeringspolicy fastställd av styrelsen. Bereder större fastighetsinvesteringar respektive avyttringar.

*Utskottets ledamöter är: Kenneth Bengtsson, ordförande, Ulla Litzén, Anette Sand och Per Ljungberg, adjungerad extern ledamot.*

#### **Revisorer och intern kontroll**

Vid årsmötet 2014-05-08 omvaldes Ernst & Young AB som revisor, med Magnus Fagerstedt, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor och Elisabeth Raun, auktoriserad revisor, som ersättare, för perioden fram till årsmötet 2015. Årsmötet beslutade även att välja, för perioden fram till årsmötet 2015, Björn Larsson som förtroenderevisor, med Ann-Christine Givars som ersättare.

Styrelsen ska minst en gång per år, utan närvoro av direktorn eller annan person från Ersta diakonis ledning, träffa Ersta diakonis revisor för att gå igenom revisorernas rapporter.

Vidare ska styrelsen årligen upprätta en beskrivning av de viktigaste inslagen i Ersta diakonis system för intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

#### **Styrelsens rapport om intern kontroll**

Detta avsnitt har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, samt FAR/SRS vägledning till Svensk kod för bolagsstyrning. Rapporteringen är avgränsad till att behandla intern kontroll avseende finansiell rapportering. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den finansiella rapporteringen i form av månadsbokslut och årsredovisning. Den interna kontrollen syftar även till att säkerställa att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag och tillämpliga redovisningsstandarder.

#### **Kontrollmiljö**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Kontrollmiljön avseende den finansiella rapporteringen bygger på en tydlig fördelning av roller och ansvar i organisationen, fastställda och kommunicerade beslutvägar, instruktioner beträffande befogenheter och ansvar samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Styrelsen har fastställt arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har vidare utsett ett revisionsutskott som ska företräda styrelsen med att övervaka föreningens finansiella rapportering och därmed övervaka effektiviteten i föreningens interna kontroll och riskhantering.

Styrelsen har upprättat en uppdragsbeskrivning för direktör. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med den interna kontrollen är delegerat till direktör.

I ledningssystemet, som upprättats i enlighet med ISO 9001:2008, återfinns interna styr-dokument för den finansiella rapporteringen. Därutöver har rapporteringsmallar tagits fram. Samtliga styr-dokument revideras löpande.



Vidare finns en controllerverksamhet som månatligen analyserar verksamheternas utfall. Tillsammans är detta grunden till en korrekt och enhetlig finansiell rapportering.

#### Riskbedömning

Ersta diakonis riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen syftar till att identifiera och utvärdera de väsentligaste riskerna som påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Riskbedömningen resulterar i en överblick över de risker som kan påverka föreningens möjlighet att uppfylla de grundläggande kraven på den externa finansiella rapporteringen. Riskbedömningen behandlas i revisionsutskottet.

Vidare behandlas risker i särskilda forum. Risker inom värdepappersportföljen samt större ny-, till- och ombyggnationer och avyttringar av fastigheter behandlas i placerings- och fastighetsutskottet. Risker vid upphandlingar inom sjukvård och socialt arbete behandlas i sjukhusutskottet respektive sociala utskottet.

#### Kontrollaktivitet

I föreningen finns en beslutsordning och en attestinstruktion som reglerar vilka befogenheter som finns på varje nivå i organisationen.

I föreningens affärsprocesser ingår kontroller avseende godkännande och redovisning av affärstransaktioner. I boksluts- och rapporteringsprocessen finns kontroller, bland annat vad

gäller redovisning, värdering och upplysningskrav samt beträffande tillämpningen av väsentliga redovisningsprinciper och uppskattnings.

Syftet med kontrollaktiviteterna är att upptäcka, förebygga och rätta till felaktigheter och avvikelser i rapporteringen.

Områdeschef och verksamhetsansvariga planerar, utvärderar och analyserar respektive verksamhet. Controllers är delaktiga vid utvärdering och analyser av verksamheternas utfall.

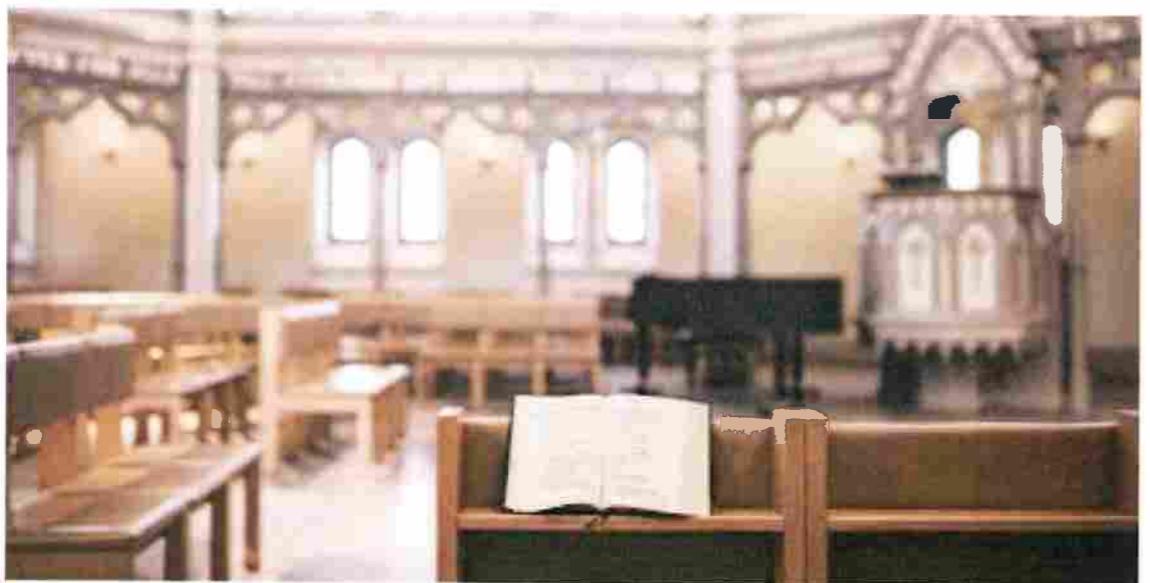
#### Information och kommunikation

Information om interna styrdokument för den finansiella rapporteringen finns tillgänglig i ledningssystemet och på intranätet.

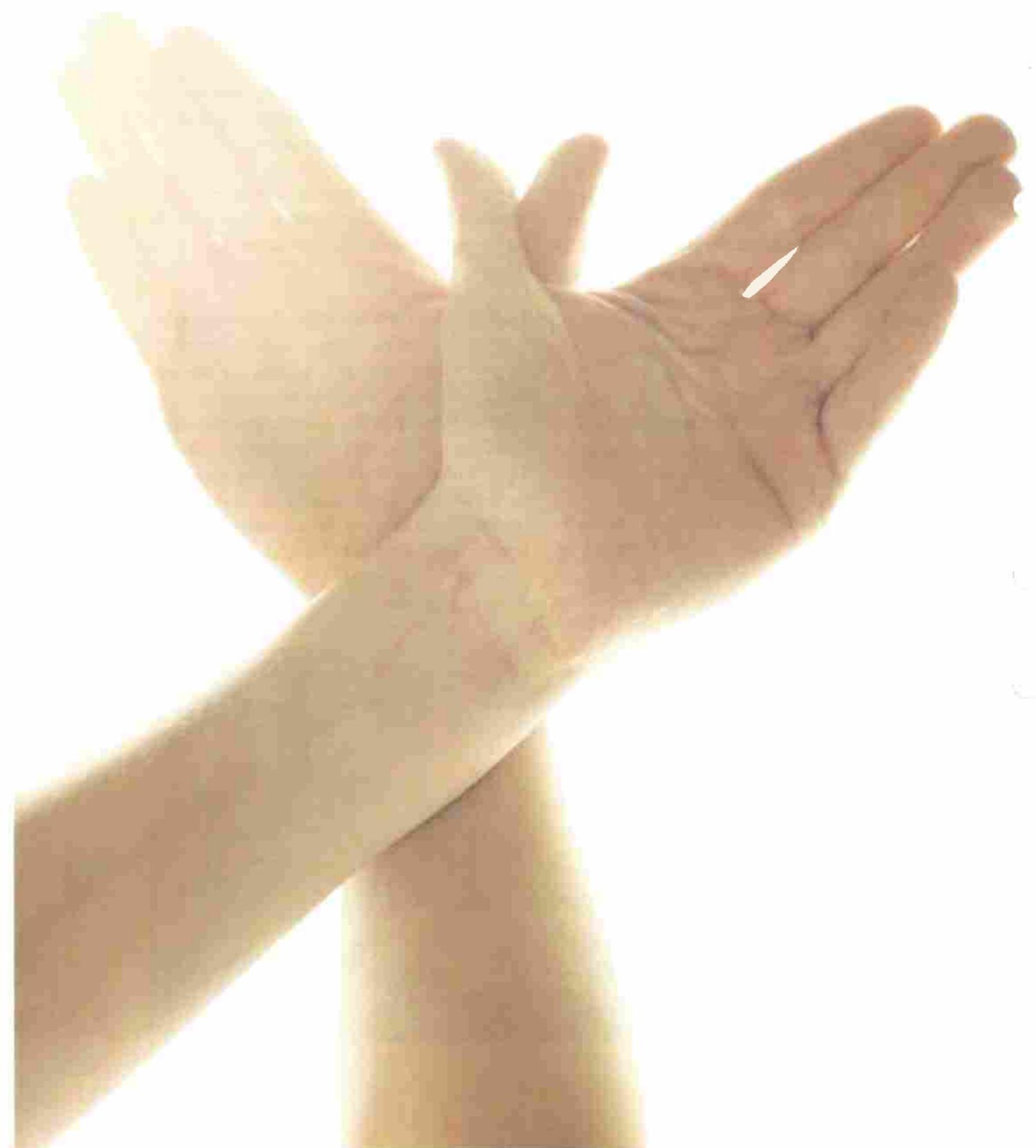
Revisorerna har kontinuerliga möten med revisionsutskottet vad gäller resultatet av genomförda revisioner. Revisionsutskottets arbete rapporteras till styrelsen.

Uppföljning för att säkerställa effektiviteten i den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen sker av styrelsen, revisionsutskottet, direktör och ledningsgruppen. Uppföljning inbegriper bland annat genomgång av föreningens månadsbokslut mot budget och mål. Uppföljning och återkoppling kring eventuella avvikelser som uppkommer i de interna kontrollerna är ett effektivt sätt att säkerställa att fel korrigeras och att kontrollen stärks ytterligare.

*Kenneth Bengtsson, Ordförande*



JK



*Ekonomisk redovisning*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ersta diakonisällskap ("Ersta diakoni") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Information om verksamheten

Ersta diakoni grundades 1851 och är en ideell förening. Ersta diakoni bedriver utifrån en kristen grundsyn hälso- och sjukvård, socialt arbete, fastighetsförvaltning, kyrklig verksamhet och forskning.

Sällskapets ändamål är:

- att bedriva diakoni genom hälso- och sjukvård, omsorg om äldre och personer med funktionsnedsättning samt socialt arbete med barn och unga, och personer i utsatta situationer, och
- att bedriva opinionsbildning samt utbildning och vetenskaplig forskning inom områden av betydelse för sällskapets verksamhet.

Ersta diakoni bedriver verksamheter i enlighet med ändamålen i stadgarna. Verksamheternas resultat mäts och utvärderas kontinuerligt mot uppsatta mål. Ersta diakoni är kvalitets- och miljöcertifierat och uppfyller därmed kraven i den internationella standarden för ISO 9001 och ISO 14001. Alla delar i verksamheten arbetar med ständiga förbättringar som ska säkerställa att verksamheten blir säkrare och effektivare samt styrs för att uppfylla ändamålet. Ersta diakonis bärande idé är "Se människan" och genomsyrar allt arbete. Arbetet styrs utifrån värdeorden professionalism, tillit och hopp. Varje människas integritet och välbefinnande står i centrum. Verksamheten finansieras huvudsakligen genom avtal med landsting, kommuner och försäkringsbolag. Gåvor och bidrag erhålls från privatpersoner, stiftelser, församlingar inom svenska kyrkan och företag.

## Ändamålsuppfyllelse

Ersta diakoni har under 2014 bedrivit bl.a. följande verksamheter: hälso- och sjukvård vid Ersta sjukhus; äldreomsorg; familjerådgivning; stödverksamhet för anhöriga till missbrukare som vänder sig till både barn och vuxna; arbete

med barns rättigheter och praktisk hjälp, stöd och rådgivning till enskilda barn och unga; hästunderstödd terapi för flickor mellan 13 och 19 år som utsatts för eller misstänks ha varit utsatta för sexuella övergrepp; skyddat boende för kvinnor och barn; traumabearbetande gruppbehandling för våldsutsatta kvinnor.

Ersta diakoni samarbetar med de stora akutsjukhusen och erbjuder specialistjänstgöring för läkare på Ersta sjukhus som en del i utbildningen. Ersta sjukhus erbjuder dessutom praktik inom sjukskötarskeurbildningen i samarbete med högskolor. Ersta diakoni äger 40 procent av aktierna i Ersta Sköndal Högskola som under 2014 bl.a. har bedrivit sjukskötarske-, diakon-, teologi-, socionomutbildning på grundnivå samt utbildning inom vårdvetenskap och socialt arbete på avancerad nivå.

På Ersta sjukhus bedrivs patientnära medicinsk forskning. Enheten är affilierad till Karolinska institutet via Institutionen för Kliniska Vetenskaper vid Danderyds sjukhus. På sjukhusets forskningsavdelning bedrivs forskning med gastrokirurgisk och internmedicinsk inriktning. Palliativt forskningscentrum bedriver forskning som syftar till att vara framåtravande med särskilt fokus på utveckling av en jämställd och hälsofrämjande palliativ vård i livets alla åldrar. Palliativt forskningscentrum är ett samarbete mellan Ersta Sköndal Högskola och Hospicekliniken vid Ersta sjukhus.

Opinionsbildning har bedrivits under året i form av debattartiklar, deltagande i seminarier, möte med politiker samt deltagande i forskningssammanhang.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ersta diakoni har sedan ett antal år undersökt de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för nybyggnation av nytt sjukhus samt student- och/eller hotellbyggnad på Erstaklippan på Södermalm i Stockholm. Efter att ha genomfört ett så kallat parallellt uppdrag med sex arkitektkontor valde Ersta diakoni i början av år 2014 att arbeta vidare med förslaget från Nyréns Arkitektkontor. I juni 2014 skickade stadsbyggnadskontoret samrådshandling gällande ändring av detaljplan på remiss. Stadsbyggnadskontorets granskning

av remissvaren förväntas vara klar första kvartalet 2015. Antagande av ny detaljplan förväntas ske under andra kvartalet 2015.

Under våren 2014 var det byggstart i Nacka för uppförande av ett nytt barnhospice, Nya Lilla Erstagården. Inflytning beräknas kunna ske under tredje kvartalet 2015. Totalt investeringsbelopp beräknas till 73,9 Mkr.

Som en del i finansieringen av samtliga nybyggnationer har värdepapper avyttrats i december för 397 Mkr. Försäljningen har genererat en reavinst på 74,8 Mkr.

För att skapa en bättre arbetsmiljö och ett bättre anpassat boende för vårdtagarna flyttade äldreboendet Mariahemmet till Enskededalen under sommaren 2014.

Ersta diakoni avyttrade fastigheten Huddinge Balingsnäs 1:17 i januari 2014, då fastigheten inte är nödvändig för verksamhetens utövande.

#### **Andelar i Ersta Sköndal Högskola AB**

Ersta diakoni äger 40% (40%) av andelarna i Ersta Sköndal högskola AB. Övriga delägare är stiftelsen Stora Sköndal 40% (40%) och stiftelsen Bräcke diakoni 20% (20%). Högskolan bedriver grund- och vidareutbildningar samt forskning i vårdvetenskap, socialt arbete, det civila samhället, vårdetik, teologi och kyrkomusik.

#### **Förvaltade stiftelser**

Ersta diakoni förvaltar 10 (10) självständiga stiftelser där den totala förmögenheten uppgår till 88 376 Tkr (86 238 Tkr).

#### **Framtida utveckling**

Ersta diakoni ser ett allt större intresse för ideella organisationer inom vård och omsorg. Under de kommande åren är det viktigt att med bibehållen och förbättrad kvalitet fortsätta arbetet med fokus på framtida expansion av verksamheter.

Ersta diakonis strategi är att hjälpa fler, vilket bland annat kommer ske genom byggnation av nytt sjukhus och barnhospice samt drift av nytt äldreboende. Insatser kommer också göras för att expandera verksamheten genom att delta i upphandlingar inom båda kärnområdena. Även förvärv av verksamheter kan komma att ske.

#### **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

#### **Riskhantering**

Finansiella risker som Ersta diakoni är exponerade mot inkluderar kreditrisker, likviditetsrisker och marknadsrisker. Kreditrisken definieras som exponeringen mot förluster om motparten inte kan möta sina åtaganden. Likviditetsrisken avser risken att ha svårigheter att möta sina åtaganden. Utöver befintlig lånefinansiering per balansdagen som huvudsakligen är långfristig med förfall under år 2018 finns även en checkräkningskredit. Marknadsrisker som påverkar Ersta diakoni är dels ränderisken genom exponering mot förändringar i ränta vilket påverkar avkastningen från placeringar i räntebärande papper och dels risken genom exponering mot aktieprisförändringar till följd av innehav i aktier och andelar samt viss exponering för förändringar i valutakurser genom innehav i globala aktier. Ersta diakoni har en av styrelsen fastställd placeringspolicy för att ange inriktning och ramar för kapitalförvaltningen. Därutöver finns ett fastighets- och placeringsutskott för att förvalta Ersta diakonis värdepappersportfölj. Utskottet bereder även beslut om större ny-, till- och ombyggnationer samt avyttring av fastigheter.

För projektet Ersta Nya Sjukhus har en riskanalys genomförts och åtgärdsplan uppställts för att hantera och minimera riskerna inom följande områden: organisation och bemanning; upphandling och kontrakt; omfattning och utformning; kostnadskontroll; tidplan; verksamhet; projektstyrning, kommunikation och rapportering.

Risker vid upphandlingar inom hälso- och sjukvård samt socialt arbete bereds i ledningsgruppen och dialog med hela eller delar av styrelsen.

Risker i den finansiella rapporteringen bereds i revisionsutskottet. Utskottet träffar löpande revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt synen på Ersta diakonis risker.

#### **Finansiella instrument**

Kapitalförvaltningen följer placeringspolicyns framtagna etiska riktlinjer och restriktioner. Etiska restriktioner grundas på Global Ethical Standard (GES) som utgår från internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete, miljö, mutor, vapen och korruption. Vidare ska investeringar undvikas i företag vars huvudsakliga verksamhetsområde är vapen, alkohol, tobak, spel och pornografi.

Enligt fastställd placeringsreglemente ska totalportföljen förvaltas med nedanstående strategiska normalallokering som riktmärke men där de angivna limiterna är absoluta, dvs. får inte överträddas.

	Min	Normal	Max
Aktier	0 %	40 %	60 %
Räntebärande papper	10 %	45 %	100 %
Alternativa placeringar	0 %	15 %	20 %
Likvida medel	0 %	0 %	15 %

Den övergripande målsättningen med förvaltningen är att tillgångarna ska generera en långvarig real avkastning om 4% per år. Den erhållna reala avkastningen under året är 7,5% (11,5%).

#### Resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 81 736 Tkr (35 238 Tkr). Verksamhetens resultat, dvs. resultatet efter avskrivningar, uppgår till 7 739 Tkr (54 215 Tkr).

#### Flerårsöversikt

Uppgifterna i flerårsöversikten för 2012 och tidigare har interäknats om med avseende på K3 övergången

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</b>					
Antal medlemmar					
varav diakoner	695	701	712	734	884
	411	385	393	402	406
<b>INTÄKTS OCH KOSTNADSANALYS (TKR)</b>					
Verksamhetens intäkter					
varav gåvor och bidrag	801 152	738 140	690 806	674 808	666 980
Verksamhetens kostnader	37 401	32 766	46 135	32 595	34 164
varav personalkostnader	793 413	683 925	695 206	685 478	625 684
Resultat före finansiella poster	528 614	454 533	446 000	432 811	390 733
Årets resultat	7 739	54 215	-4 400	-10 670	41 296
	81 736	35 238	28 449	1 484	83 953
<b>EKONOMISK STÄLLNING</b>					
Eget kapital, (tkr)					
Soliditet, %	533 667	451 985	417 268	400 481	412 463
Kassalikviditet, %	51	47	44	44	45
Skuldsättningsgrad	289	83	95	125	135
Personalkostnader i förhållande till verksamhetens totala kostnader, %	0,97	1,15	1,25	1,29	1,22
Avskrivningar i förhållande till verksamhetens totala kostnader, %	67	66	64	63	62
	3,6	4,0	6,0	6,1	7,6
<b>VÄRDEPAPPERSPORTFÖLJEN</b>					
Bokfört värde					
Övervärde	135 999	468 530	467 597	452 184	464 722
	11 715	63 886	6 456	-	2 634

Försäljning av värdepapper i december har genererat en reavinst på 74 767 Tkr, total reavinst under året uppgår till 81 799 Tkr. Återbetalning från Fora för Avtalsgruppssjukförsäkring för åren 2005 och 2006 har påverkat resultatet positivt med 8 354 Tkr.

Målsättningen är att verksamheterna ska uppvisa ett positivt verksamhetsresultat. Detta kräver avtal som ger kostnadstäckning, anpassad bemanning, effektivitet samt styrning mot uppsatta mål.

Kassalikviditeten är 289% (83%) och soliditeten är 51% (47%). Kassalikviditeten har i huvudsak påverkats av likvid från försäljning av värdepapper. Personalkostnader i förhållande till verksamhetens totala kostnader utgör 67% (66%).

Medlemsantalet har minskat de senaste åren. Ett antal åtgärder har vidtagits för att bryta trenden, bland annat införande av familjemedlemskap och en kampanj riktad till alla anställda, men medlemsantalet minskar även år 2014.

# Resultaträkning

	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>VERKSAMHETENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2, 3	760 551	693 367
Medlemsavgifter		446	201
Kollekter, testamentsmedel och gåvor	4	8 817	8 210
Erhållna bidrag	5	28 584	24 556
Övriga rörelseintäkter	6	2 754	11 806
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>801 152</b>	<b>738 140</b>	
<b>VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	3, 7	-236 553	-200 592
Personalkostnader	8	-528 614	-454 533
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11	-28 245	-27 151
Övriga rörelsekostnader		-1	-1 649
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-793 413</b>	<b>-683 925</b>	
<b>VERKSAMHETSRESULTAT</b>		<b>7 739</b>	<b>54 215</b>
<b>RESULTAT FRAN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar	13	93 427	-3 081
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	92	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 105	-14 631
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>78 414</b>	<b>-17 557</b>	
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>86 153</b>	<b>36 658</b>
<b>SKATT</b>		<b>-4 417</b>	<b>-1 420</b>
<b>ARETS RESULTAT</b>		<b>81 736</b>	<b>35 238</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR ÄNDAMÅLSBESTÄMDA MEDEL</b>			
	18		
Arets resultat enligt resultaträkningen		81 736	35 238
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel		11 548	10 089
Ändamålsbestämning av medel		-6 101	-5 871
<b>Kvarstående belopp för året/ förändring i balanserat kapital</b>	<b>87 183</b>	<b>39 456</b>	

# Balansräkning

	<b>Nett</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÄNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÄNGAR</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	9	9 343	2 746
		9 343	2 746
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	274 140	274 908
Maskiner och inventarier	11	34 182	35 504
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	136 192	56 329
		444 514	366 741
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	1 300	1 300
Långfristiga värdepappersinnehav	16	135 999	468 530
		137 299	469 830
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>591 156</b>	<b>839 317</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÄNGAR</b>			
<i>Varulager</i>			
Handelsvaror		288	121
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 953	102 496
Skattefordringar	17	1 452	4 941
Övriga kortfristiga fordringar		6 350	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	41 038	17 419
		150 793	124 930
<i>Kassa och bank</i>		309 270	7 558
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>460 351</b>	<b>132 609</b>
<b>SUMMA TILLGÄNGAR</b>			
		<b>1 051 507</b>	<b>971 926</b>

	Net	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	18		
Kapitalbehållning		200 000	200 000
Ändamålsbestämda medel och egna fonder		24 485	29 933
Balanserat resultat		227 446	186 814
Årets resultat		81 736	35 238
<b>Summa eget kapital</b>		<b>533 667</b>	<b>451 985</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Ävsättning för pensioner	19	25 446	18 906
Ävsättning för latent skatteskuld		3 199	521
		28 645	19 427
<b>LANGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skuld till kreditinstitut	21	329 444	339 844
Övriga långfristiga skulder		800	800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>330 244</b>	<b>340 644</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	22	0	27 914
Skuld till kreditinstitut	22	10 400	10 400
Leverantörsskulder		47 541	30 345
Övriga kortfristiga skulder		13 686	11 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	87 324	79 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>158 951</b>	<b>159 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 051 507</b>	<b>971 928</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	24	<b>273 208</b>	<b>273 208</b>
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>	25	<b>425</b>	<b>378</b>

# Kassaflödesanalys

	2014	2013
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 739	54 215
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Av- och nedskrivningar	28 245	27 151
Reaförlust (+) reavinst (-) på anläggningstillgångar	-2 753	-10 132
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga avsättningar	9 216	-162 953
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-54	0
<b>Kassaflöde före räntor och inkomstskatter m.m.</b>	<b>42 393</b>	<b>-91 719</b>
Erhållen ränta och utdelningar		
Erlagd ränta	92	122
Aktuell skatt	-15 152	-13 996
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>26 405</b>	<b>-108 107</b>
Ökning (-) minskning (+) av lager		
Ökning (-) minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 437	-19 171
Ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder	-870	29 559
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 069</b>	<b>-97 713</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-7 825	-1 494
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 052	-58 106
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-231 197	-195 003
Erhållna räntor och utdelningar på finansiella anläggningstillgångar	13 713	15 347
Försäljning av anläggningstillgångar	648 542	188 280
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>318 181</b>	<b>-50 976</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Ökning (+) minskning (-) långfristiga skulder	-10 400	137 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 400</b>	<b>137 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>301 712</b>	<b>-10 889</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 558</b>	<b>18 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>309 270</b>	<b>7 558</b>

# Noter

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 26 och not 27.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Medlemsavgifter

Medlemsavgifter omfattar inbetalningar för medlemskap i Ersta diakoni. Medlemsavgifter intäktsförs det år avgiften avser.

### Gåvor

Med gåva avses tillgång som lämnats utan krav på ekonomisk motprestation. Som gåvor inkluderas mottagna gåvor från allmänheten, företag, organisationer, samfund, stiftelser samt sponsring. Till gåvor räknas även testamentsmedel och donationer samt värdet av skänkta tillgångar. Erhållna gåvor i form av tillgångar, framför allt fastigheter, aktier och andra värdepapper, värderas till verkligt värde vid gåvotillfället, dvs försäljningsvärde eller återanskaffningsvärde. Gåvan utgör anläggningstillgång om den är avsedd att stadigvarande brukas eller innehålls i verksamheten, övriga gåvor utgör omställningstillgångar. Erhållna gåvor redovisas netto, dvs efter avdrag för försäljnings- och hanteringskostnader. Intäkter i form av gåvor intäktsförs när gåvan sakrättsligt är genomförd.

### Bidrag

Som bidrag räknas likvida medel som erhålls från en bidragsgivare baserat på ett ansökningsförfarande. Ett villkorat bidrag är ett bidrag som förenats med villkor som innebär återbetalningsskyldighet om villkoret inte uppfyllts.

Villkorade bidrag skuldförs till dess att de utgifter som bidraget ska täcka uppkommer. Forskningsanslag jämställs med villkorade bidrag. Inga bidrag nettoredovisas mot kostnader.

Bidrag, som hänför sig till en anläggningstillgång, redovisas som en reducering av tillgångens anskaffningsvärde. Intäkter i form av bidrag intäktsförs när villkoren för bidraget är uppfyllda. Om bidraget är till för att täcka specifika kostnader, sker intäktsredovisning på sådant sätt att intäkten ställs mot de kostnader som bidraget är avsett att täcka. Intäktsredovisning sker endast när det med hög grad av sannolikhet kan bedömas att bidraget inte kommer att återkrävas. Om bidraget avser en bestämd tidsperiod periodiseras bidraget över denna period.

### Förändringar i ändamålsbestämda medel

En informationsruta återfinns under resultaträkningen, "Förändringar i ändamålsbestämda medel". Denna ruta ska på ett tydligt sätt redovisa de under året insamlade medel som ändamålsbestämts och de medel som under året kostnadsförs. Med kvarstående belopp för året avses det belopp som förs till balanserat resultat.

### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där föreningen är leasetagare redovisas som operationella leasingavgifter. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal där föreningen är leasegivare redovisas som operationella leasingintäkter. Leasingintäkten redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden.

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

### Följande avskrivningstider tillämpas:

Balanserade utgifter för programvara 5 år

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan. I anskaffningsvärdet ingår utgifter

som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter, som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter, läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtidiga ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod tillämpas.

#### *Följande avskrivningstider tillämpas:*

Mark	Avskrives ej
Markanläggning	25 år
Stomme, inkl grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Yttre ytskick (tak, fasad, fönster)	40 år
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	30 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	30 år
Vitvaror	10 år
Hyresgästanpassningar	Avskrivning kontraktstid
Maskiner och inventarier	3-10 år

#### **Finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. En finansiell tillgång redovisas i balansräkningen när Ersta diakoni blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Borttagande av en finansiell tillgång från balansräkningen sker när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde, innebärande att mellanskilnad mellan anskaffningsvärde och inlösenvärde för obligationer periodiseras över löptiden. Ersta diakoni tillämpar en kollektiv värdering enligt portföljmetoden för de finansiella anläggningstillgångarna som handlas på en aktiv marknad och som innehålls för riskspridning.

Finansiella anläggningstillgångar utgörs av aktier och andelar samt obligationer. Dessa värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet. Eventuella transaktionsutgifter som är direkt häftiga till förvärvet beaktas i det initiala anskaffningsvärdet. Vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas de finansiella anläggningstillgångarna till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar och tillägg för eventuella uppskrivningar. En nedskrivning beaktas om värdet har minskat och denna värdenedgång kan antas vara varaktig.

Finansiella omsättningstillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt häftiga till förvärvet av tillgången. Efter första redovisningstillfället värderas de till det längsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

#### **Varulager**

Varulaget värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det längsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

#### **Fordringar**

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

#### **Skattefordringar**

Från 2014-12-31 redovisas nettot mellan inbetalda F-skatt och årets inkomstskatt, årets upplupna fastighetsskatt, löneskatt samt avkastningsskatt, under skattefordran. Skattefordran per 2013-12-31 är omräknad.

#### **Säkring av ränterisk**

Ersta diakoni tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar ingår som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån tillförlig ränta. Det föreligger en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med Ersta diakonis mål för riskhantering. Effektivitet mäts med beaktande av kritiska villkor i ränteswapparna jämfört med lånen. Säkringsrelationen förväntas vara effektiv under den period som säkringen har identifierats för.

Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet 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, dvs. de realiserade värdeförändringarna redovisas i samma period i resultatet.

### **Finansiella skulder**

Finansiella skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. En finansiell skuld redovisas i balansräkningen när Ersta diakoni blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Borttagande av en finansiell skuld från balansräkningen sker när den avtalade förpliktelserna fullgjorts eller upphört. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionsutgifter som är hänförliga till upptagande av lånet justeras skuldens anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivitetsräntemetoden.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

#### *Kassalikviditet*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

#### *Skuldsättningsgrad*

Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital. Skuldsättningsgraden är ett mått på hur mycket skulder föreningen har i förhållande till det egna kapitalet.

#### *Personalkostnader i förhållande till verksamhetens kostnader*

Anger hur stor del av de totala kostnaderna som är personalkostnader.

#### *Av- och nedskrivningar i förhållande till verksamhetens kostnader*

Anger hur stor del av de totala kostnaderna som är av- och nedskrivningar.

### **Not 2**

#### **Nettoomsättning**

	2014	2013
Sjukvårdsintäkter	584 717	571 770
Intäkter från sociala verksamheter	120 994	66 017
Fastighets- och konferensintäkter	46 293	47 401
Intäkter från övriga verksamheter	8 547	8 179
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>760 551</b>	<b>693 367</b>

### **Not 3**

#### **Operationella leasingavtal**

	2014	2013
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 104	3 916
Framtida minimileasekostnader, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	20 172	11 764
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	79 996	82 161
Förfaller till betalning senare än fem år	187 351	205 358
<i>De operationella leasingavgifterna utgörs av hyrda lokaler, bilar och inventarier.</i>		

#### **Operationella leasingintäkter**

	2014	2013
Framtida minimileaseintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	33 581	34 805
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	17 907	30 672
<i>De operationella leasingintäkterna utgörs av uthyrning av bostäder och lokaler.</i>		

### **Not 4**

#### **Erhållna gåvor**

	2014	2013
Kollekter	254	294
Övriga gåvogivare	8 563	7 916
<b>Summa erhållna gåvor</b>	<b>8 817</b>	<b>8 210</b>

### **Not 5**

#### **Erhållna bidrag**

	2014	2013
Bidrag från stat och kommun	3 690	3 550
Bidrag från stiftelser och övriga	24 894	21 006
<b>Summa erhållna bidrag</b>	<b>28 584</b>	<b>24 556</b>

**Not 6****Övriga rörelseintäkter**

*I övriga rörelseintäkter ingår nedanstående poster av engångskaraktär*

	2014	2013
Försäljning av fastighet	2 744	11 782
Försäljning av inventarier	10	24
<b>Summa</b>	<b>2 754</b>	<b>11 806</b>

**Not 7****Övriga externa kostnader**

	2014	2013
Verksamhetskostnader	75 283	69 970
Fastighetskostnader	41 621	32 956
Hyra anläggningstillgångar	2 360	1 956
Förbrukningsinventarier och material	4 690	4 483
Reparation och underhåll	12 862	10 651
Rese- och transportkostnader	4 317	3 719
Reklam och PR	1 466	1 717
Övriga försäljningskostnader	1 180	1 231
Kontorsmaterial, telefon, post	14 557	13 299
Försäkringar och övriga riskkostnader	1 491	1 098
Förvaltningskostnader	1 612	993
Övriga externa tjänster	69 888	54 197
Övriga externa kostnader	5 226	4 322
<b>Summa</b>	<b>236 553</b>	<b>200 592</b>

**Not 8****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2014	2013
<b>Antal anställda</b>		
Kvinnor	706	615
Män	160	142
<b>Totalt</b>	<b>866</b>	<b>757</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och direktör	-1 335	-1 403
Övriga anställda	-362 515	-312 486
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>-363 850</b>	<b>-313 889</b>

**fortsättning not 8****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2014	2013
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	-121 458	-103 466
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelse och direktör	-238	-243
Övriga anställda	-32 918	-24 973
<b>Totala pensionskostnader</b>	<b>-33 156</b>	<b>-25 216</b>

*Vid uppsägning har sällskaps direktion ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.*

	2014	2013
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter	10	12
Kvinnor	5	6
Män	5	6
Antal personer i ledningsgruppen	6	6
Kvinnor	2	1
Män	4	5

**Not 9****Immateriella anläggningstillgångar**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 700	3 206
Årets förändringar		
-Inköp	7 825	1 350
-Omklassificeringar	0	144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 525	4 700
 Ingående avskrivningar	-1 954	-1 325
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 056	-629
-Omklassificeringar	-172	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 182	-1 954
 Utgående bokfört värde	9 343	2 746

**Not 10**  
**Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	809 982	789 740
-Omklassificering inköp enligt K3	0	4 629
-Korrigering anskaffningsvärde	9 573	0
Årets förändringar		
-Inköp	14 859	9 892
-Försäljningar och utrangeringar	0	-623
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning till byggnader och mark	422	6 344
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>834 836</b>	<b>809 982</b>
Ingående bidrag	0	0
Årets förändringar		
- Erhållna bidrag	0	0
<b>Utgående ackumulerade bidrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-354 749	-338 098
-Omklassificering avskrivningar enligt K3	0	788
-Korrigering avskrivning	15	0
Årets förändringar		
-Årets avskrivningar	-16 049	-17 594
-Försäljningar och utrangeringar	0	155
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-370 783</b>	<b>-354 749</b>
Ingående direktavskrivningar	-180 325	-180 325
-Korrigering direktavskrivning	-9 588	0
<b>Utgående ackumulerade direktavskrivningar</b>	<b>-189 913</b>	<b>-180 325</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>274 140</b>	<b>274 908</b>

Några av föreningens byggnader är bostadshus som innehålls för långsiktig uthyrning till privatpersoner. Fastigheten klassificeras därför som förvaltningsfastighet. Marknadsvärdet för fastigheten bedöms vid värdebidragspunkten, 2014-12-31, uppgå till 1 233 500 tkr. Marknadsvärderingen har utförts av ett externt företag.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; prismetoden och avkastningsmetoden.  
Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

**Not 11**  
**Maskiner och inventarier**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 817	196 991
-Omklassificeringar från direktavskrivning enligt K3	-6 300	-319
Årets förändringar		
-Inköp	30 470	13 464
-Försäljningar och utrangeringar	-24 519	-17 319
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 468</b>	<b>192 817</b>
Ingående bidrag	-11 445	0
-Omklassificering från direktavskrivning enligt K3	-30 285	0
Årets förändringar		
-Erhållna bidrag	-20 647	-11 445
-Försäljningar och utrangeringar	93	0
<b>Utgående ackumulerade bidrag</b>	<b>-62 284</b>	<b>-11 445</b>
Ingående avskrivningar	-104 060	-109 979
-Omklassificering från direktavskrivning enligt K3	-5 223	0
-Omklassificeringar	172	0
-Korrigering	-7	0
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-11 140	-9 717
-Försäljningar och utrangeringar	24 256	15 636
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 002</b>	<b>-104 060</b>
Ingående direktavskrivningar	-41 808	-41 808
-Omklassificering till bidrag enligt K3	41 808	0
<b>Utgående ackumulerade direktavskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-41 808</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 182</b>	<b>35 504</b>

**Not 12**  
Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	56 329	20 788
Årets förändringar		
-Under året nedlagda kostnader	83 531	43 830
-Utrangeringar	-21	-2 119
-Erhållna bidrag	-3 224	0
-Omklassificering från pågående nyanläggningar till byggnader och mark	-423	-6 170
Utgående balans	136 192	56 329

**Not 13**  
Resultat från värdepapper och  
fordringar som är anläggningstillgångar

	2014	2013
Utdelningar	6 483	6 469
Räntor	5 145	8 522
Realisationsresultat vid försäljningar	81 799	-18 072
Summa	93 427	-3 081

**Not 14**  
Övriga ränteintäkter och  
liknande resultatposter

	2014	2013
Räntor	92	121
Övriga finansiella intäkter	0	34
Summa	92	155

**Not 15**  
Andelar i intresseföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 550	7 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 550	7 550
Ingående nedskrivningar	-6 250	-6 250
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 250	-6 250
Utgående bokfört värde	1 300	1 300

	Röstat andel	Kapital- andel	Aktie- andelar
Ersta Sköndal Högskola AB, org.nr. 556688-5280 Säte Stockholm	40%	40%	15 000 st
Eget kapital: 17 796 Tkr (8 384 Tkr) Resultat: 9 412 Tkr (2 118 Tkr)			

**Not 16**  
Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	468 530	467 597
Årets förändringar		
-Anskaffning	231 197	195 003
-Försäljningar	-563 728	-194 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 999	468 530
Utgående bokfört värde	135 999	468 530
Marknadsvärde	147 714	532 416

**Not 17**  
Skattefordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Inkomstskatt/Inbetalad F-skatt	11 031	11 448
Upplupen löne-, avkastnings- och fastighetsskatt	-9 579	-6 507
	1 452	4 941

F r o m 2014-12-31 redovisas nettot mellan inbetalad F-skatt och  
årets inkomstskatt, årets upplupna fastighetsskatt, löneskatt  
samt avkastningsskatt, under skattefordran. Skattefordran per  
2013-12-31 är omräknad.

## Not 18

### Eget kapital

	Kapital- behållning	Ändamålsbe- stämpta medel och ronder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Utgående balans 2013-12-31	200 000	29 933	187 335	29 820	447 088
Justering enligt K3	-	-	-521	5 418	4 897
Ingående balans 2014-01-01	200 000	29 933	186 814	35 238	451 985
Omföring f.g. års resultat	-	-	35 238	-35 238	-
Ändamålsbestämning av medel	-	6 101	-6 101	-	-
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel	-	-11 548	11 494	-	-54
Årets resultat	-	-	-	81 736	81 736
Utgående balans	200 000	24 486	227 445	81 736	533 667

## Not 19

### Avsättning för pensioner

	2014-12-31	2013-12-31
Avsättning till pensioner KPA	25 446	18 906

## Not 21

### Långfristig skuld till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller till betalning 1-3 år efter balansdag	31 200	31 200
Skulder som förfaller till betalning > 3 år efter balansdag	298 244	308 644
<b>Summa</b>	<b>329 444</b>	<b>339 844</b>

## Not 20

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna vårdintäkter	4 846	6 314
Upplupna ränteintäkter	0	2 085
Förutbetalda försäkringspremie	616	554
Upplupen kvalitet och miljöintäkt	370	363
Förutbetalda licensavgifter	1 212	1 245
Förutbetalda kreditavgift	495	495
Ej likvidavräknade värdepapperstransaktioner	27 055	0
Övriga poster	6 444	6 363
<b>Summa</b>	<b>41 038</b>	<b>17 419</b>

Ersta diakoni tillämpar säkringsredovisning med avseende på säkring av ränterisk. Ränteswappar ingår som säkrar risken för förändringar i framtida räntebetalningar på lån till rörlig ränta. Nominalt belopp på lånen uppgår till 202 044 tkr respektive 137 800 tkr. I samtliga ränteswappar erhåller Ersta diakoni rörlig ränta Stibor 3M och betalar fast ränta. Per balansdagen finns följande derivatinstrument:

Säkrings- instrument	Nominalt belopp (tkr)	Förfall	Referens- ränta	Värkligt värde
Ränte- swapp	202 044	2020-05-31	STIBOR 3M	-15 617
Ränte- swapp	137 800	2018-01-16	STIBOR 3M	-6 171

**Not 22**  
**Kortfristig skuld till kreditinstitut**

	2014-12-31	2013-12-31
Checkräkningskredit utnyttjad	0	27 914
Skulder som förfaller till betalning <1 år från balansdag	10 400	10 400
Beviljat belopp på checkräkningskrediter	200 000	200 000

**Not 24**  
**Ställda säkerheter**

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsintekningar	273 208	273 208
Summa	273 208	273 208

**Not 25**  
**Ansvarsförbindelser**

	2014-12-31	2013-12-31
Pensionsgaranti PRI	425	378
Summa	425	378

**Not 23**  
**Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda forskningsbidrag	16 144	14 608
Förutbetalda övriga bidrag	15 044	10 306
Upplupna löner, semester, komp- och övertidsskulder	24 994	23 771
Upplupna sociala avgifter	16 686	15 285
Upplupna räntekostnader	1 705	3 662
Övriga poster	12 752	12 089
Summa	87 325	79 721

**Not 26**  
**Effekter av övergång till K3 Resultaträkningen**

	Förhållande resultaträkning 2013-12-31	Justering vid övergång till SFNAR 2012-1	Direkt resultaträkning 2013-12-31
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>			
Verksamhetens intäkter	738 140		738 140
Övriga externa kostnader	-203 974	3 382	-200 592
Personalkostnader	-454 533		-454 533
Avskrivningar	-27 939	788	-27 151
Övriga rörelsekostnader	-1 649		-1 649
Pågående projekt	-1 248	1 248	
<b>Verksamhetsresultat</b>	<b>48 797</b>	<b>5 418</b>	<b>54 215</b>

**Not 27****Effekter av övergång till K3 Balansräkningen**

	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justering vid över- gång till BFNAR 2013-1	Omräknad resultaträkning 2013-12-31
<b>BALANSRÄKNINGEN TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 746		2 746
Byggnader och mark	269 490	5 418	274 908
Övriga materiella anläggningstillgångar	91 833		91 833
Finansiella anläggningstillgångar	469 830		469 830
Omsättningstillgångar	132 609		132 609
<b>Summa tillgångar</b>	<b>966 508</b>	<b>5 418</b>	<b>971 926</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Kapitalbehållning	200 000		200 000
Ändamålsbestämda medel och egna fonder	29 933		29 933
Balanserat resultat	187 335	-521	186 814
Årets resultat	29 820	5 418	35 238
Avsättningar	18 906	521	19 427
Långfristiga skulder	340 644		340 644
Kortfristiga skulder	159 870		159 870
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>966 508</b>	<b>5 418</b>	<b>971 926</b>

Stockholm 3/3 2015

Kenneth Bengtsson  
*Ordförande*Anette Sand  
*Vice ordförande*Åke Dahlman Lisbeth Gustafsson Anders Milton Lotta Persson  
Ulla Litzén Jan-Håkan Hansson Elin Santell

Vår revisionsberättelse har avgivits 3/3 2015

Ernst &amp; Young AB

Magnus Fagerstedt  
*Auktoriserad revisor*Björn Larsson  
*Förtroendevald revisor*

# Revisionsberättelse

Till årsmötet i Ersta Diakonisällskap, org.nr 802000-6717

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ersta Diakonisällskap för år 2014. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 31-47.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra förfatningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ersta Diakonisällskap för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

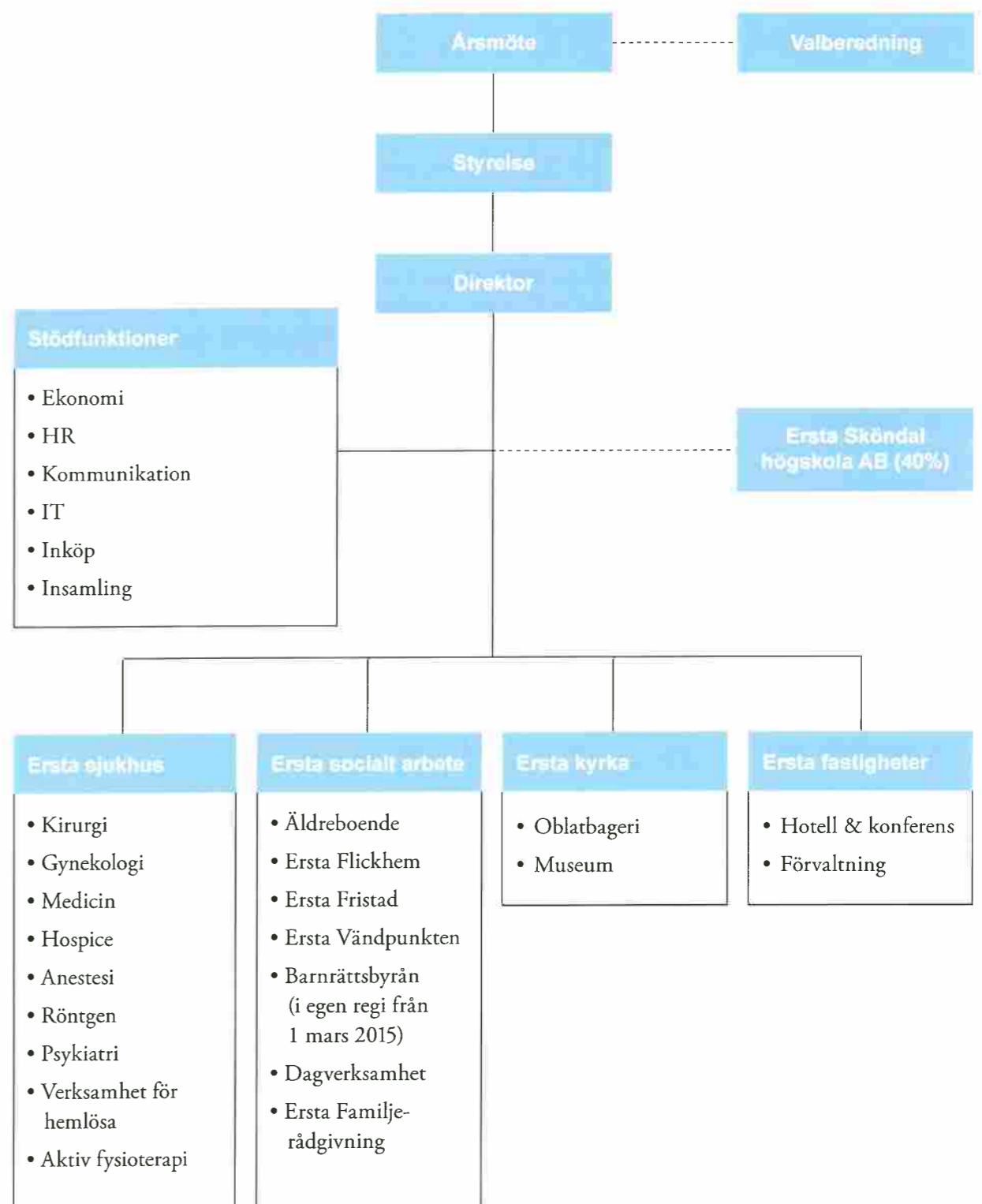
Stockholm den 3 mars 2015

Ernst & Young AB

Magnus Fagerstedt  
Auktoriserad revisor

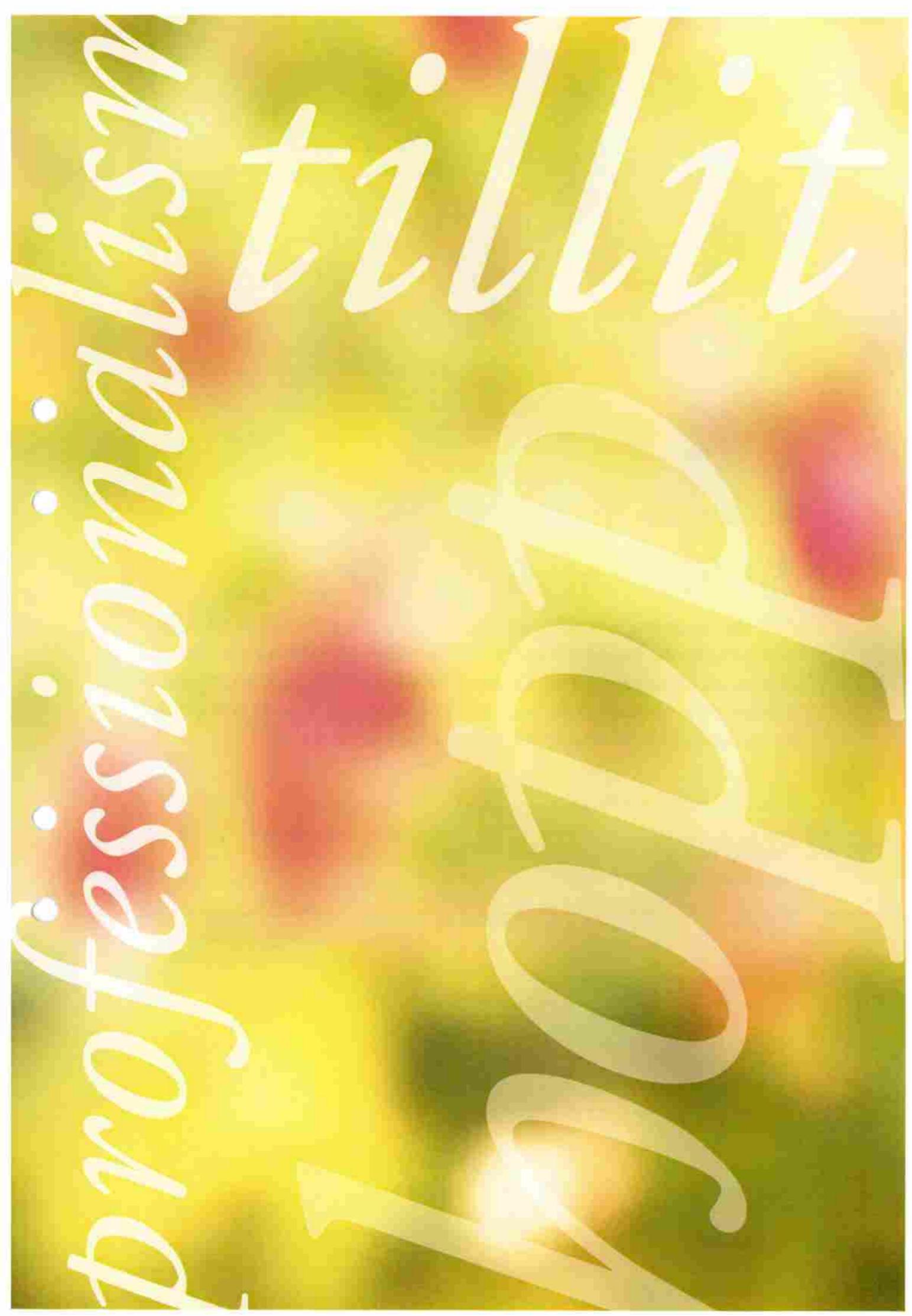
Björn Larsson  
Förtroendevald revisor

# Organisationsschema



## Årsredovisningen produktion

Ansvarig: Anna Lassen, Ersta diakoni. Grafisk form: MMX Reklambyrå.  
Foto: Alison De Mars. Foto styrelse- och ledningsbild: Hans Berggren.





## *Så här kan du hjälpa till*

På Ersta diakoni gör vi skillnad varje dag. Gåvor är viktiga för oss för att vi ska kunna erbjuda det lilla extra i den löpande verksamheten och för att vi ska kunna göra spjutspetssatsningar inom forskning och teknik. Gåvor ger oss möjlighet att satsa på moderna lokaler och banbrytande verksamheter. Oavsett vem givaren är, hur mycket eller hur ofta de ger, är alla bidrag lika välkomna.

### FÖR PRIVATPERSONER

- Skänk en gåva till Plusgirokonto **90 00 54-8**. Ange gärna om du vill att gåvan ska gå till ett specifikt ändamål.
- Skänk en gåva via SMS. Skicka texten **Ersta466 till 72980** så skänker du 50 kronor.
- Anmäl dig som regelbunden givare via autogiro. Mer information finns på vår hemsida [www.erstadiakoni.se](http://www.erstadiakoni.se)

### FÖR FÖRETAG

- Bli vänföretag och skänk en gåva – ofta eller ibland spelar ingen roll.
- Bli samarbetspartner och stöd oss regelbundet och långsiktigt.
- Köp en föreläsning eller konsert, starta en egen insamling eller låt personalen arbeta som volontärer hos oss.

*Ersta diakoni*  
Box 4619, 116 91 Stockholm  
Telefon 08-714 61 00  
[www.erstadiakoni.se](http://www.erstadiakoni.se)  
PG 90 00 54-8





## SVARSFORMULÄR

TJÄNSTEKONCESSION FÖR UPPFÖRANDE OCH DRIFT  
AV SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE I ÅLTADALEN

Dnr: KFKS 2015/540-050

### Anbudslämnare

Ange företagsuppgifter nedan

Företagsnamn: <b>Besqab Projekt och Fastigheter AB</b>	Organisationsnummer: <b>556345-6416</b>
Adress: <b>Box 1328</b>	Postnummer och ort: <b>183 13 Täby</b>
Behörig firmatecknare eller av denna befullmäktigat ombud för anbudsgivaren: <b>Anette Frumerie vd och Bo Björfors fastighetschef</b>	

Kontaktperson under upphandlingen:  
**Bo Björfors**

Telefon: <b>08-630 16 56</b>	Telefax:	E-post: <b>bo.bjorfors@besqab.se</b>
---------------------------------	----------	---

Kontaktperson under avtalstiden:  
**Bo Björfors**

Telefon: <b>08-630 16 56</b>	Telefax:	E-post: <b>bo.bjorfors@besqab.se</b>
---------------------------------	----------	---

### Svarsbilaga

Detta svarsformulär innehåller specifikation av vilken information som ska lämnas av anbudsgivaren för att anbjudet skall vara komplett. Vidare framgår hur anbudsgivaren ska numrera inlämnade bilagor. Det är viktigt att dessa anvisningar följs då detta är en förutsättning för att kunna bedöma anbudsgivarens svar och göra en effektiv utvärdering.

**Notera att samtliga avsnitt måste besvaras.**

**Observera: Den anbudsgivare som inte uppfyller samtliga krav eller som underläter att besvara samtliga krav kommer att diskvalificeras.**

Vi kommer att följa upp och kontrollera de utfästelser ni gör i detta avsnitt och jämföra med det som faktiskt levereras under avtalsperioden.

### Uteslutning av anbudsgivare

#### Krav enligt LOU 10 kap

Genom att svara Ja intygar anbudsgivaren att denne eller företrädare för denne samt samarbetspartner inte är dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § samt 2 § punkt 3 och 4. Inte heller företrädare för anbudsgivare och samarbetspartner får genom lagakraftunnen dom vara dömd för brott enligt 10 kap. 1 § eller avseende yrkesutövningen LOU 10 kap. 2 § punkt 3, eller gjort sig skyldig till sådant fel som avses i LOU 10 kap. 2 § punkt 4.

Om svaret är nej anges orsak i kommentarsfältet nedan.

Kommentar:

74 ✓

**Prövning av anbudsgivares lämplighet (kvalificering)**

**Eventuella samarbetspartners**

Om ni avser att lämna anbud med samarbetspartner ska anbudsgivaren bekräfta att kraven enligt uteslutning av anbudsgivare enligt ovan är uppfyllda även för samarbetspartnern.

Ja

Nej

En avsiktsförklaring skriftligt undertecknad av ingående partners ska uppvisas på begäran. Ratingintyg för dessa partners enligt punkten ovan kommer att kontrolleras av kommunen.

Om ni avser lämna anbud med samarbetspartner, svara ja samt ange företagsnamn och organisationsnummer på samarbetspartnern i kommentarrutan nedan.

Om ni inte avser lämna anbud med samarbetspartner, svara nej.

**Kommentar:**

Ersta Diakonisällskap, org nr 802000-6717

**Stabil ekonomisk ställning**

Förutsättningar för att få delta i anbudstävlan: Anbudsgivaren ska uppfylla minst rating 5 enligt BusinessCheck soliditets-/likviditetsbedömning eller motsvarande uppgifter från likvärdigt företag. Koncerngaranti accepteras. Uppfyllandet av detta krav accepteras också i enlighet med LOU 11 kap. 7 §. Utlandska anbudsgivare och nystartade företag kontrolleras på motsvarande sätt. Se 11 kap. 6 och 7 §§ LOU. Ovan ställda krav ska också gälla för samarbetspartner och ska verifieras med samtliga begärda handlingar.

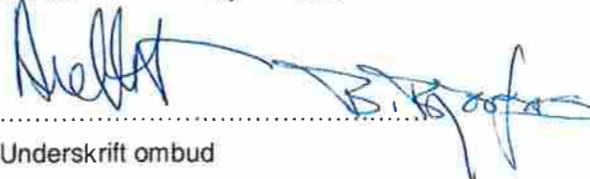
Ja

Nacka kommun kommer att inhämta bevis för att anbudsgivare och eventuell samarbetspartner uppfyller ovanstående krav. Anbudsgivare som inte uppfyllt samtliga krav kommer att uteslutas.

Anbudsgivaren intygar genom att svara ja att samtliga ställda krav enligt denna punkt är uppfyllda och att denne och eventuell samarbetspartner uppfyller ställda krav.

Härmed intygas att ovan lämnade uppgifter är korrekta och sanningsenliga.

Ort och datum: Täby 2015-09-17



Bo Björfors

Underskrift ombud

Anette Frumerie  
Namnförtydligande

Bo Björfors.



Organisationsnummer	
556345-6416	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1988-12-30	1988-12-30
Dokumentet skapat	Sida
2015-09-17 16:07	1 (3)

Org.nummer: 556345-6416  
Firma: Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag  
Adress: Box 1328  
183 13 TÄBY  
Säte: Stockholms län, Täby kommun  
Registreringslän:  
Anmärkning:

**Detta är ett privat aktiebolag.**

**BILDAT DATUM**  
1988-10-05

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

Aktiekapital....: 27.250.000 SEK      Lägst: 10.000.000 SEK  
Högst: 40.000.000 SEK  
Antal aktier....: 1.090.000      Lägst: 400.000  
Högst: 1.600.000

**FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER**

Aktieslag: A  
Antal....: 336.000  
Röstvärde: 10

Aktieslag: B  
Antal....: 754.000  
Röstvärde: 1

A-aktier kan utges till ett antal av lägst 160 000 och  
högst 640 000.

B-aktier kan utges till ett antal av lägst 240 000 och  
högst 960 000.

**STYRELSELEDAMÖTER**

681116-0404 Frumerie, Anette Maria, Skidåkarvägen 12, 181 29 LIDINGÖ

**STYRELSESUPPLEANTER**

531016-7217 Somnäs, Björn Per Olof, Kyrkogatan 11, 172 32 SUNDBYBERG

Organisationsnummer	
556345-6416	
Objekts registreringsdatum	Nuvarande firms registreringsdatum
1988-12-30	1988-12-30
Dokumentet skapat	Sida
2015-09-17 16:07	2 (3)

**EXTERN(A) FIRMATECKNARE**

670729-0091 Björfors, Rolf Bo, Hamnvägen 10 B, 761 32 NORRTÄLJE  
610510-0199 Grundmark, Karl Staffan, Lindvägen 25, 187 35 TÄBY  
610602-3952 Koistinen, Albert Karl, Malma Ringväg 44, 756 45 UPPSALA  
690722-9303 Niland, Charlotta Elisabeth, Solövägen 8, 185 41 VAXHOLM  
770615-4841 Prytz, Emma Rebecka Ellinor, Torshammarvägen 12 A 2tr,  
181 33 LIDINGÖ  
690405-7558 Vestring, Per Johan, Januarivägen 15, 177 60 JÄRFÄLLA

**REVISOR(ER)**

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 23036, 750 23 UPPSALA  
Representeras av: 681130-1453

**HUVUDANSVARIG REVISOR**

681130-1453 Svensson, Carl Jonas, c/o Ernst & Young, Box 23036,  
750 23 UPPSALA

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Björfors, Rolf Bo  
Frumerie, Anette Maria  
Grundmark, Karl Staffan  
Koistinen, Albert Karl  
Niland, Charlotta Elisabeth  
Prytz, Emma Rebecka Ellinor  
Somnäs, Björn Per Olof  
Vestring, Per Johan

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter  
med högst 10 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2013-09-05

**FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN**

Hembudsförbehåll  
Företrädesrätt i bolagsordningen

**VERKSAMHET**

Bolaget ska bedriva handel med fastigheter och värdepapper,  
konsultverksamhet i anslutning därtill samt äga och förvalta fast  
och lös egendom även som idka annan därmed förenlig verksamhet.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

e-REGISTRERINGSBEVIS  
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556345-6416	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1988-12-30	1988-12-30
Dokumentet skapad	Sida
2015-09-17 16:07	3 (3)

**KALLELSE**

Kallelse sker genom brev med posten, e-post eller fax.

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall  
0771-670 670  
[bolagsverket@bolagsverket.se](mailto:bolagsverket@bolagsverket.se)  
[www.bolagsverket.se](http://www.bolagsverket.se)

  
JW



2015-09-18

## Bilaga till Svarsformulär

Om Kommunen så medger önskar vi sätta in det helägda koncernbolaget Besqab Bostadsmark IV AB (under namnändring till Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB), org nr 556974-9699, i anbudslämnarens ställe. Besqab Projekt och Fastigheter AB går i sådant fall i borgen såsom för egen skuld för koncernbolagets förpliktelser.

**BESQAB**

KEMISTVÄGEN 17 • BOX 1328 • 183 13 TÄBY  
TEL 08-630 16 00 • INFO@BESQAB.SE • WWW.BESQAB.SE

Th JE





## Tjänstekoncession Ältadalens särskilda boende

### 2. Hur vi kommer att bedriva verksamheten

#### Hur vi arbetar med värdegrund

Sedan 1851 har Ersta Diakoni arbetat för att hjälpa människor i utsatta livssituationer. Vi arbetar hela tiden med att *se människan* och våra värdeord ”Professionalism, Tillit och Hopp”. Dessa ord är det som vägleder oss i mötet med individen.

Erstas värdegrund ”*Se människan*” genomsyrar allt arbete vi gör inom vård och omsorg och vi arbetar praktiskt med vår värdegrund på flera plan och det innebär:

- En omfattande värdegrundsutbildning som alla anställda genomgår. Utbildningen är en introduktion till värdegrundens ur ett generellt perspektiv men framför allt introduceras personalen i hur vi konkret arbetar med värdegrundens. I utbildningen arbetar vi med värdegrundens som en utgångspunkt i så kallade dilemmor som kan uppkomma i den dagliga verksamheten. Personalen tränas i att klara verkliga situationer på ett professionellt sätt.
- Handledning för all personal i verksamheten om värdegrundsfrågor och hur Ersta diakonis tre värdeord ”Professionalism, Tillit och Hopp” bidrar till god kvalitet. Personal inom Ersta diakoni, med särskilt ansvar för värdegrundsfrågor handleder våra medarbetare.
- Värdegrundsombud på varje enhet. På varje enhet utses ett särskilt värdegrundsombud bland medarbetarna.
- Värdegrundens är en stående punkt på APT och teamträffar, där personalen får reflektera över hur de arbetar utifrån värdegrundens, och på vilket sätt ledorden Professionalism, Tillit och Hopp kommer till uttryck i deras arbete.
- Chefer får intern handledning i att arbeta utifrån värdegrundens. Särskilt viktig är handledningen för enhetschefer och biträdande enhetschefer, som står för det verksamhetsnära ledarskapet och värdegrundsarbetet.
- En grupp med chefer inom Ersta diakoni, såväl från Ersta Kyrka som verksamheter inom socialt arbete och sjukhus arbetar med att föra fördjupa värdegrundsarbetet. Den gruppen handleder ledningsgrupperna och cheferna i värdegrundsarbete, och hur värdegrundens ska få genomslag i det konkreta arbetet.-Gruppens arbete är en garanti för att värdegrundens aldrig blir slentrian, utan hela tiden utvecklas.
- De val av metoder vi gör speglar vår värdegrund. Metoderna är inriktade på att ge utrymme för olika fysiska, psykiska, sociala och existentiella behov, behov som vi alla har och som gör oss till just de unika människor vi är. Vår värdegrund avspeglar sig i genomförandeplanen där viktiga områden som existentiell hälsa och meningsfullhet finns med.

### **Hur den enskilde ska bli delaktig och kunna påverka utförandet av insatsen.**

Våra grundläggande värderingar genomsyrar allt vårt arbete. Att den boende är delaktig och kan påverka är utgångspunkten i utförandet av insatsen.

Många äldre upplever en otrygghet trots att de är på ett boende med personal dygnet runt och har trygghetslarm. Ny forskning har visat att trygghet först uppnås när äldre får kunskap och förståelse, och själva får vara med och forma sina liv. Genom att skapa trygghet minskar också behovet av mediciner och användandet av skydds- och begränsningsåtgärder. Vårt läs- och passagesystem (se tekniska innovationer) är en del i att förstärka tryggheten genom att öka frihetskänslan för den enskilde.

Genomförandeplanen, som beskrivs nedan, är startpunkten för uppdraget och den belyser hur den sociala insatsen ska genomföras. Den utgår uteslutande från den äldres önskemål och behov. Vid förändring av önskemål eller behov revideras genomförandeplanen. Den uppdateras alltid minst två gånger per år.

Hälso- och sjukvårdspersonalen erbjuder alla boende insatser utifrån sina professioner. Planering sker tillsammans med den enskilde hur eventuella insatser ska genomföras. Genom vårt arbete med Livsberättelse lär vi känna den enskilde och får ökade möjlighet att möjliggöra en fin tid på boendet.

Kontaktmannen i första hand, men även den omgivande personalgruppen och olika professioner finns nära den boende, de lyssnar och är lyhörda. Den boende planerar tillsammans med kontaktmannen för den kommande veckan. Det rör allt som händer i den äldres vardag. T ex planeras val av lunch och middag, vilka aktiviteter den äldre vill delta i, utevistelse och kanske finns något planerat sjukvårds och eller tandläkarbesök, hår och fotvård bokat? Vi har alltid en ordinarie och en vice kontaktmann. Vi försöker matcha kontaktmann och boende utifrån den information vi får med genomförandeplan och Livsberättelsen. Det finns alltid möjlighet att byta kontaktmann om man vill.

En gång per månad är det Boråd. Det leds av aktivitetsansvarig personal och de boende som önskar deltar på mötet. Här kan de äldre ta upp det som känns angeläget och olika beslut tas. Det här är ett bra tillfälle ett informera om vad som är på gång i verksamheten och kommande trevliga arrangemang. Om den boende önskar har närliggande rätt att delta i olika beslut. Närliggendemöten arrangeras också regelbundet för att delge information och diskutera frågor och funderingar från närliggande. Vi bjuder in närliggande att delta vid olika högtider som advent och större tillställningar som julmarknad eller liknande. Ibland ordnar vi föredrag om aktuella ämnen.

Månadsbrev skickas ut till de boende och närliggande med information om vad som händer i verksamheten. De boende får brevet i pappersform och de närliggande på mejl eller vanlig post beroende på vad de önskar.

Inför vård i livets slutskede upprättas en individuell vårdplan och så långt som det är möjligt ska vården genomföras efter den enskildes önskemål.

### **Hur målet om bemötande med respekt och hänsyn ska nås.**

Att bemöta de boende och närliggande med respekt och hänsyn är avgörande för att uppnå den livskvalitet varje människa har rätt till.

Genom att arbeta med ett salutogent förhållningssätt kan både fallolyckor och oro minska och i förlängningen även medicinering. En grund i verksamhetens ledarskap är att se varje individs kvaliteter, både hos den boende och hos medarbetaren. Vi har ett hälsofrämjande arbetssätt som stärker det friska, vilket ökar välbefinnande och självkänsla samt skapar en meningsfull tillvaro.

Grundtanken i omvårdnaden är att den boende själv har förmåga att veta hur han/hon vill leva sitt liv. Omvårdnaden styrs av den äldre genom att respektera tiden för sänggående, uppstigning, toalettbesök mm. Hygien och olika insatser utförs med hänsyn till den enskildes integritet. Manikyr, rulla håret eller andra önskemål tillgodoses så långt det är möjligt. I huset kommer vi ha tillgång till ett litet rum där vi kan ha hårvård, manikyr, fotvård eller annat.

De boende ges möjlighet att behålla eller utvidga sitt sociala nät. Genom vårt lås- och passagesystem ökar de boendes möjligheter att knyta kontakter med de som bor på andra enheter.

Vi arbetar med reminiscensmetoden vilket stärker äldres psykiska hälsa och livskvalitet. De äldre får dela med sig av sina livsberättelser, titta på gamla föremål och fotografier från förr.

Genom vår värdegrundsutbildning får personalen en grundläggande förståelse för människans olika behov och hur vi genom ett professionellt bemötande kan inge tillit och hopp. Se ovan om hur vi arbetar med värdegrund.

#### **Hur insatserna ska bli trygga och säkra**

Genom vårt kvalitetsledningssystem finns upprättande processer som i sin tur är kopplade till olika rutiner, checklistor och metoder. Processerna är ”Inflytning”, ”Dygnetinsatser” och ”Utflytt/Avslut”. Dessa ligger till grund för verksamhetens kvalitets- och patientsäkerhetsarbete. De styrande dokumenten och checklistorna tydliggör för medarbetarna vem som ska göra vad, hur det ska göras och i vilken ordning de olika aktiviteterna ska ske. Lokala rutiner, metoder och vårdprogram upprättas utifrån verksamhetens processer. Samverkan sker och avtal skrivs med olika parter som vi samverkar med.

Varje medarbetare har minst ett ansvarsområde t ex kvalitet, kost, miljö, inkontinens, aktiviteter eller dokumentation. Ombuden samlas regelbundet på rådsmöten som innehåller informationsutbyte och kvalitetsutveckling. Ombuden för det sedan vidare till sina kollegor.

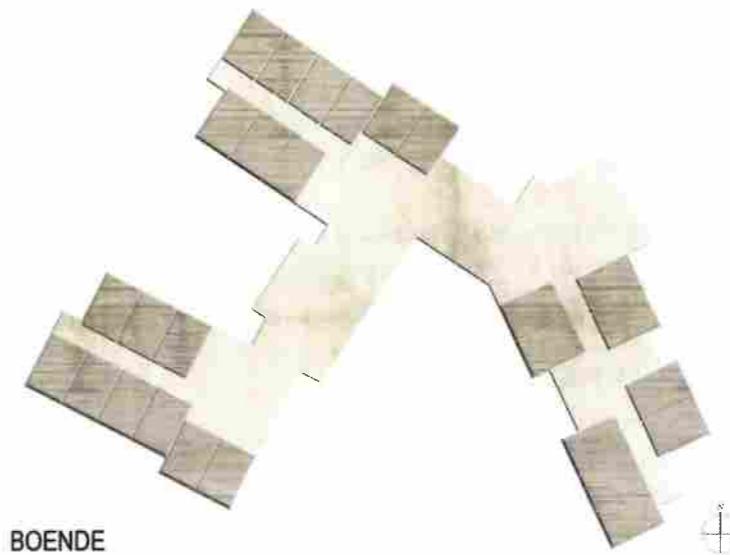
Ett egenkontrollprogram upprättas som innefattar t ex granskning av social respektive hälsos- och sjukvårdspersonalens dokumentation, registrering i olika register, hygienrond, livsmedelshantering, följsamhet av basala hygienrutiner, infektionsregistrering mm. Egenkontrollprogram upprättas också för genomförandet av välkomstsamtal, aktiviteter, omsorgmältiden, boendemedel mm.

Genom riskanalyser identifierats och hanterats risk för vårdskador. Riskbedömningar för fall, undernäring, sår och munhälsa utförs. Där risker identifierats upprättas omvårdnadsplanner. Riskanalyser upprättas också vid större händelser i verksamheten som t ex vid omorganisation och sommarbemannning.

Avvikelsehantering sker genom ett databaserat program där risker, tillbud och negativa händelser rapporteras av all personal. Avvikelserna hanteras i kvalitetsgruppen genom att analysera och ge förslag på olika åtgärder. Statistik sammanställs. Synpunkter/ Klagomål hanteras, analyseras, behandlas och återkopplas.

Genom att implementera förbättringsarbete i arbetsgrupperna pågår en ständig kvalitetsutveckling i verksamheten. Det ger också ett ökat engagemang i personalgruppen. Utifrån olika uppföljningar och inspektioner av hur verksamheten bedrivs upprättas alltid handlingsplaner med åtgärder.

Boendeenheterna är uppbyggda med gemensamma utrymmen lätt tillgängliga från alla lägenheter och avbrutna korridorer för hemkänsla. Lätta att orientera sig i, enkelt att hitta personal och en känsla av småskalighet.



#### **Hur genomförandet av insatserna ska planeras i samråd med den enskilde**

Vid välkomstsamtal delges mycket information om boendet och planering sker tillsammans med den enskilde och eventuellt närliggande. Det kan gälla praktiska saker som posthantering och inköp, hur informationsöverföringen ska ske, samtycke till informationsöverföring mm.

Genomförandeplanen är en överenskommelse för de sociala insatserna som upprättas av kontaktmannen i samråd med den enskilde och eventuellt närliggande. Här beskrivs utifrån den äldres önskemål och behov hur följande insatser ska utföras; personlig omvårdnad, aktiviteter, måltider, städning, inköp/ärenden, tvätt- och klädvård, kommunikation mm.

Genom att samtala om innehållet i genomförandeplanen bidrar det till ökat socialt välbefinnande hos den äldre.

Den boende och kontaktmannen enas om målet med insatsen samt hur, när och vem som ansvarar för insatsen. Det kan vara den äldre själv, anhörig, kontaktman eller omvårdnadspersonal.

Kontaktmannen frågar om den boende har önskemål om viss kultur, musik, friskvård eller intressen och i samråd hur dessa ska kunna tillgodoses.

*Th* *AS*

Vård och rehabplaner som upprättas utifrån riskbedömningar resulterar i olika hälso- och sjukvårdsinsatser. Hur och när insatserna ska ske planeras tillsammans med den boende, dels långsiktigt genom vårdplaneringen men också direkt i samband med att insatsen ska utföras. Personalen försäkrar sig om att den äldre har fått tillräcklig med information om insatsen och samtycker. Om den boende önskar kan även närliggande vara med.

Kontaktmannen gör veckoplanering av sociala insatser tillsammans med den enskilde. Kontaktmannen eller ansvarig omvärdnadspersonal gör också tillsammans med den äldre en planering för dagens insatser.

#### **Hur målet om kontinuitet med personal ska nås**

En stor utmaning inom äldreomsorgen de kommande åren är att behålla och rekrytera den personal som behövs och personal med rätt kompetens. Att ta emot praktikanter/elever är ett bra sätt arbeta för den framtida personalförsörjningen. Likaså främja samarbete med utbildningscentra och vara positiv till forskning och utveckling är både stimulerande för personalen och utvecklade för verksamheten. Vi kommer att ta emot praktikanter från vår verksamhet för ensamkommande barn och unga.

Den boende ska kunna utveckla fungerande relationer med personalen och känna sig trygg med att behov av vård- och omsorg blir tillgodosett. Det möjliggörs genom bra schemaläggning, kontaktmannaskap och ett begränsat antal timanställd personal.

Kontaktmannen har ett betydande ansvar för service och omvärdnad kring den äldre. Kontaktmannen arbetar för att möjliggöra kontinuitet och helhetssyn och har till uppgift att ta vara på det friska, uppmuntra och stärka boendes funktioner och relationer.

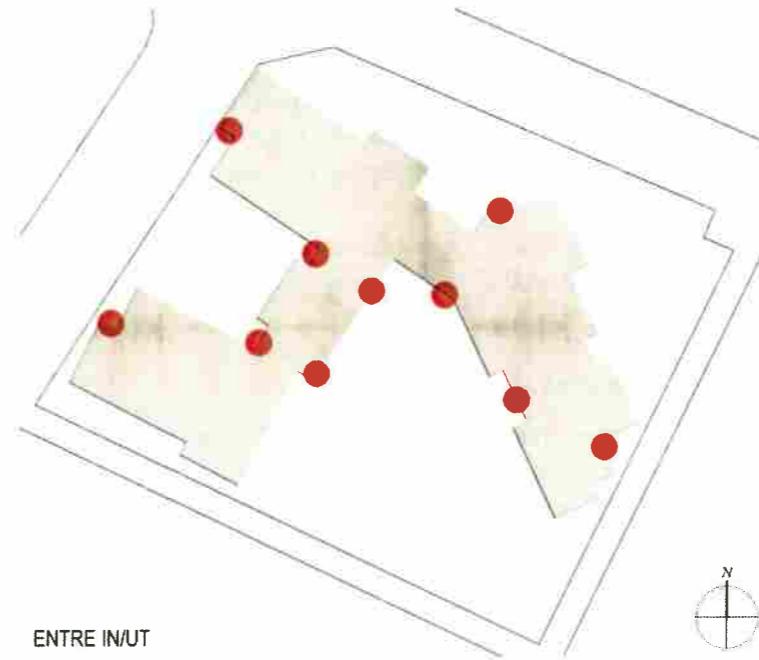
Vi arbetar långsiktigt med bemanning och personalplanering så att det sker på ett säkert och trygg sätt. Inför sommarplaneringen görs en riskanalys för att kunna förebygga att problem uppstår.

Personalen erbjuds kompetensutveckling och har många olika förmåner. Ersta har också ett väl utvecklat systematiskt arbetsmiljöarbete som gagnar personalen och bidrar till minskad personalomsättning.

#### **Hur målet om att erbjuda schemalagd utevistelse och individuella aktiviteter ska nås.**

Vi är mycket intresserade av att planera för en god inomhusmiljö och en god utemiljö. Vi har en underbar samlingssal med balkong, rum för aktiviteter i mindre grupp och ett litet rum för hårvård/manikyr/fotvård. Inne på enheterna är de gemensamma ytorna sammanhållna med flera olika möjligheter till möblering. Utanför enheterna finns ett mycket fint promenadområde längs de glasade väggarna och mot samlingssalen. Där kommer en känsla av vinterträdgård under den kalla årtiden. Det finns gott om möjligheter att komma ut på vår fina innergård. Se vidare under avsnittet om utemiljö.

TV  
JK



Vi kommer i schemaläggningen se till att aktivitetsansvariga har utrymme för att arrangera olika aktiviteter. Detta arbetspass har vi döpt till ”Guldkanten” för det är precis vad det är. Aktiviteter är för all personal och en lika viktig del som övrigt arbete på avdelningen med målet att tillsammans med den äldre skapa glädje och meningsfullhet.

Vi tar också gärna emot sommararbetande ungdomar som uteslutande arbetar med aktiviteter och till stor del utomhus.

Inomhus kommer samlingslokalen i entrén inbjuda till många olika gemensamma aktiviteter; underhållning, musik, dans, filmvisning, rörelseträning mm. I det intilliggande konferensrummet anordnas också aktiviteter som målning, användande av surfplattor, smäpyssel, herr- och damklubb eller andra intresseklubbar.

Vardagsrummen på planen inbjuder både till sinnesstimulering i den mindre gruppen och individuellt.

Vi har som mål att vara ute så mycket som möjligt. När vädret tillåter kan inomhusaktiviteter flyttas ut. Guldkantspasset förläggs ofta utomhus.

Husets formation ger en fin gård som passar till olika aktiviteter, underhållning, fika eller äta lunch ute. En trevlig skogsbacke ligger i anslutning till utegården. Här planerar vi en spännande promenadslinga som både ger en lugn och skön naturkänsla men också kan innehålla frågesport eller annan sinnesstimulering.

Från varje plan utgår stora balkonger eller uteplatser som ger en lättillgänglig möjlighet till att vara ute i friska luften.

Det blir även regelbundna promenader i det närliggande härliga skogsområdet.

Vi är mycket intresserade av ny teknik. Det finns en stor utvecklingspotential inom äldreomsorgen när det gäller detta område. Vi kommer använda surfplattor i verksamheten för att skapa meningsfulla stunder, både individuellt och i grupp. Det har visat sig att det ger glädje och större lugn hos de äldre.

Att ge personer med demensdiagnos och nedsatt beslutsförmåga förutsättningar att uppleva meningsfullhet och delaktighet ger ett ökat välbefinnande och effekter som minskad oro och minskat användandet av skydds- och begränsningsåtgärder. I surfplattan

kan t ex visas foton från hembygden, musikvideos och mycket mer. Vår nya teknik med skärmar i varje lägenhet, ger möjlighet till kommunikation med närliggande.

Vi tänker oss ett samarbete med närliggande förskola och skola. Barnen sprider glädje och de får möjlighet att träffa äldre mäniskor. Barnen kan också vara behjälpliga vid användandet av surfplattor. Vi hoppas att de vill komma hit på Lucia och andra tillfällen. Se även under avsnitt om mötesplatser och utedögn.

Förövrigt är vi öppna för andra möten/samarbeten som gagnar våra boende. Vi tänker ta kontakt med lokala pensionärsföreningar och andra relevanta föreningar i närområdet för samarbete.

## Mat och måltider

### Ersta Äldreomsorg utformar måltidsmiljön enligt FAMM

Ersta Äldreomsorgsrutin för god måltidsmiljö inspireras av Socialstyrelsens rapport ”Mat och måltider inom hälso- och sjukvården” och främst The Five Aspects of Meal Model (FAMM). Modellen är influerad av bedömningskriterier i Guide Michelin. Syftet är att ge de boende en så optimal måltidssupplevelse som möjligt och kan användas för att bedöma graden av nöjdhet. Bedömningsdelen består av fem delar; 1) rummet, 2) mötet, 3) maten, 4) styrsystemet och 5) atmosfären. Modellen bygger på ett tänkt besök på en restaurang där rummet är det första som möter gästen, med färg, ljud, ljus, lukt och form. Därefter följer mötet med personalen men också mötet och samspelet mellan gästerna. Maten, drycken och dess kvalitet och tillagning följer därefter. Tillsammans skapar de helheten, eller måltidens atmosfär. Konkret innebär det en rad av händelser för att skapa en god måltidsmiljö för de boende. En rutin med bilder på dukningsförslag och recept finns i enhetens kostpärm.

Vi är angelägna om att följa årstider och högtider vid dukningen och att de boende som är intresserade får möjlighet att hjälpa till. Viktigt att skilja mellan vardag, helg och fest! Vi dukar inte av förrän alla ätit klart och serverar efterrätt i lugn och ro. De som vill ges möjlighet att sitta kvar för en pratstund efter maten. Vi påbörjar inte disk och annat slamrigt arbete i köket innan måltiden är avslutad.

Vi har gärna fika utomhus och ger möjlighet till de som vill att fika på balkongen. Givetvis kan den som vill äta i sin egen lägenhet. Vi kommer medvetet att möblera matrummen på avdelningarna med små bord som möjliggör variation vid måltiderna. Allt från långbord till möjlighet att sitta mer avskilt och äta för den som behöver det.

### Boendes möjligheter att påverka vilka maträtter som serveras

Vid inflyttning tar kontaktmannen del av den boendes livsberättelse och frågar speciellt om matvanor och favoriträtter. Kontaktmannen rapporterar önskan om rätter som inte finns på menyn till enhetens kostombud. Varje vecka planerar kontaktmannen och boende kommande utifrån den kommande veckans menyer och de alternativa rätter som finns att beställa från matleverantören. Den boende har då också stor möjlighet att påverka val av tillbehör och dryck till maten samt frukost, förmiddags- och kvällsmål samt de efterrätter som tillreds på enhetens kök. Uppskattat är att den boende kan välja vilket bakverk som bakas och serveras på den boendes namnsdag. Aktuella val noteras i enhetens planeringspärm av kontaktmannen. Måltiderna genomförs alltid så

att boende som har svårt att kommunicera sina val vid planeringstiden kan välja på plats. Ibland kan även den som har valt ändra sig.

#### **Matråd**

Två gånger per år kallas vår kostansvarige alla boende, närliggande, personal samt matleverantören till stora matrådet där en av frågorna är att diskutera och påverka menyn för att uppnå så stor kundnöjdhet som möjligt. Mötet protokollförs för möjlighet till uppföljning. Dessutom kallas kostansvarig enheternas kostombud till lilla matrådet ytterligare två gånger per år för att lyfta mat-, måltids- och nutritionsrelaterade frågor som önskas av de boende.

#### **Enkätuppföljning för att öka nöjdheten**

Matleverantören genomför kundundersökningar till boende och närliggande 1-2 ggr per år i samverkan med Ersta och följer upp resultatet tillsammans med matrådet. Syftet att få så hög kundnöjdhet som möjligt. Exempel på frågor: Ser du fram emot måltiden, vilken måltid ser du fram emot samt Trävs du med dem du äter med?

Den boende och dennes närliggande har dessutom alltid möjlighet att lämna in synpunkter, önskemål och förbättringsförslag gällande maträder genom vårt avvikelsestystem.

#### **Den delade måltiden – en källa för att möjliggöra fysisk aktivitet, social samvaro, delaktighet och meningsfull sysselsättning**

Måltiden och dess förberedelser och efterarbete ger många möjlighet till fysisk aktivitet, social samvaro, delaktighet och meningsfull sysselsättning. Vi kommer att (under förutsättning att vi kan följa livsmedelslagstiftning) laga mat i enhetens kök regelbundet. De boende hjälper till utifrån intresse och förmåga.

Vi serverar mat enligt fem-målsmodellen med möjlighet till nattmat för den som vill och behöver. Vi lagar frukost och mellanmål på plats och får matleveranser av lunch och middag. Tillbehören tillreds av personal i enheternas kök. Det finns alltid två rätter att välja mellan till lunch och middag och till en av måltiderna serveras efterrätt. På helgen brukar en av måltiderna ha karaktären av en festligare måltid med förrätt och fin dukning. Det finns möjlighet att dricka ett glas vin till maten för den som vill.

#### **Vid livets slutskede**

Det tillhör det naturliga döendet att den boendes intag av mat och dryck successivt minskar och till slut upphör helt, utan att det behöver vara förenat med en upplevelse av obehag i form av hunger eller törst. Sjuksköterskan har i ansvar för att se till att omsorgspersonal, boende och deras anhöriga får förklarat för sig att kroppen i livets slutskede har en begränsad förmåga att metabolisera näring och att tillförsel av fett och proteiner kan leda till illamående eller andra obehag. Det finns också en risk för att tillförd vätska kan leda till övervätskning, ödem och andnöd.

#### **Personalens kompetens**

Vi strävar efter att den fasta omvårdnadspersonalen ska vara utbildade undersköterskor och även att all omvårdnadspersonal som anställs som vikarier har undersköterskeutbildning. För att få anställning inom Ersta äldreomsorg krävs även att man kan svenska i tal och

skrift. De som arbetar på demensenheter, har genomgått Demens ABC och ABC säbo + eller liknande utbildning. Samtliga fast anställda medarbetare på demensenheterna kommer ha erfarenhet av att arbeta med personer med demenssjukdom.

Nyanställda medarbetare (gäller fast anställning) får introduktion både centralt på Ersta (Erstas historia, värdegrund, facklig information, brandutbildning och miljöutbildning) och lokalt på boendet (hur man hanterar dokumentations- och avvikelsestystem samt andra system, rutiner m m). Alla nyanställda introduceras genom att gå bredvid en erfaren undersköterska. Det finns en gemensam checklista för introduktion som chefen följer. För varje befattning inom Ersta äldreomsorg finns en kompetensbeskrivning. Där finns både formella krav per befattning såsom legitimerad sjuksköterska eller utbildad undersköterska. Där finns också kraven för att behärska god svenska i tal och skrift, ha erfarenhet av arbete med äldre samt att kunna hantera dator för dokumentation. Utöver detta finns en rad krav för kompetens per befattning för att kunna erbjuda en god och säker vård- och omsorg. Till exempel Ersta äldreomsorgs interna kontaktmannautbildning Demens ABC, lyftteknik, hygien. Varje år genomförs en genomgång av kompetenskraven för att matcha utvecklingen inom vård- och omsorg. I vår kompetensmatris finns samtliga anställdas kompetens beskriven matchad till vilka krav på kompetens det finns på befattningen. Varje enskild medarbetare har en egen individuell kompetensutvecklingsplan som uppdateras varje i år i samband med medarbetarsamtalet. Verksamhetschefen ansvarar för att verksamhetens totala kompetensutvecklingsbehov sammanställs i kompetensmatriserna och att fortbildning genomförs så att medarbetarna har rätt kompetens för sitt uppdrag.

### **Kompetensutveckling, handledning**

I bemanningen är det avsatt tid för utbildning i värdegrundssarbete som ständigt är pågående, arbetsmetoder och andra relevanta utbildningar. Till verksamheten finns knutet specialkompetens som vid behov kommer in och handleder. T ex Ersta diakonis dietist eller präst. Ett annat exempel är att de anställda vid behov får handledning i psykiska sjukdomstillstånd av psykiatrisjuksköterska som är anställd på Ersta sjukhus psykatriavdelning. Vi har även möjlighet till handledning från Ersta sjukhus Hospice.

*Mv  
SK*





## Tjänstekoncession Ältadalens särskilda boende

### 3. Särskilda utvärderingsområden

#### Innovativ teknik för hälsa och välmående

När Ersta äldreomsorg är med och skapar framtidens äldreboende i Älta planerar vi att använda innovativa tekniska lösningar för att skapa en miljö som är hälsofrämjande. De tre tekniska lösningar vi planerar använda är;

- LED-ljus
- En plattform som möjliggör hög grad av delaktighet
- Innovativ användning av lås och passagesystem

#### Ljus

Byggandens utformas med tanke på det viktiga och hälsofrämjande dagsljuset. Det finns många generösa glasytor. Det naturliga ljuset har fått en central roll i den arkitektoniska utformningen.

2015 utsågs till det ”Internationella ljusåret” av FN med avsikten att belysa ljusets betydelse för hälsan.

När vi får vara med och forma framtidens äldreboende i Älta vill vi synliggöra ljusets betydelse för hälsa och välbefinnande

Byggnaden byggs med tanke på att möjliggöra för det viktiga dagsljuset att komma till sin rätt i huset genom generösa glasytor med genombrott i ljusinsläpp. Övrig belysning är också viktig. År 2015 har FN utsett till det internationella ljusåret för att bland annat synliggöra ljusets betydelse för hälsan. När vi är med och formar framtidens äldreomsorg i Älta vill vi vara med och ta vara på den senaste kunskapen från forskningsområdet. Vi kommer att använda ljuset medvetet som en självklar del i vården och omsorgen genom LED lampor. LED har ingen specifik ljuskvalitet utan tekniken tillåter att vi, nästan obegränsat, bestämmer vilka egenskaper ljuset ska ha i olika situationer. LED är förutom ett stimuli till god hälsa energisnålt och miljövänligt samt har begränsat med miljöfarliga ämnen och komponenter.

Av forskning vet vi att under dagtid och i synnerhet på morgonen är ljusets intensitet och vissa våglängder av blått ljus viktigt för att vi skall känna oss pigga. På kvällen bör man sänka ljusintensiteten, och använda varmare toner av ljus, eftersom det är viktigt för att kunna varva ned och sedan somna. Ljuset har direkta effekter på humör, vakenhet och uppmärksamhet. Kroppens klockor påverkar immunförsvaret, aptiten och fler av våra funktioner och beteenden. Vår plan är att aktivt använda oss av LED tekniken för ljussättning i rummen så att vi medvetet kan använda oss av ljusets färg och intensitet t ex mer blått ljus när vi ska vara vakna och aktiva och en varmare ton av ljus på kvällen när det är dags att varma ner. Vi vill också undersöka möjligheten att prova andra ljuslösningar i huset genom att t ex använda belysning som är aktivt bakteriehämmande utifrån den

*MH* *AS*

senaste beskrivna forskningen. Vi har tagit en första kontakt med ljuslaboratoriet på KTH som forskar inom området.

### **Planeringsverktyg**

Att ha tillgång till den information eller kunskap man behöver, att kunna påverka och få bestämma över det man kan och få möjlighet att vara delaktig i sin vardag, i sin anhörigs vardag, eller på sitt arbetspass, är hälsofrämjande. En av de tekniska lösningar som nu börjar användas inom äldreomsorgen är kommunikationsplattformar som den boende, anhöriga och anställda kan använda sig av för planering, deltagande och genomförande av de stödinsatser som överenskomna för den som bor på äldreboendet.

I Älta planerar vi ett projekt om användning av en kommunikationsplattform. Verktyget består av en plattform där man genom en skärm i den boendes rum, som medarbetare utifrån genomförande planen, kan checka av dagens aktuella uppgifter för den boende och be om hjälp av en kollega för ett lyft eller kommunicera att nu är jag fri att hjälpa till med något annat. Den boende kan använda plattformen till sin dagsplanering eller titta på foton på barnbarnen, lyssna på radio, anhöriga kan bli uppkopplade och följa den boendes aktiviteter.

Erfarenheter från äldreboende som provat verktyget berättar så här: *"Vi vet att vård och omsorgspersonalen ska komma ihåg så otroligt många saker samtidigt som de ofta blir avbrutna i sitt arbete. Men med skärmen får de anställda en gemensam arbetsyta och sammanhang. Istället för att en medarbetare går runt med en papperslapp på vad de ska komma ihåg så får vi nu en översikt hos den enskilde individen. Det betyder att koordinationen av måltider, aktiviteter, medicin och träning blir mycket bättre. Det betyder trygghet och livskvalitet för de äldre – för när arbetsflödet och överblicken blir bättre frigörs det mer tid för närbet mellan personalen och den enskilde".*

### **Lås och passagesystem**

På många äldreboenden finns intelligenta lås- och passagesystem där det är möjligt att individanpassa lås och passage för de boende genom att varje boende har ett programmerbart armband.

Behörigheten kan skilja mellan olika enheter och mellan personer. Målet med lösningen är att det ska känna öppet och att det finns flera möjligheter för de boende att röra sig i lokalerna och ut till trädgården på egen hand, samtidigt som det är säkert. Lokalerna är utformade så att det finns så få återvändsgränder som möjligt. Tryggt för både boende, personal och besökare.



## Hälsofrämjande arbete

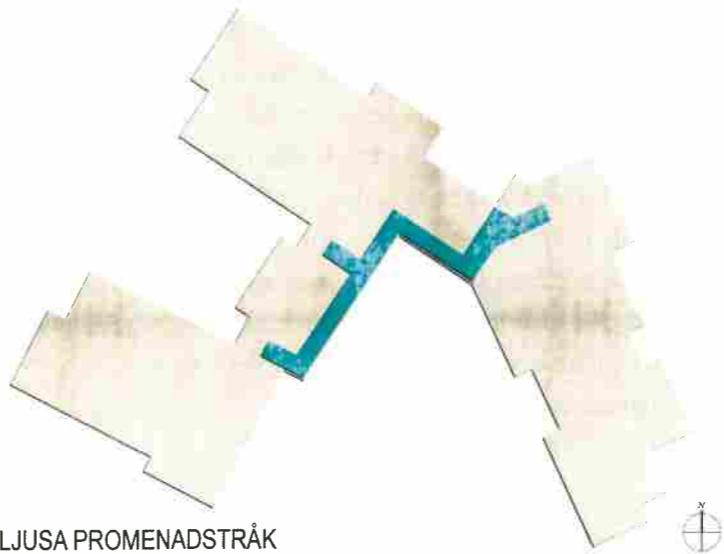
Vad är hälsofrämjande arbete? Vad är det som bringar hälsa? När Ersta diakoni äldreomsorg formar arbetssätten i äldreomsorgen utgår vi framför allt från vår värdegrund "Se människan". Vi ser hela människan. Vi utgår också ifrån det som främjar hälsa. Vi använder Aaron Antonovskys lära kring hälsans ursprung, salutogenes för att förklara begreppet hälsa. Det salutogenetiska, hälsofrämjande synsättet fokuserar på faktorer som främjar hälsa och utgår från att människans hälsa kan utvecklas och till och med förbättras trots stora kriser och påfrestningar som t ex kronisk sjukdom och funktionsnedsättning. Hälsan utvecklas beroende på individens känsla av sammanhang, upplevelse av begriplighet, hanterbarhet och meningsfullhet.

Med individer menar vi den äldre människan som flyttar in på äldreboendet, de som besöker oss och alla anställda.

Arbetssätt för att stödja meningsfullhet är att underlätta och göra det möjligt för den enskilde individen att ägna sig åt det som engagerar, intresserar och att få känna sig delaktig och behövd. Genom att individen förstår och kan bedöma verkligheten t ex vara informerad om sina sjukdomar och omständigheter i övrigt kan individens begriplighet över sin situation öka. Med både meningsfullhet och begriplighet blir vardagslivet mer hanterbart för den enskilde som då kan använda sina resurser. Det handlar om att möjliggöra delaktighet och möjlighet att känna att man är med och bestämmer, att få kunna ta de beslut man kan. Detta är grunden i vårt arbete och gäller både de som får vår vård- och omsorg och de som utför den. Vara delaktiga, vara med och bestämma och känna att man har kontroll över situation och kan vara med och påverka den.

Med det förhållningsättet som grund formar vi boendet, arbetsplatsen, äldreomsorgen vidare. Vi använder folkhälsoinstitutets fyra hörnpelare för ett gott åldrande – fysisk aktivitet, bra matvanor, social samvaro och meningsfullhet/delaktighet, när vi planerar våra insatser.

7w 8h



Vi ser till att den fysiska aktiviteten planeras i allt från att göra det lilla själv som att kammas sig, de små stegen vid överflyttningen, promenaden i korridoren eller till och med en promenad utomhus. På boendet i Älta har vi tillgång till promenad med fin utsikt mot innergården i de gemensamma delarna av huset. Det finns också planerade promenadvägar utomhus, se under utemiljö. Vi erbjuder också strukturerade fysiska aktiviteter eller träning t ex sittgymnastik eller dans. De anställdas hälsa och fysiska aktivitet får också uppmärksamhet. Ett hälsoombud finns som inspiratör för att skapa en hälsofrämjande arbetsplats. Ofta kan t ex styrketräning och kroppskänndoms aktiviteter motverka belastningsskador hos vård- och omsorgspersonal.

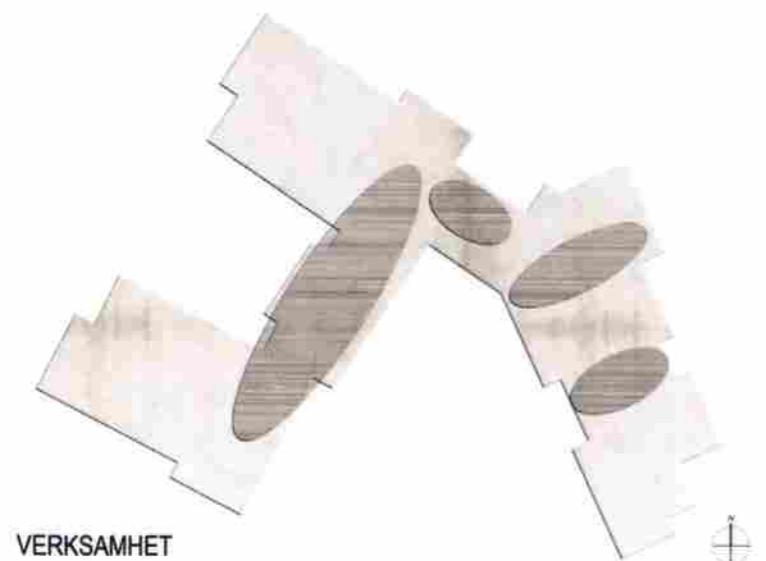
Maten och måltiden är en av de stora höjdpunkterna på dagen. Ersta diakoni äldreomsorg prioriterar måltiden, kunskaper kring och aktiviteter runt omkring den. Det ska smaka och dofta gott, man ska kunna vara med och baka och smaka. Måltiderna är ett medel att använda för att umgås och ha fest. Här kan anställda och boende mötas och anhöriga vara delaktig. Om de många måltiderna är trevliga, och stimulerar till att äta så motverkar vi undernäring och ohälsa. Måltiderna är också en stor del av den sociala samvaron som också är hälsofrämjande. I samband med måltider, sitter vi kvar och gör smågruppsaktiviteterna på enheterna såsom att lyssna på lite musik, lösa korsord eller spela ett spel.

Miljöns utformning är en viktig del för att möjliggöra individuell mental och fysisk stimulans för de boende med stora fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar på äldreboendet. Miljön ska uppmuntra till sinnesstimulering, aktivitet och engagemang. Miljön arrangeras så den lockar på viljan att göra och röra, det får därför inte vara för undanplockat. Till exempel kan en sopkvaststå framme, en vattenkanna nära blommorna, en garnhärv som behöver redas ut eller tidningar som lockar till läsning. Men miljön behöver vara utformad så den stimulerar att ”bara vara i”. På äldreboendet i Älta kommer miljön vara utformad medvetet. Det ska finnas något vackert att titta på t ex en blomma,

ett konstverk. Det ska finnas möjlighet att lyssna på något till exempel musik som uppskattas och det kommer finnas material och kunskap för att stimulera känslan - till exempel genom att använda värmekudde eller beröring. Det handlar också om att den fysiska miljön är tydlig och lätt att orientera sig i trots nedsatt kognitiv förmåga, minne, uppmärksamhet och syn genom val av tydliga färger, kontraster, former och genomtänkt ljussättning. Vi ska förtydliga olika religiösa högtider eller årstider genom arrangemang i miljön så växlingarna märks bara genom att se sig omkring.

Vidare planeras strukturen på äldreboendet utifrån vad som är hälsofrämjande miljöer baserat på studier genomförda av Ingemar Norling. Enligt Norling påverkas hälsan positivt genom aktiviteter kring utevistelse, trädgård, musik, dans, bild, möte med djur och religion, existentiell/andlig stimulans. Därför kommer det i äldreboendet finnas möjlighet till möte med djur, t ex hönorna i hönshuset på gården. Vi tar in en del av naturen t ex använder oss av fototapetfondvägg och tar in en del av det gröna som växer ute. Vi bjuder in till konserter, högläsning av poesi och berättelser och utbildar läsombud. Vi kommer också att möjliggöra att skapa och måla tillsammans. Ibland bjuder vi in till vernissage! Ersta diakoni äldreomsorg har också en unik möjlighet att ha nära samarbete med Ersta kyrka och tillgång till egen präst och diakon både för boende, anhörig och anställda och kan bjuda in till samtal kring etiska dilemmor och existentiella frågor både enskilt och i grupp.

2013 startade Ersta diakoni äldreomsorg ett samarbete med palliativt vårdcentrum på Ersta kring ett projekt kring hemmastaddhet. Forskning visar att just känna sig hemma är hälsofrämjande och bidragande faktor till upplevd hälsorelaterad livskvalitet. En modell för hur man som vård- och omsorgspersonal kan arbeta för att äldre människor som flyttar in på ett äldreboende känner sig hemmestadda på att tas fram. Ersta äldreomsorgs intension är att införliva arbetsättet generellt inom sin äldreomsorg och speciellt när vi startar äldreboendet i Älta!



## Mötesplatser

På Ältadalens vård- och omsorgsboende vill vi på Ersta främja möjligheter till olika slags möten.

Vi kommer att ha en samlingsrum med plats för ca 40 personer. Rumshöjden är två våningar, generöst uppglasad och med balkong där t ex en kör kan sjunga till gudstjänst. De boende kommer också att kunna titta ner på aktiviteter som pågår i rummet om de inte vill delta. Vi kommer att utforma rummet med möjligheter till olika slags användning, som också kan komma att förändras över tid. Ersta har alltid en lugn hörna med plats för altare eller liknande, och när rummet inte används för aktiviteter är tanken att det ska vara en lugn oas för tankar och möten. Vi har idéer om att skapa en cafémiljö för den som vill komma och ta en fika. Vi kommer också att bjuda in utomstående till vissa av våra planerade aktiviteter.

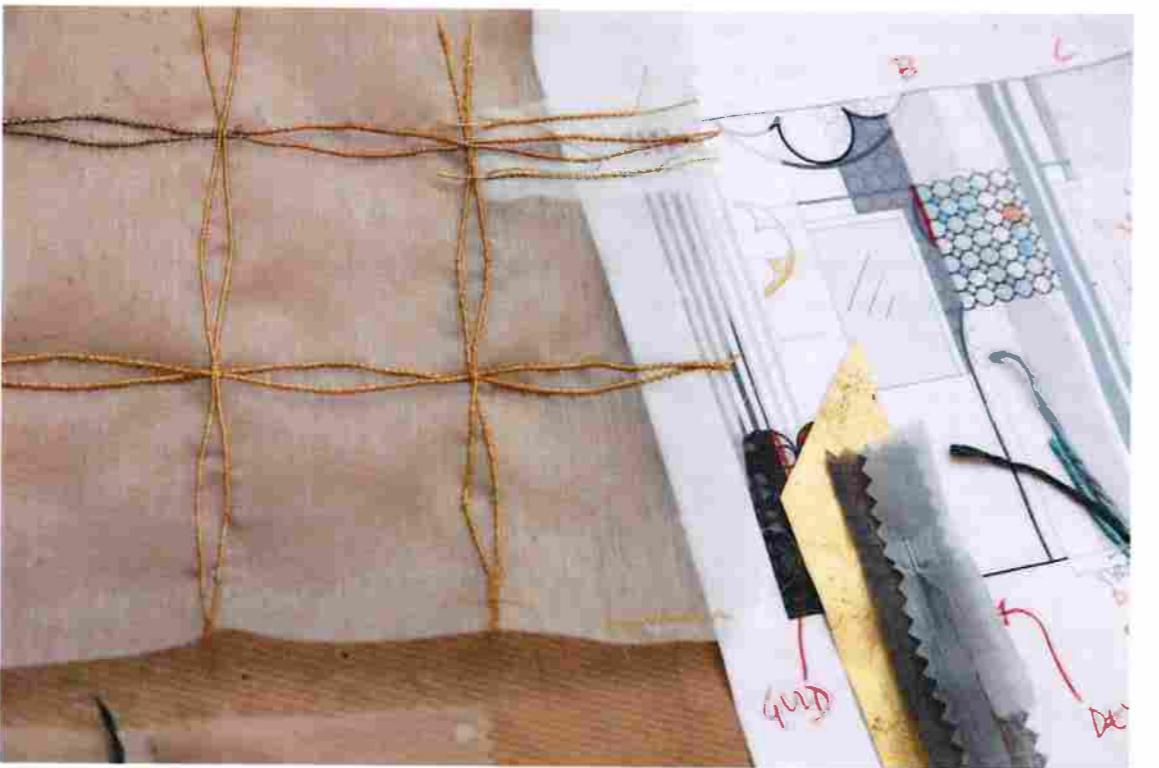
Samlingslokalen kan lånas eller hyras ut till pensionärsföreningar och andra om det finns tider där rummet inte används. Från vårt boende Mariahemmet har vi goda erfarenheter av att låna ut lokal till kör och musikgrupper för övningar som de boende får lyssna på.



Uppsättning av konstverk i Mariahemmets samlingssal. Till höger altaret.

Ersta kyrka har ett gediget konsertprogram och har planer på att ge ”minivarianter” av konserterna på boendet i Älta med en mindre ensemble. Om dessa planer blir verklighet, kommer vi givetvis att bjuda in intresserade i området. Vi ordnar egna besök av artister som spelar och sjunger regelbundet.

Ersta äldreomsorg samarbetar sedan tidigare med konstgruppen Folkform. På något sätt kommer vi fortsätta samarbetet på boendet i Älta med mötesplatser som tema. Det finns plats för konst ute på vår innergård och många möjligheter till att arbeta med utformningen inomhus.



Detalj från arbetet med utformningen av utsmyckning på Mariahemmet utförd av Folkform

Bredvid samlingsrummet planerar vi ett mindre sammanträdesrum för aktiviteter och möten. Där finns också ett pentry så att man lätt kan ordna kaffe eller något annat ätbart till möten och aktiviteter.

Vi vill möjliggöra spontana möten med grannar och seniorer i närområdet genom att ha en öppen gård mot samhället, där det finns kolonilotter som vem som helst kan hyra och ett utegym för seniorer. Där finns även en lugn sittplats för de som promenerar i området. Fyra av våra enheter på boende har uteplats eller balkong mot den öppna gården.

Vi kommer att bjuda in seniorer i närområdet till aktiviteter som kan vara intressanta för dem som exempelvis andakt, julmarknad och annat. Vi kommer även bjuda in dem att delta i mån av plats på intressanta aktiviteter för närstående som föredrag om demens eller åldrande. Kontakten sker genom lokala pensionärsföreningar.

Ersta har lång erfarenhet av volontärer i verksamheter och om någon i närområdet är intresserad av att dela med sig av sin tid och engagemang på boendet har vi ett strukturerat arbetssätt för att ta emot dem. Vi kommer att ordna öppet hus för att undersöka intresse för att bli volontär hos oss. På våra andra boenden har vi aktiviteter som fika och utflykter

ordnade av volontärer. En volontär kan även ge guldkant till en enskild boende som kanske har ett ovanligt intresse som man vill prata om.

Det är vanligt med samverkan med förskolor vid lucia och liknande firanden på äldreboenden. I Älta planerar vi att utöka samverkan på ett mer kontinuerligt vis (förutsatt att det finns intresse från förskolan) genom att bjuda in förskolan till samtal. Exempel kan vara att delta i skötsel av våra planerade hönor och kaniner på innergården, gemensam julmarknad med förskolan, utställningar med konst som förskolebarnen gjort. Vi vill gärna utveckla samverkan med förskolorna utifrån deras intresse och idéer.

Ersta driver verksamhet för ensamkommande barn och unga i Hästhagen, Nacka. Vi kommer att ta emot praktikanter från verksamheten på boendet. Vi kommer att utveckla samverkan tillsammans med verksamheten i Hästhagen.

, JW 

## **Utemiljö**

Ersta lägger stor vikt vid att de boende ska få möjlighet att vara ute så ofta de vill. Frisk luft och aktiviteter ute är en del i vårt hälsofrämjande arbete - att vara ute ska vara en naturlig del av dagen. Vi förlägger ofta vissa arbetspass ute för medarbetarna på våra boenden. Det är väsentligt för den enskildes välbefinnande att kunna fortsätta vara aktiv ute efter förmåga och behov. Vi hoppas att den fina utedelen i Älta kommer att bli en lika naturlig mötesplats för aktiviteter som vår härliga samlingsssal.

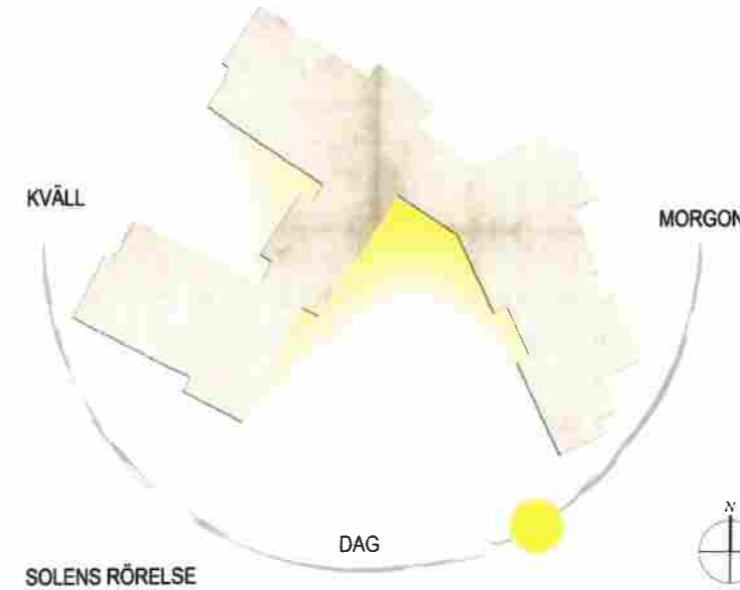
På boendet i Älta kommer vi att ha tillgång till två härliga men olika gårdar – en privat och en där vi bjuter in närliggande förskolor, grannar och seniorer i området att ge liv och rörelse kring boendet. På den lilla gården som är öppen mot närsamhället planeras vi att låta förskola, grannar och andra intresserade att odla på kolonilotter. Här kan de boende ta del av odling och kanske dela med sig av egna erfarenheter. Vi ger även möjlighet för områdets seniorer att ha kul i seniorgymmet – något som brukar vara uppskattat av dagens aktiva seniorer. Naturligtvis finns det sittplats för den som vill ta en paus också.

På vår egna privata innergård kommer vi att ge möjlighet till daglig utevistelse för alla boende som vill. Här finns ”lilla promenaden”, med hårdgjord yta som alla kan klara att promenera eller ta sig runt på annat sätt, med närhet till våra egna upphöjda odlingsbäddar, bärbuskar och en variation av växter som stimulerar våra sinnen med smak, färg, doft, form och känsla. En bro över ett litet vattendrag är en extra krydda! Vi hjälps åt att odla och firar skörd med skördefest i början av hösten. Porlande vatten ger lugn och väcker minnen.

Sommartid brukar vi ha fika ute varje dag, på den gemensamma gården eller på balkong/uteplats. Ofta har vi allsång eller högläsning av en dikt vid fikat. Ibland äter vi lunchen ute. När det är kallt kan vi ordna ”utflykt” med korvgrillning eller varm choklad för den som vill ha. På gården finns möjlighet till både sol och skugga under dagen, vilket gör att alla som vill kan vara ute på det sätt som passar dem bäst. Vid fint väder har vi gymnastik ute – här bjuter vi även in områdets seniorer att delta om de vill ibland.

TV  
AV

Om det regnar, tar vi på oss regnkläder och har kul ute en stund ändå.



För den som inte orkar eller vill gå ut på gården, finns möjlighet att sitta på balkongen eller uteplatsen och se på livet på den lilla gården där vi bjuter in närsamhället att odla på kolonilotter, ta en paus eller ”gymma”. Balkongerna är stora och har plats för alla på enheten som vill vara ute. Vi kan fika eller äta lunch på balkongen om vi vill, och ha sommarblommor i vackra krukor att sköta om.

Vi planerar att ha några höns i ett litet hönshus. Djur ger liv och rörelse på gården! Alla som vill kan hjälpa till med djurens skötsel. Vi tänker även bjuda in förskolan att hjälpa till med djuren.

Längre bort från huset finns vår egen lilla skogsbacke med en slingrande stig där man kan röra sig med eller utan hjälp. Här strävar vi efter naturkänsla bland tallar och blåbärsris. Vi planerar att sätta upp ett par fågelholkar i träden. Kanske kan vi ställa ut våra egna konstnärliga alster för en konstrunda, eller så får vi gästutställare från en närliggande förskola. Den här stigen är mer utmanande för personer med mer energi, och det finns även en trappa för de som vill och kan gå i den.

På gården firar vi även högtider som midsommar, kräftskiva och surströmming. Vi bjuter in närliggande till en härlig fest!

M/S

# Besqabs arbetssätt och resurser i våra vård- och omsorgsprojekt

Genom Besqabs unika inriktning på att bygga och förvalta vård- och omsorgsbostäder har vi utvecklat specialistkompetens inom detta område.

## UTFORMNING OCH BYGGNATION

Besqab har tillsammans med Ersta Diakoni och arkitekter skapat förslaget för det blivande vård- och omsorgboendet i Älta, Nacka. Under ledning av Besqabs projektledare tas programhandling, systemhandling och bygghandling fram. Arbetet sker i nära dialog med Ersta Diakoni för att ta tillvara erfarenheter. På så vis skräddarsys boendet för verksamheten. Även den blivande platschefen liksom inköpsansvarig är en del av projekteringsgruppen.

Våra produktionsmetoder är beprövade och innehåller hållbara material. Besqabs egna produktionsresurser utgörs av projektledare, platschef och arbetsledare genom vilka Besqab säkerställer den kvalitet som eftersträvas. Vi har inga hantverkare anställda i Besqab. Istället tecknas avtal med underentreprenörer för de olika delarna i byggprocessen.

Besqab har alltid en platsorganisation på våra byggarbetssplatser för att ha full kontroll i alla led, samtidigt som vår affärsmodell och organisation är snabborlig och flexibel.

## FÖRVALTNING

Vi är väl medvetna om vikten av god förvaltning. Besqab mårar om att erbjuda en personlig förvaltning. När hyresgästen och dess verksamhet flyttar in övergår fastigheten till Besqabs egen förvaltning.

För Besqabs långsiktiga förvaltning börjar nu ett nytt viktigt skede att på bästa sätt ta hand om fastigheten och dess hyresgäster. Genom att Besqab arbetar med egen förvaltning och driftsansvarig som ansvarar fullt ut för skötseln, genom veckovis rondering med löpande tillsyn, mottagande av felanmälan får Besqab en god kunskap om huset i alla aspekter samt en personlig kontakt med hyresgästen.

En underhållsplan upprättas för fastighetens långsiktiga underhåll.

## PERSONER PÅ BESQAB SOM DELTAR I PROCESSEN:

### CHEF FÖR FASTIGHETSUTVECKLING

Övergripande ansvar för Besqabs vård- och omsorgsbostäder, dvs ansvar för befintliga fastighetsbeståndet. Vid nya projekt ansvar från program genom hela processen till och med förvaltning.

### PROJEKTLEDARE

Ansvarar och styr projektet genom processen allt från programhandling, systemhandling, bygghandling, byggnation till inflyttning.

### INKÖPARE

Administrerar inköpen

### PLATSCHEF

Leder och styr arbetet på byggarbetssplatsen

### ARBETSLEDARE

Kontrollerar och stämmer av att tidplan följs och finns ute på själva byggarbetssplatsen

### KVALITETSKONTROLLANT

Externt utsedd

### FÖRVALTARE

Förvaltningsfrågor

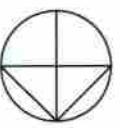
### KUNDVÄRD/DRIFTSANSVARIG

Kontinuerlig kontakt med hyresgästen och handhar fastigheten skötsel.

MJ



*NJ*



SKOGSTRÄDGDEN  
den woodland-plantedrade slanten ledet en naturstig upp mot  
vallssöllsterrassen. Kring stigen sluter sig träd, buskar och perennier  
och skapar en skogslik känsla, även ett bonsjus skapar aktiviteter längs  
trappan. Vid ramme på terrassen ser man ut över hela trädgården och  
ansluta av härlig kvallassol.

en inte rådgården består av flera olika rum av olika karakter. När man  
söker finns en stor, stenkavelad utepalats där ute och inre smälter samman.  
I för finns något för alla smänen såsom dörrandé örtar, jordet av vattmet  
i fontänen och kamslan av perennerna bladvack mellan hängtarran.  
Kakflagnen är manga — från det stora vandrardörren till utblckarna över  
gästmarken gäs och örter. Här finns gott om plats för samlare och  
julgäster att duka längbord vid högduken. Odlingssänkarna ger också de  
senaste möjligheterna att agna sig i rådgårdsskottet och odling. Längre  
till vänster i rådgården finns en klippt gräsmatta och angystor samt en intum  
rasa där man kan sitta i skuggan och samlala eller bara villa.

an Löviseadslaggen passerar man genom en trädgårdsgrind för att  
mma in på den gängslag som leder in mot trädgården och vidare upp  
ot naturstigen. Gånggen ramas in av perennplantningat, vars karaktär  
minner om en lund i skogen med sol som slas genom blad och  
enverk.

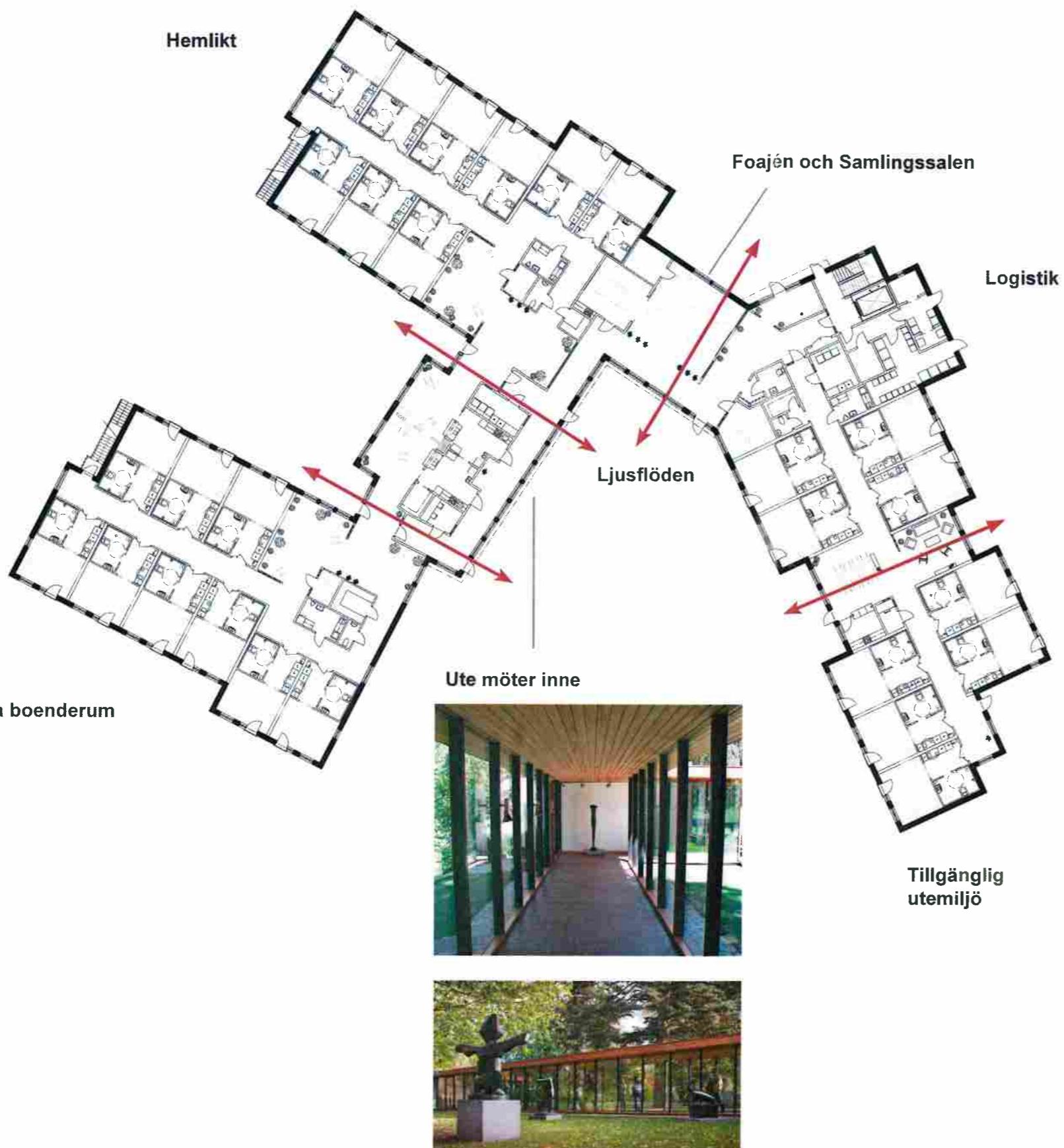
Lövtsedalsvägen finner vi aktivitetsstorget som bygder in grannarna. Här är det nya utegymmet, här picknick och grillta, eller bara sitta av de prunkande perennplanteintagarna. Nattläggande skolor försöker ges möjlighet att odla grönsaker och blommor på den lilla gästgivargården. Detta torde komma till den huvudsakliga tillgången för sommarnas här. Detta är en del av den sommar sommar sommar och harlig kvällssoll under sålare dagar.

Om centretorget ligger parkeringsstorgat med plats för personbilar och i en inlämningszon för varor. Även här finns planteringsar och plaster.

Det är gärna en del av den svenska folklagen att man väg mot sitt hem och hälsa med en sång om den älskade. Detta är dock inte alltid det enda som händer. I vissa fall kan det vara att man väg mot sitt hem och hälsa med en sång om den älskade.

Utgång kring Altdalens särskilda böende för äldre blir en grön lösning som ger generatörsgränser. Här finns platsen för aktivitet och utmaning såväl som för villa och rofyllida samtal.

**a-side**



Ett hus formas efter platsens förutsättningar brukar man säga. I detta fall fanns det en del intryck som från start kom att forma den planlösningsstrategi vi hade för att nå fram till förslaget. Entré från Storkällans väg i norr, omfamnat innergård i söder och inbjudande gård i väster. 54 boenderum om ca 31 kvadratmeter sammanbundna av ljusa gemensamhetsytor där värden kan bedrivas på allra bästa sätt.

#### Foajén och samlingssalen

I strävan efter att nå hemlighet tycker vi att entréen spelar stor roll för såväl de boende som besökare. Med ljus och rymd i foajén sätter vi tonen för boendet som helhet. Ljuset flödar från stora glaspartier i flera väderstreck och kontakt skapas mellan våningsplanen via det öppna samlingsrummet. Direkta kontakt med den bakomvarande trädgården ser vi som en självklarhet. Vistelse ute som inne är lika tillgängligt.

#### Logistik

Ett Vård- och Omsorgsboende är och bör vara en rofyllt plats. En plats där viktigt arbete kan bedrivas synligt men också osynligt. Genom att förlägga leveranser utom synhåll från entréen finns alla möjligheter att genomföra arbete med minsta inverkan på de boendes vardag. Det är en ambition att så långt det är möjligt skilja verksamhetsflödena från de boendes hemmiljö men samtidigt behålla närvheten till det mest, ett centralt nav helt enkelt.

#### Ljusflöden

Att ljuset spelar roll råder det ingen tvivel om. Det har varit av största vikt att samtliga avdelningar får genomgående ljus så att upplevelsen av rymd och utrymme förstärks. Samtliga gemensamma delar erbjuder utblickar och valmöjligheterna blir många för de boende, man skall enkelt kunna hitta en passande plats åt sig själv.

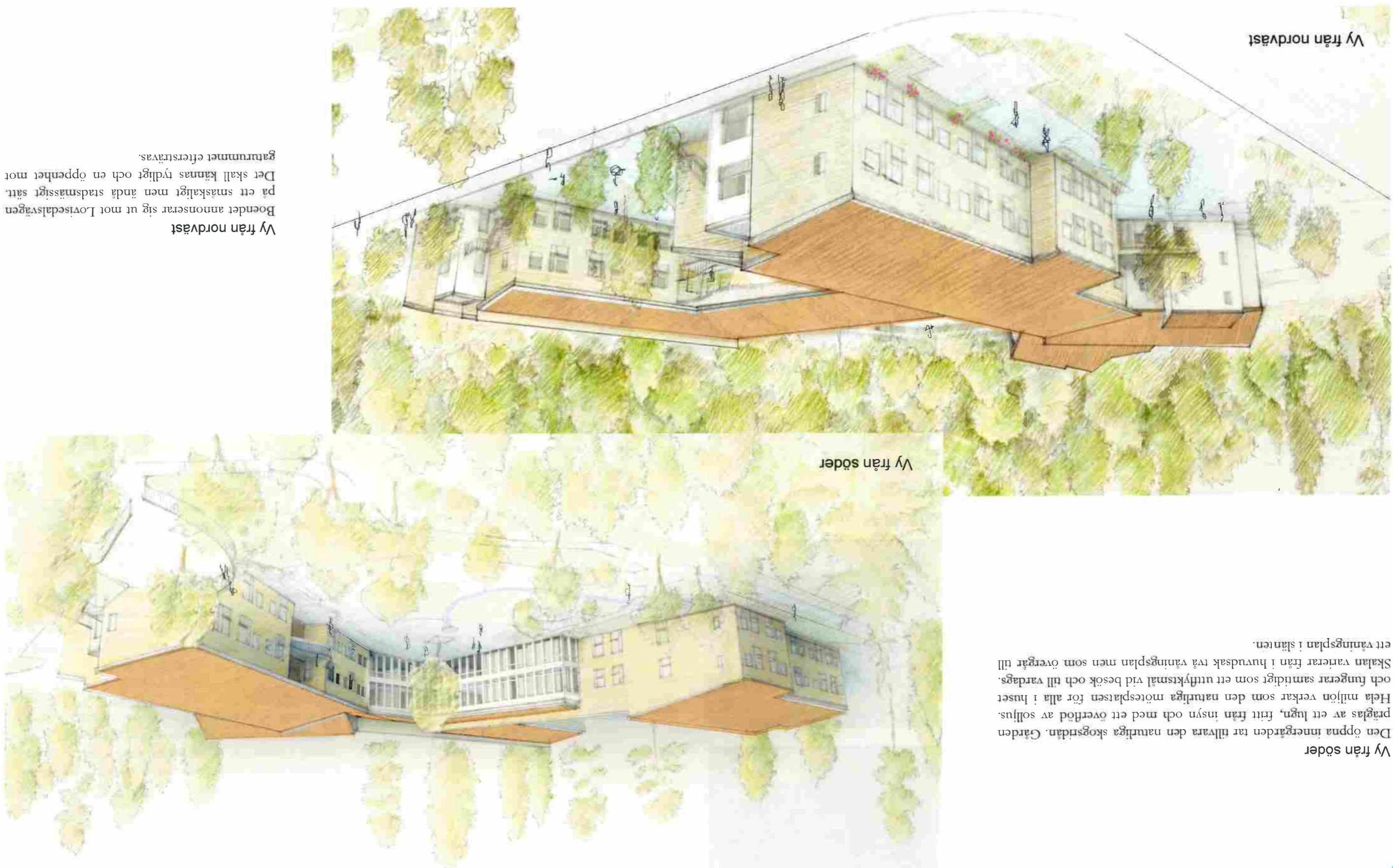
#### Ute möter inne

Den huvudsakliga kommunikationsytan, glasgången, är inspirerad av Köpenhamns kända konstgalleri Louisiana. Destinationer finns men det är resan som räknas. Denna tanke vill vi gärna lyfta fram i förslaget och därför finns en rad olika promenadmöjligheter såväl inomhus som utomhus, i valfrihetens tecken.

#### Tillgänglig utedmiljö

Att kunna erbjuda direktkontakt med utedmiljön från den översta våningen är vi stolta över att kunna tillmötesgå. Markens naturliga resning i öster gör att vi når en egen uteplats med överblick och kvällssol. Denna kvällssolsterrass är tillgänglig för alla och kan bli en mycket uppskattad plats.





- Boenderum
- Administration
- Allmänna ytor
- Trapphus
- Teknikutrymmen





**BESÖARB**

E

rstadiakoni

LOVELY LANDSKAP AB

**Q-sidan**

ALTADALEN Forslag till särskilt boende för äldre





## Tjänstekoncession Ältadalens särskilda boende

### 5. Mervärden

Vi erbjuder följande mervärden på boendet i Älta. Alla mervärden är beskrivna i text under avsnitt 3, Särskilda utvärderingsområden.

- **Gård som är öppen för allmänheten**

En av gårdarna erbjuder kolonilotter, seniorgym och grillplats. Den öppna gården ligger mot väster och är utformad på ett sätt som inbjuter till vistelse och användning för de som bor i närområdet. Det finns sittplatser, kolonilotter för närboende, seniorgym och grillplats. Det särskilda boendet har även balkong och uteplats mot gården.

- **Innergård med höns och stor variation**

Den mer privata gården har stor variation gällande underlag, användning och stimulering av olika sinnen. Innegården kommer främst att användas av verksamheten i huset med möjlighet att bjuda in förskolor och andra att delta i skötsel av höns eller delta i aktiviteter etc. Gården är mångskiftande med både enkla och utmanande möjligheter till promenad. Man kan promenera över en bro, träna i trappa och gå på skogsslinga. Det finns upphöjda odlingsbänkar, en avskild berså, plats för konst och många olika platser att sitta på.

- **Samlingssal med cafémiljö**

Boendets samlingssal kan hyras eller lånas ut till pensionärsföreningar, lokala kören och andra föreningar. Samlingssalen kommer att vara navet i boendet, med aktiviteter i stora och små grupper. Den kommer att användas till konserter i samarbete med Ersta kyrka och är en fin lokal för vernissager, två exempel på aktiviteter där vi kan bjuda in seniorer i närområdet. När verksamheten inte använder samlingssalen, kommer den vara möblerad som cafémiljö.

- **Samverkan med skola och förskola**

Kontinuerlig samverkan med närliggande förskolor kommer att utvecklas i samråd med förskolan, så att det blir en samverkan som ger båda parter mervärde i sina verksamheter.

- **Seniorer i närområdet välkomna!**

Seniorer bjuds in till aktiviteter där vi samverkar med lokala pensionärsföreningar. Vi kommer även att arbeta för goda möjligheter för volontärer i närområdet som kan bidra i verksamheten.

- **Samarbete med Erstas ensamkommande flyktingbarn**

Verksamheten tar emot praktikanter från Erstas verksamhet för ensamkommande barn och unga. Vi kommer att samverka med Erstas verksamhet för ensamkommande barn och unga i Nacka kommun. Samverkan kommer att baseras på praktikplatser för ungdomarna, och utvecklas över tid.





## Tjänstekoncession Ältadalens särskilda boende

### 7. Referenser verksamhet

1. Marjo Tuomi, verksamhetscontroller

Östermalms stadsdelsförvaltning

Telefonnr: 08-508 10 554

Mejl: [marjo.tuomi@stockholm.se](mailto:marjo.tuomi@stockholm.se)

Marjo Tuomi ansvarade för övertagandeprocessen av Linnégården från beställarens sida 2013, när driftansvaret för Linnégården flyttades från Vardaga till Ersta Diakoni. Hon ansvarar för stadens avtalsuppföljning av Linnégården och har stor insyn i hur Ersta bedriver äldreomsorg.

2. Yvonne Frånlund, biståndshandläggare

Östermalms stadsdelsförvaltning

Telefonnr: 076-1210581

Mejl: [Yvonne.franlund@stockholm.se](mailto:Yvonne.franlund@stockholm.se)

Yvonne Frånlund har ansvarat för flertalet individärenden på Erstas boenden Mariahemmet samt Linnégården. Hon har kontakt med Ersta sedan många år i sin tjänst.

*MW* *AS*



# Referensprojekt uppförda av Besqab

Att skapa bostäder inom äldre- och handikappomsorgen kräver goda kunskaper i uppförandet och god kännedom om hur verksamheten bedrivs. Planeringen måste i ett tidigt skede ske i nära samarbete med vård- och omsorgsgivaren. För oss är detta en förutsättning för att kunna erbjuda bra bostäder till äldre med vårdbehov och till människor med funktionsnedsättning.

Vi har under flera år byggt upp en specialistkompetens avseende äldreboende. Att projektutveckla äldreboende ställer höga krav på stor förståelse för de vårdbehov som ska tillgodoses i lokalerna. Nära samverkan mellan arkitekter, vårdgivare och kommuner är nyckelfaktorer för att lyckas inom detta område.

## ETT NÄRA SAMARBETE

Planering måste redan i ett tidigt stadium ske i nära samarbete mellan byggmästare och vårdgivare. För oss är detta

en förutsättning för att vi ska kunna erbjuda trivsamma, funktionella och omtyckta vård- och omsorgsbostäder.

Vi arbetar inom offentlig sektor och med privata vårdgivare och såväl inom nybyggnation som utveckling av befintliga byggnader. Vi tror på långsiktighet och strävar efter hemkänslan i boendet, en god arbetsmiljö för personalen samt bra tekniska lösningar.

## REFERENSOBJEKT



### GRANPARKEN NORRTÄLJE

- Ett boende med 48 lägenheter i två våningar.
- Uppfört 2010.
- LOU upphandling där Norrtälje kommun sålde marken till Besqab. Norrtälje kommun långtidshyr med kontrakt tecknat på 18 år. Norrtälje kommun har upphandlat vårdoperatör Norlandia Care AB.
- Med Norrtälje kommuns ramprogram som grund har Besqab i samverkan med kommunen ritat, projekterat och byggt fastigheten. Besqab äger och förvaltar fastigheten.
- Modernt och trivsamt äldreboende för dagens och morgondagens äldre.

Huset med naturen in på knuten har en vacker granskog i norr som granne. Fasadernas gestaltning har anpassats till

närmiljön och husets utformning ger trevliga miljöer för utevistelse och samvaro. Närheten till skärgården är påtaglig, något som också återfinns i möblering och inredning.

Besqab har skapat ändamålsenliga lokaler som också skall kunna ge boendet en hemlik miljö, ett eget hem med trivsel, hemkänsla och identitet. Stor vikt har lagts vid utformning och placering av kringfunktionerna för att dessa skall ge goda förutsättningar för drift av verksamheten. Detta anser vi är en av grundstenarna då det gäller att ge de boende god vård med hög kvalitet.

Referensperson: Håkan Härensjö tidigare verksamhetschef på Granparken t o m augusti 2015. Tfn: 0176-714 43

**BESQAB**



#### SILVERHÖJDEN LIDINGÖ

Ett boende med 72 lägenheter fördelat på åtta avdelningar. Uppfört 2012. Lidingö anordnade en markanvisningstävling, där vi i samverkan med Silverhemmen Vård och Omsorg AB utformade det vinnande förslaget. Besqab har projekterat och byggt samt äger och förvaltar fastigheten. Silverhemmen Vård och Omsorg AB har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Ett varmt, vänligt och tillgängligt vård- och omsorgsboende.

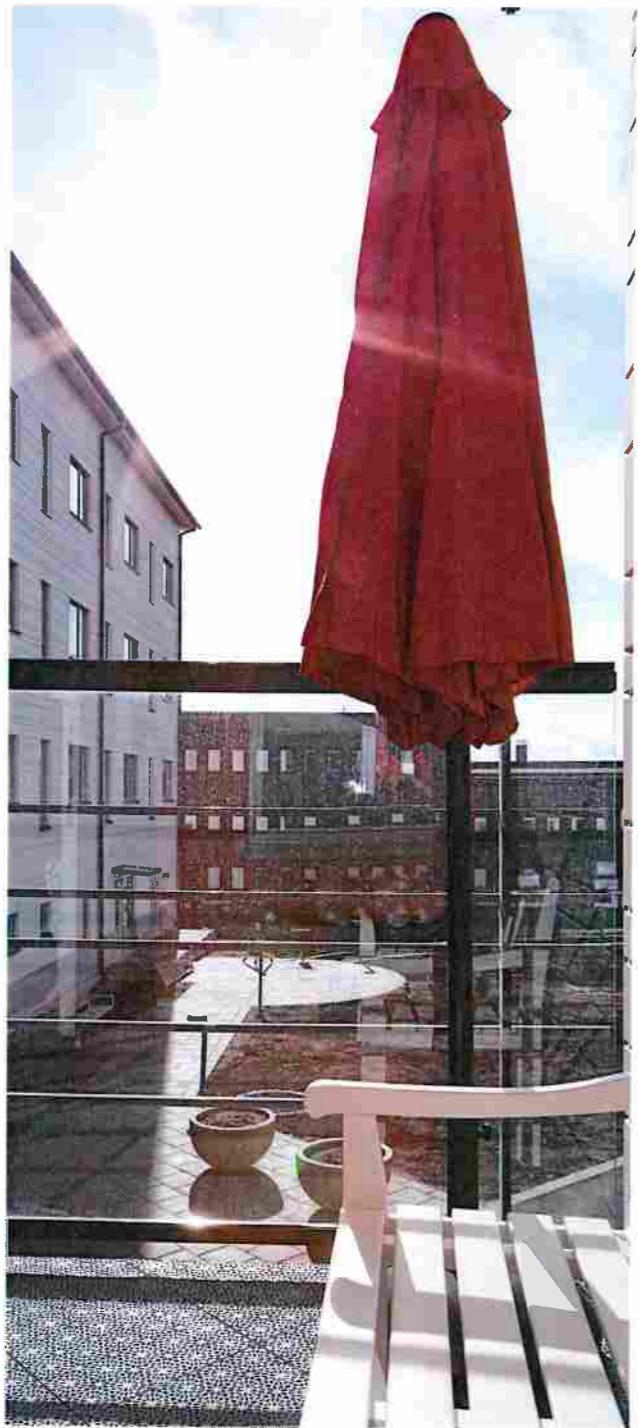
Den arkitektoniska utformningen har hela tiden haft utgångspunkten att skapa livskvalitet för de äldre på Silverhöjden. Besqab har skapat en tillgänglig trädgård som är utformad för att ge rum både för gemenskap och avskildhet men också fysisk motion och stimulans av alla sinnen. Från husets alla våningsplan kan man direkt komma ut i trädgården. Tillsammans med landskapsarkitekt har trädgården

utformats för gemenskap, aktivitet och funktionsbibe-hållande träning.

Gemensamhetsutrymmena är utformade för att skapa goda möjligheter till aktiviteter och samvaro, men också ro och avskildhet. I Silverhöjden möts man av en välvkommen entré som övergår i en foajé som är hemtrevligt inredd med braskamin och bibliotek. Här samlas man för trevligt umgånge och aktiv samvaro. I anslutning till foajén finns ett samlingsrum där det finns möjlighet att avnjuta kaffe och måltider men även delta i olika aktiviteter.

**Referensperson:** Kajsa Hjelte-Terve, VD Gästhemmet Edsby Slott och en av grundarna till Silverhemmen Vård och Omsorg AB, tfn mobil: 0709-72 76 76

**BESQAB**



#### SILVERPARK TÄBY

Ett boende med 62 lägenheter. Uppfört 2015.

Besqab har under 2015 uppfört ett nytt vård- och omsorgsboende, SilverPark, centralt i Täby på Kemistvägen. Det nya boendet är ett hus i fyra plan med 62 lägenheter utformat med en härlig och välkomnande entré/lobby med hotellkänsla som inbjuder till att vilja vistas i, generösa balkonger som vetter mot husets nyanlagda trädgård och trevliga samvarorom på väningsplanen.

I Silverparks hemtrevliga entré får man en utblick direkt mot trädgården. Signum för Silverpark är hemlagad god mat, trivsel och gemenskap. Inflytning september 2015. Hyresgäst är Vardaga.

#### Övriga referenspersoner:

Patrick Barnekow, arkitekt till våra vårdboenden  
Granparken, Silverhöjden och Silverpark  
Tfn: 070-885 33 51

*W JH*

**BESQAB**

