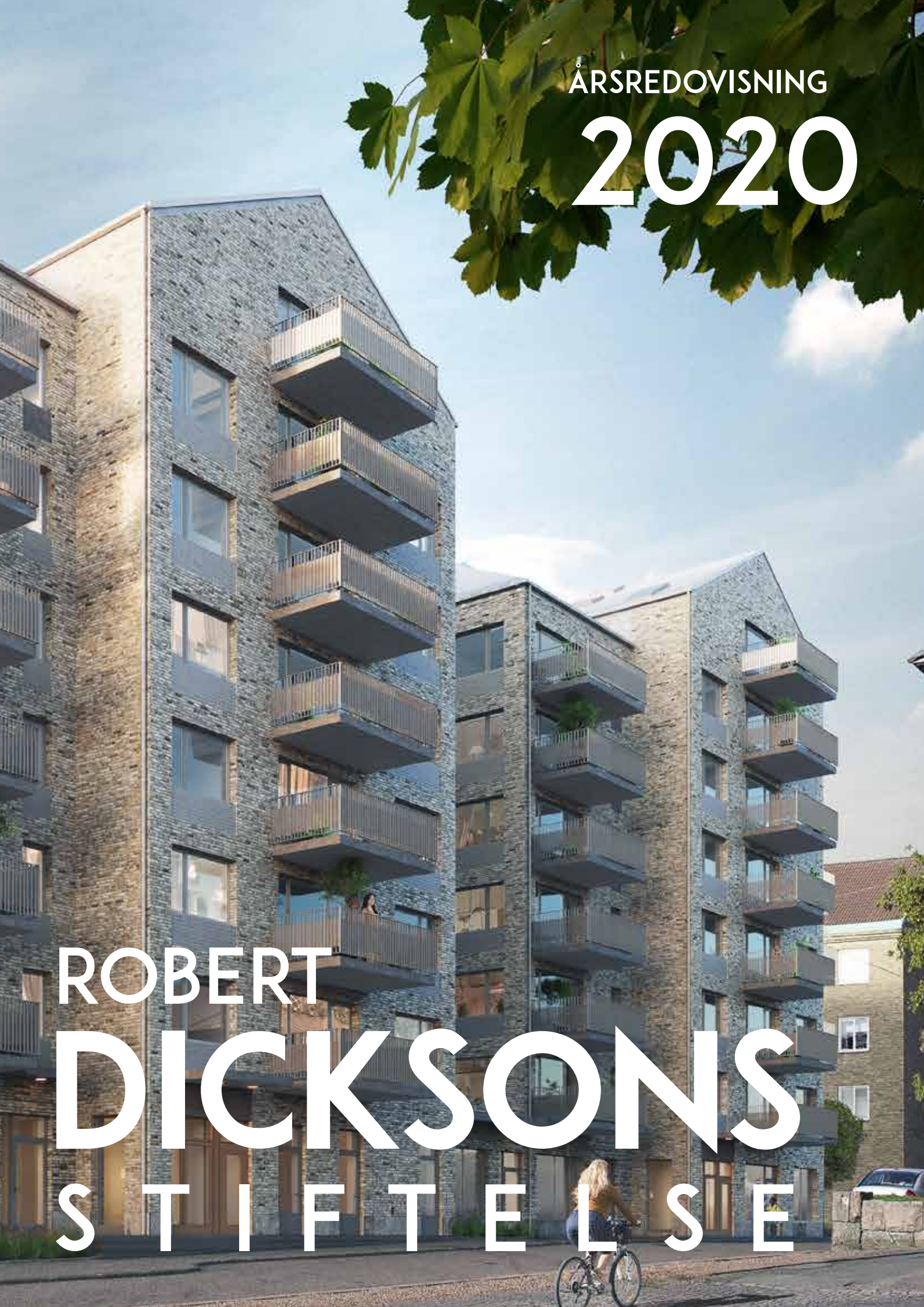


ÅRSREDOVISNING

2020

ROBERT  
DICKSONS  
STIFTELSE



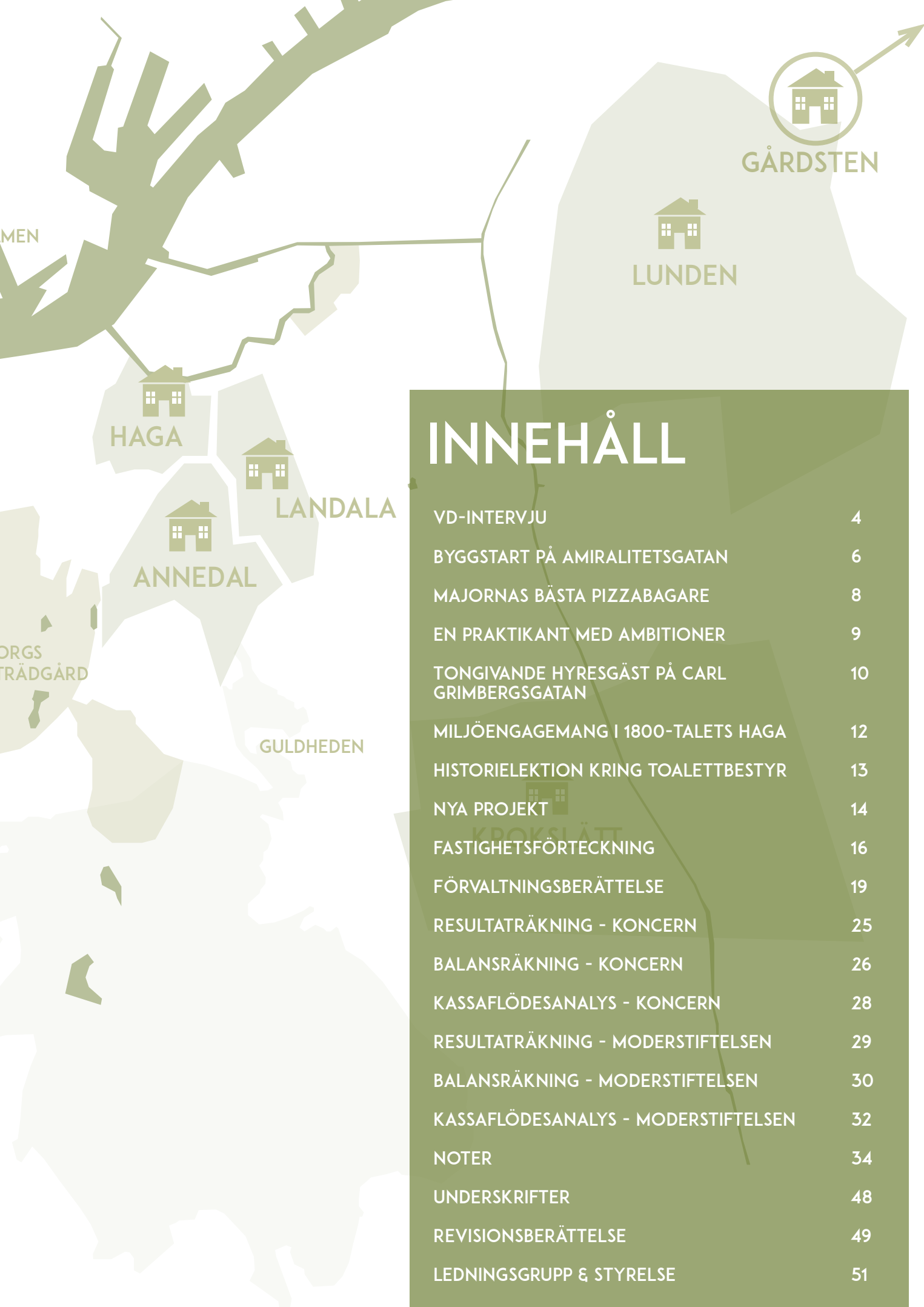
# ROBERT DICKSONS STIFTELSE

ORG NR 857200-3120  
ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING  
FÖR RÄKENSKAPÅRET

2020-01-01 - 2020-12-31

*"Stiftelsens tillgångar böra i första rummet användas till uppförande af sunda och väl försedda byggnader, som mot billiga villkor skola uthyras till bostäder åt välfredade, för arbetsamhet och ordentlighet kände, mindre bemedlade personer"*





# INNEHÅLL

VD-INTERVJU	4
BYGGSTART PÅ AMIRALITETSGATAN	6
MAJORNAS BÄSTA PIZZABAGARE	8
EN PRAKTIKANT MED AMBITIONER	9
TONGIVANDE HYRESGÄST PÅ CARL GRIMBERGSGATAN	10
MILJÖENGAGEMANG I 1800-TALET'S HAGA	12
HISTORIELEKTION KRING TOALETTBESTYR	13
NYA PROJEKT	14
FASTIGHETSFÖRTECKNING	16
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	19
RESULTATRÄKNING - KONCERN	25
BALANSRÄKNING - KONCERN	26
KASSAFLÖDESANALYS - KONCERN	28
RESULTATRÄKNING - MODERSTIFTELSEN	29
BALANSRÄKNING - MODERSTIFTELSEN	30
KASSAFLÖDESANALYS - MODERSTIFTELSEN	32
NOTER	34
UNDERSKRIFTER	48
REVISIONSBERÄTTELSE	49
LEDNINGSGRUPP & STYRELSE	51



# STIFTELSEN LEVERERAR ÅTKOMLIGA HYRESRÄTTER MED RIMLIGA HYROR!

**Robert Dicksons stiftelse fortsätter att leverera åtkomliga hyreslägenheter till nuvarande och framtida göteborgare. Varje år sätter stiftelsen lite mer ambitiösa mål för att nå sina långsiktiga mål om 3 000 lägenheter i bostadsportföljen, en dubbling de kommande 15 åren.**

– Till grund för det arbete vi gör ligger en omfattande analys av vår omvärld där vi har identifierat ett flertal aspekter men där vi önskar en tydligare samordning från Göteborgs Stad. En grundförutsättning för att vi ska nå våra högt uppsatta mål är att vi samarbetar mer mellan stiftelsen och stadens olika förvaltningar, konstaterar Mikael Jansson, VD för Robert Dicksons stiftelse.

Samma vecka som intervju genomförs med Mikael Jansson kommer nyheten att de folkvalda i Göteborg är överens om att det behövs en ny organisation för att utveckla stadens stadsutvecklingsprocesser. För att öka takten i stadsbyggandet samt skapa incitament och bättre underlag för investeringsbeslut avvecklas Byggnadsnämnden, Fastighetsnämnden, Trafiknämnden, Lokalnämnden och Park- och Naturnämnden.

Istället bildas fyra nämnder med ansvar för fysisk planering, exploatering, genomförande och förvaltning kopplat till mark och byggnader. Den nya stadsutvecklingsmodellen ska vara på plats årsskiftet 2022/23.

– Detta nygamla initiativ har stått högst på min önskelista under ett flertal år. För att klara bostadsmålen krävs fortsatt arbete med att utveckla stadsutvecklingsprocesserna, säger Mikael Jansson.

– Från stiftelsens sida har vi även föreslagit möjligheten att vi genom en byggaktörsdriven detaljplanering tar ett större ansvar i stadens bostadsförsörjning i tidiga skeden. Staden har genom sitt planmonopol och markmonopol två viktiga verktyg för att råda bot på bostadsbristen.

Utöver den nya stadsutvecklingsmodellen är förhoppningen att staden ska se över sin marktilldelningspolitik. För Robert Dicksons stiftelse med en tydlig urkund medför den markpolitik som nu råder i staden att stiftelsen får allt svårare att klara sina långsiktiga bostadsmål. Marktilldelningspolitiken bör återigen bli ett instrument för att styra bostadsbyggandet i rätt riktning. Inte bara de som har högst betalningsmöjlighet för marken skall gynnas om kommunen vill skapa andra värden än bara de monetära.

– Stiftelsen har inte något vinstkrav men ska naturligtvis ha en ordnad ekonomi. Den vinst som vi gör återinvesteras oavkortat i verksamheten för att sköta förvaltningen på bästa sätt och utveckla fler åtkomliga lägenheter.

**Om vi återvänder till själva året 2020, hur påverkades stiftelsens verksamhet av pandemin?**

– På huvudkontoret anpassade vi verksamheten så att halva arbetsstyrkan arbetade hemifrån växelvis. Störst påverkan har det varit på hur snabbt IT-mognaden har vuxit bland medarbetarna. Nu tog vi snabbt ett jättekälv framåt som annars hade tagit många år att genomföra. Jag är ganska övertygad om att stora delar av näringslivet påverkas framöver när det kommer till hur kontor ska bemannas och utformas rent fysiskt.

**Vilken var förutom pandemin annars den viktigaste händelsen under 2020?**

– Det godkända bygglov för vår satsning på Amiralitetsgatan i Majorna var väldigt viktigt. Ett mycket fint bostadsprojekt där vi skapar 52 nya lägenheter och med ett par verksamhetslokaler i entréplanet. Vi räknar med inflyttning under hösten 2021.

**Andra initiativ och händelser som sticker ut?**

– Styrelsen tog beslut om att vi ska ha en egen standard för alla nya och renoverade lägenheter. Det garanterar en bra och funktionell standard men får ändå inte bli alltför exklusiv. Att bygga eller utrusta med för material som är ”billiga” visar sig nästan alltid bli dyrt i det långa loppet. Nu har vi bestämt oss för en speciell Dickson-standard vilket känns viktigt och bra.

**Hur ser planerna för nyproduktion ut på kort och lång sikt?**

– I det längre perspektivet har styrelsen tagit ett inriktningsbeslut på att vi 2035 skall förvalta 3 000 lägenheter. Det är en fördubbling mot vårt bestånd idag. Det är ett mål som vi absolut kan uppnå men då krävs det också att vi har en bostadspolitik där planmonopolet och markmonopolet möjliggör att vi kan hjälpa staden med bostadsförsörjningen.

**Vad gör ni i det korta perspektivet?**

– Bland annat utnyttjar de fastigheter vi äger idag. Vid sidan av nyproduktionen på Amiralitetsgatan har vi initierat ombyggnad av vindstrymmen till lägenheter på samma gata. En förprojektering pågår som kan generera 20 nya lägenheter. Vi väntar även på bygglov för ytterligare vindslägenheter i området. Även om det kan vara stökigt och bullrigt under byggtiden så brukar slutresultatet bli mycket bra för alla inblandande parter.

**Sammansättningen av stiftelsens styrelse ändrades under 2020. Vad innebär den förändringen?**

– Vi sågs innan denna förändring som en offentlig myndighet vilket i sig krävde mycket resurser för att uppfylla myndighetskraven. Från och med 2020 utser staden tre ledamöter som är förtroendevalda och övriga ledamöter i styrelsen utses enligt stiftelselagen. Det innebär att valberedningen kan föreslå fler personer än förtroendevalda. På sikt

kan det komma att förändra styrelsens sammansättning något men stiftelsen kommer aldrig bli ett rent fastighetsbolag. Min erfarenhet är att de enskilda ledamöternas engagemang är helt avgörande för ett bra och framåtsyftande styrelsearbete.



*Styrelsen tog under 2020 beslutet att stiftelsen ska ha en egen standard för alla nyproducerade och renoverade lägenheter. Ett beslut som känns viktigt och bra, säger Mikael Jansson, VD för Robert Dicksons stiftelse.  
Foto: Anna Sigvardsson.*





# SKRUVAD BYGGSTART I POPULÄRA MAJORNA

**Nej, det blev inget första spadtag när Amiralitetsgatan 19 officiellt påbörjades. Men väl ett första prefabmontage under ledning av Byggnadsnämndens ordförande Hampus Magnusson.**

**– Amiralitetsgatan blir ett fantastiskt tillskott i populära Majorna med förhållandevis låga hyror där lärare, sjuksköterskor och poliser kan flytta in, konstaterade ordförande Magnusson.**

Stiftelsen har många människor, närmare 20 000, som står i kö för en lägenhet. Inte minst vill många kunna bosätta sig i Majorna där Robert Dicksons har en betydande del av sitt bestånd. När Amiralitetsgatan 19 är klar för inflyttning under senare delen av 2021 så tillförs ytterligare 52 lägenheter och tre verksamhetslokaler.

När stiftelsen kallade till byggstart blev det en bra uppslutning av alla intressenter och samarbetspartners. Stämningen får beskrivas som mycket god och initiativet lovordades av en rad talare.

– Jag konstaterar att Robert Dickson valt att bygga på klassisk Göteborgsmark och de skisser jag sett visar att det blir två fina huskroppar med sadeltak och tegelfasad som binder samman husen.

Projektet är ett exempel på en fantastisk lyckad förtätning i centrala Majorna, fastslog Hampus Magnusson.

Även Mikael Jansson, VD för Robert Dicksons stiftelse, passade också på att säga några väl valda ord:

– Vi fortsätter att expandera i Göteborg. Amiralitetsgatan 19 kommer komplettera vårt bestånd i Majorna på ett bra sätt och nu kan vi till viss del möta den stora efterfrågan som finns på lägenheter i stiftelsens regi.



*Ovan: Glada miner i samband med invigningen och där Byggnadsnämndens ordförande Hampus Magnusson trivdes i centrum.*





*Byggnadsarbetarna som gör jobbet var också inbjudna och kunde utöka lunchen.  
Foto: Dino Soldin.*



*Per-Anders Ericsson, regionchef på Skanska var en av talarna under invigningen.*

**FAKTA AMIRALITETSGATAN 19**  
**BYGGSTART:** Hösten 2019  
**INFLYTTNING:** Sent hösten 2021  
**ANTAL LÄGENHETER:** 52  
**VERKSAMHETSLOKALER:** 3  
 Alla lägenheter är utrustade med diskmaskin, balkong, parkettgolv, tvättmaskin & torktumlare, komfortvärme i badrum och handdukstork.  
**LÄGENHETSTYPER:**

- 2 rok ca 49 kvm (12 st)
- 2 rok ca 68 kvm (26 st)
- 3 rok ca 78 kvm (14 st)



*På talarlistan och podiet samlades Mikael Jansson, VD Robert Dicksons stiftelse, Hampus Magnusson, Byggnadsnämndens ordförande, Per-Anders Ericsson, Regionchef Skanska, Donia Aslanzadeh, Projektledare Robert Dicksons stiftelse, Sverker Cassberg, Ordförande Robert Dicksons stiftelse och Ulrika Karlsson, Projektchef Skanska.*



# EYUP ATSIZ VILL LEVERERA MAJORNAS BÄSTA PIZZA

## Hallå där Eyup Atsiz, du ska etablera en ny pizzeria på Amiralitetsgatan 19 i höst, hur känns det?

– Väldigt spännande. Jag är just nu uppe i planering tillsammans med en god vän som är arkitekt. Vi funderar på vilka färger som gör sig bäst och ska tilltala våra kunder. Sammanlagt kan vi ta emot 36 sittande gäster. Vi planerar även att öppna en fin uteservering under våren/sommaren nästa år.

## Vad kommer restaurangen heta?

– Har ännu inte bestämt något namn men den kan komma att döpas efter förslag från kunderna.

## Vad har du för bakgrund?

– Jag är född i Turkiet och har flera släktingar som arbetar inom restaurangnäringen både i Turkiet och Sverige. Sen jag flyttade till Sverige har jag arbetat inom restaurangbranschen i Göteborg. Jag har även drivit egen restaurang i Malmö och Karlstad. På senare år har jag långtat tillbaka till Göteborg för att starta eget och nu blir det verklighet.

## Är du bekant med stadsdelen Majorna sedan tidigare?

– Absolut, om Göteborg är en härlig storstad så hör Majorna till en av de mysigaste stadsdelarna!

## Vad är hemligheten bakom att baka den godaste pizzen?

– Fräscha ingredienser som skivas upp och förbereds för en dag i taget. Min matfilosofi är att laga mat som jag själv tycker om. Det är dessutom viktigt att inte stressa och göra det med stor inlevelse och hjärta.

## Har du en egen favoritpizza?

Jag har två favoritpizzor, den ena är Chefs special som innehåller tomatås, ost, buffelmozzarella, lufttorkad skinka, bresaola, rucola, parmesanost och vitlöksolja. Min andra favorit är Caprese som innehåller tomatås, ost, champinjoner, mozzarella, paprika, oliver, färsk tomat, pesto och basilika.



## Pizza har nästan blivit en svensk nationalrätt; hur ser du på det?

– Tycker det är ganska naturligt. En väl tillagad pizza är prisvärd och det är enkelt och snabbt för kunderna när de själva inte vill laga mat.

## Nyårsdagen har utvecklats till den internationella pizzadagen.

## Kommer ni har öppet på nyårsdagen?

– Självklart, vi planerar att vara förbereda i god tid om det nu skulle bli rekordmånga beställningar.

## ROLIGA FAKTA

- Flest pizzor äts på söndagar.
- Nyårsdagen har blivit den internationella pizzadagen då försäljningen fördubblas mot en vanlig dag. Efter nyårsdagen följer annandag jul, midsommardagen och första maj.

## TIO-I TOPPLISTAN I SVERIGE 2020 SER UT SÅ HÄR:

1. Vesuvio
2. Kebabpizza
3. Margherita
4. Hawaii
5. Capricciosa
6. Calzone
7. Funghi
8. Kycklingpizza
9. Bussola
10. Mexicana

*Källa: Delivery Hero*





# FRÅN SNICKARE TILL BYGGNADNINGJÖR OCH FASTIGHETSFÖRVALTARE

- PRAKTIKEN PÅ DICKSON BEKRÄFTADE ALEXANDERS YRKESVAL

**För Alexander Kesselbacher stod det tidigt klart att han ville arbeta inom ett praktiskt yrke. Men efter några år som snickare är det nu byggnadsingenjör och kanske fastighetsförvaltare som lockar. Under hösten 2020 gjorde han sin praktik på Robert Dicksons stiftelse.**

**– Det var givande tre månader som verkligen bekräftade att jag söker mig till rätt bransch. Om några år hoppas jag arbeta på ett större fastighetsbolag eller ett eget konsultbolag, förutspår Alexander.**

Det var ingen tillfällighet att Alexander tog kontakt med just stiftelsen för praktikplats. Föräldrahemmet har haft adressen Kaptensgatan i Majorna i flera år och med Robert Dicksons som hyresvärd. Numera bor Alexander i egen lägenhet i Högsbo men står i kö för att möjligtvis kunna hyra från stiftelsens bestånd.

– Jag har starka sympatier för Robert Dicksons inriktning att erbjuda bra hyreslägenheter till människor med lägre eller vanliga inkomster. Hade varit bra om det fanns fler stiftelser med rimlig avkastning på fastighetsmarknaden, konstaterar Alexander.

Huvudkontoret på Stampgatan blev Alexanders arbetsplats för några månader. Det skulle visa sig att Alexanders intresse för fastighetsförvaltning och kunskap inom dataprogrammering och AutoCAD kom till nytta. AutoCAD används för att producera eller digitalisera ritningar.

Stiftelsen har precis påbörjat en digitalisering av ritningar av sitt fastighetsbestånd, vilket innebar att Alexander kunde bidra med sin kunskap från första dagen. Han fick börja med en fastighet byggd på 1800-talet och där de senaste ritningarna hade uppdaterats under 1970-talet.

– Det var givande att kunna delta på ett produktivt sätt. Men den största glädjen hade jag nog av att få insikt inom alla de olika moment

som ingår i att förvalta fastigheter. Och allra roligast var att få delta i processen av ett nytt spännande fastighetsprojekt och bland annat träffa arkitekterna som stiftelsen jobbar med, intygar Alexander och vill samtidigt rikta ett extra tack till en av Dicksons medarbetare.

– Min handledare Donia Aslanzadeh var helt suverän och lät mig vara med i en rad olika sammanhang. Inte minst var det kul att delta i arbetet när stiftelsen nu har tagit fram en ny och egen lägenhetsstandard i samband med nyproduktion och renoveringar.

Nu är Alexander tillbaka på Newton Yrkeshögskola och den tvååriga utbildningen till Byggnadsingenjör. Han ingår i den första årskullen och ska vara klar till sommaren. Med sin målmedvetenhet blir det förmodligen inte svårt för Alexander att hitta en lämplig arbetsgivare. Och ännu längre fram i tiden hägrar en annan dröm.

– Jag har ju utbildat mig och arbetat som snickare. Förr eller senare hoppas jag kunna både rita och bygga en egen villa i trä.

**NAMN: Alexander Kesselbacher**

**ÅLDER: 28 år**

**BOR: Lägenhet i Högsbo**

**FAMILJ: Flickvän**

**UTBILDNING: Bygg- och Anläggningsprogrammet på Aranäsgymnasiet och Byggnadsingenjör – Digitalt Byggande på Newton Yrkeshögskola**

**FRITIDSINTRESSE: Modellbygge med hjälp av 3D-printer och datorer ligger högst på listan**

**FÖREBILD: Min styvpappa Dennis som är otroligt duktig på att hitta lösningar på en mängd olika tekniska utmaningar. Jag har lärt mig mycket av Dennis inställning till livet.**



*Musiken är nästan alltid närvarande i Bosse Anderssons liv. 12 skivor har det blivit genom åren och turnerande har kombinerats med undervisning på Folkuniversitetet.*

*Foto: Anna Sigvardsson.*

## BOSES HJÄRTA KLAPPAR FÖR ANNEDAL OCH MUSIKEN

**Musikern Bosse Andersson har varit bosatt i Annedal och Carl Grimbergsgatan i snart 30 år.**

**– Jag älskar verkligen den är stadsdelen och romansen har utvecklats ännu mer i samband med renoveringen av lägenheten. Jag kan inte bo bättre än vad jag gör här, intygar Bosse.**

När Bosse tar emot så väntar en god kopp kaffe och kanelbullar. Den nyrenoverade lägenheten på 42 kvadratmeter skvallrar om att Bosse under flera årtionden arbetat som musiker. Ett flertal gitarrer, mandoliner och andra stränginstrument pryder väggarna. Men yrkesbanan började som murare och därefter vidareutbildning till byggnadsingenjör.

– Men att sitta instängd på kontor var inte min melodi. Musiklivet lockade betydligt mer och det har varit min huvudsakliga sysselsättning de senaste 40 åren. Det har gett mig upplevelser och vänner för livet.

Under hösten 2019 påbörjades de planerade renoveringsarbetena i kvarteret Bananen i Annedal. I första etappen utfördes renoveringen i den huskropp där Bosse har sin lägenhet och grundförstärkning av de intilliggande husen.

Det tidstypiska kvarteret är byggt på 1870-talet och det finns väldigt få hus kvar i Göteborg från denna tid. Både i Annedal och Haga förekom det som bekant omfattande rivningar av det äldre fastighetsbeståndet under 1960- och 70-talen.

*Bosse Anderssons nya köksinredning visar den standardnivå stiftelsen vill ha för samtliga nyproducerade eller renoverade lägenheter. Hög kvalitet utan att vara lyxigt.*





Fastigheter byggda för 150 år sedan kräver en hel del underhåll. Husen på Carl Grimbergsgatan är byggda på en enkel rustbädd av trä som med åren börjat ruttna, vilket bidragit till allt allvarigare sättningar. Till slut blev behovet av en grundförstärkning akut. Skanska fick uppdraget och bland annat genomfördes pålning ner till fast berg och därefter avlastning av den gamla kallmuren genom ett nytt balksystem av stål. Därefter har man gjutit en ny bottenplatta av betong.

Samtidigt fick arkitektbyrån Liljewall uppdraget att se över interiören i husen. Det har resulterat i en varsam renovering där men bland annat återskapat de gamla trapphusens färgsättning och materialval. Stiftelsen passade också på att öppna upp vindslägenheterna för att dess skulle få större volym och ljusinsläpp

Invändigt har lägenheterna också renoverats och hyresgästerna kunde välja på två olika utföranden. Gemensamt för samtliga renoverade lägenheter att de nu har den standardnivå Stiftelsen har satt upp för alla nyproducerade och renoverade lägenheter.

– Senast lägenheterna renoverades var i början av 70-talet när Bostadsbolaget stod som fastighetsägare. Då blev det en ganska smaklös renovering utan någon större känsla för husens kulturvärde. Denna gång anser jag renovering skötts betydligt bättre och med ett mycket tilltalande slutresultat för oss hyresgäster, konstaterar Bosse när han visar runt i sin rymliga etta.

När renoveringarna började erbjöds hyresgästerna en ersättningslägenhet. Det innebar för Bosse att han under nästan ett år fick vara utan sin lägenhet.

– Det vara bara att gilla läget och tiden gick ganska fort. Inte minst eftersom jag bor bara ett par stenkast från Konstpedemin där jag har en egen lokal tillsammans med några sjuksjuksfränder.

Bland Stiftelsen hyresgäster på Carl Grimbergsgatan fanns det en uttalad oro inför kraftiga hyreshöjningar i samband med renoveringarna. Nu gick höjningarna att påverka till en viss del av val av vitvaror. Samtidigt infördes hyreshöjningarna enligt en trappstege över tre år.

– Jag kan konstatera att vissa grannar valde att flytta i samband med renoveringarna och att inte minst unga barnfamiljer har flyttat in. För min del var det dock självklart att stanna. Det finns ingen stadsdel jag hellre vill bo än just här.

**NAMN:** Bosse Andersson

**ÅLDER:** 74

**BOR:** Lägenhet på Carl Grimbergsgatan

**FAMILJ:** Fem barn och sju barnbarn

**FRITIDSINTRESSE:** Akvariefiskar och kultur i all dess former

**FÖREBILD:** President Joe Biden, hoppas han kan och orkar städa upp efter vad Donald Trump ställde till.







# URINSEPARERADE TOALETTER INGEN SKITSAK

– STIFTELSEN VISADE MILJÖMEDVETENHET REDAN PÅ 1800-TALET

**Hyresgästernas välbefinnande står självklart alltid i centrum för en bostadsstiftelse. Det gäller 2021 men gällde även på mitten av 1800-talet då stiftelsen lät uppföra flera fastigheter i Haga. En nyhet då med tydlig miljöinkel var införandet av urinseparerade toaletter för att minska dålig lukt och förenkla handhavandet för renhållningsarbetarna.**

I slutet på 1850-talet började Robert Dicksons stiftelse bygga de första egna kvarteren i Haga. Kvarteret Fänriken och Löjtnanten var färdigställda 1861 respektive 1902. I början av 1900-talet fick köken vattenrör och avlopp. I slutet av 1920-talet installerades WC och centralvärme. Innan dess var avträden, eller utedass och toaletter som vi säger idag, gemensamma och placerades på gården i en långa utanför bostadshusen.

Det var arkitekt Adolf Wilhelm Edelsvärd som ritade uthus med avträden och lanserade en innovativ idé. Nyheten som infördes var separation av urin och avföring för att förhindra den jäsningsprocessen som annars uppstår och därmed ännu sämre lukt. Stiftelsen hade tidigare byggt kvarter i Haga som hade utrustats med urinseparerade avträden, men dessa hade inte fungerat som man tänkt sig. Detta eftersom måtten till de olika kärnen bara var anpassade för vuxna. För att undvika den problematiken så ritade arkitekt Edelsvärd även fyra separata avträden med anpassade mått för barn.

För stiftelsens styrelse var användbarheten och miljötänket uppenbarligen en viktig fråga. Ett utdrag från ett styrelseprotokoll beskriver följande: ”Hvardera byggnaden skulle afdelas till 10 afträden, att rännor af zink skulle anbringas för emottagningen af urinen, för att, så vidt möjligt vore, densamma avskiljdes från den fasta gödseln; att för gödselsamlingen skulle anbringas kistor af plank på axlar och hjul af jern.”

Av beskrivningen framgår det att träkistorna rullades ut vid uthusets gavel. Denna konstruktion stod klar från 1864 och var säkert uppskattad av arbetarna på Göteborgs Pudrettberednings Aktiebolag, en privat föregångare till Göteborgs Renhållningsverk. På denna tid var sophanteringen i Göteborg klart undermålig och det gällde inte minst avfallshandtering från avträden.

Fram till innovationen i Haga var det i de större städerna vanligast med gemensamma utedass som ofta var placerade i en lång rad i en speciell långa. Tunnorna med avföringen avhämtades exempelvis i Stockholm av kvinnor som avtjänade straff på spinnhuset. De kallades inte oväntat för Skitbärarkärringar eller Pudrettdamer och hade ett tungt och slitigt arbete med frakt av latrintunnor upphängda på en stång mellan sig då de arbetade i par.

Bildandet av Göteborgs Pudrettberednings Aktiebolag var annars ett privat initiativ som erbjöd sig att gratis ta hand om stadens sopor och avföring. En fabrik etablerades nära Lilla Bommen för att omvandla avföringen till gödsel som skulle säljas till lantbrukare i främst närområdet. Men bolaget hade svårt att få ihop kalkylen och gick efter fyra år i konkurs.

En stadsmäklare vid namn David Leffler tog över verksamheten och införde samtidigt en ny affärsmodell. Leffler såg till att staden betalade för hämtningen av avfallet och bönderna fick stå för transporterna själva. Verksamheten växte i takt med att stadens befolkning ökade och processen att förvandla latrin till gödsel pågick i ytterligare 60 år. Göteborgs Renhållningsverk bildades 1885 och tog över sop- och avfallshanderingen.

*Källa: Boken Robert Dicksons Stiftelse Dess byggnadshistoria 1856–1998*



# EN LITEN HISTORIELEKTION KRING TOALETTBESTYR

**Vi gör det flera gånger varje dag, det vill säga besöker en toalett. Vattenklosetten är sedan många år en självklarhet i nästan alla svenska hem, men så har det inte alltid varit. Följ med på en historielektion långt bakåt i tiden.**

På sidan intill har vi berättat att Robert Dicksons stiftelse var väldigt tidiga och förutseende med att införa urinseparerade avträden på 1800-talet. Och dass på utegården var faktiskt en realitet för många stadsbor fram till 1950- och 60-talen. Det är lätt att glömma av det när vi idag är omgärdade av designade badrum och mjukt toapapper.

När de flesta svenskar tillhörde bondesamhället var toalettbestyr ingen stor fråga. Det gick bra att sätta sig var som helst för att uträtta sina behov. Och den inställningen var gemensam oavsett om man levde på landet eller i en stad. Kungen Magnus Eriksson sägs vara först med att under 1300-talet efterlysa lite mer ordning när det kom till att lagvägen instruera om hur avträden kunde byggas och hur avföringen hanterades i städer.

På den svenska landsbygden var det ännu en bit in på 1900-talet vanligt att sätta sig lite varstans när behovet trängde på. Djurens gödselhög var alltid ett alternativ och där placerade man en stång för att sitta på och låta avföringen falla ner bakom sig.

I de ”finare” hemmen introducerades det redan på 1600-talet nattstolar med ett hål i mitten av stolen och ett kärl nedanför på golvet. Ett gemensamt ord för dessa kärl var pottor. I de övre samhällsskikten tömdes pottorna av tjänare på morgonen. De första pottorna var gjorda i trä eller tenn. I slutet av 1600-talet började det dyka upp pottor av porslin, vilket onekligen verkade vara ett steg framåt både ur ett hygienperspektiv och designmässigt.

WC eller vattenklosetter uppfanns i England under sent 1700-tal. I takt med att avloppssystemen byggdes ut i de europeiska storstäderna under 1800-talet blev vattenklosetter allt vanligare men förbehållet eliten. En av de första klosetterna i Sverige installerades i Dicksonska palatset i Göteborg, byggt 1862. Och den första offentliga vattenklosetten uppfördes i Linköping 1885.

Kärt barn har många namn och det gäller inte minst toalettanläggningar. ”Hemlighuset” är en vanlig benämning och då är det lätt att tro att själva besöket på utedasset var just lite hemligt. Men under 1700- och 1800-talen var det oftast tre sitthål på utedassen, vilket blev en utmärkt plats för att prata i enskildhet om man hade några hemligheter att förtälja varandra långt från de trångbodda små stugorna.

*Källa: Släkthistoria.se*



Latrintömning sköttes av kvinnliga renhållningshjon i både Stockholm och Göteborg från 1700-talet fram till mitten av 1800-talet. Målning av Carl Swedman (1762–1840), Stockholms stadsmuseum.

# NYA PROJEKT



## AMIRALITETSGATAN

### MAJORNA

Stiftelsen har erhållit bygglov för att bygga 20 st vindslägenheter i ett befintligt landshövdingehus.

INFLYTT 2023

2021

2023



## GÅRDSTEN

Produktion pågår på Kryddvägen och Libbstickegatan där det byggs 124 lägenheter i form av fyra punkthus och två lamellhus.

INFLYTT HÖST 2021/VÅR 2022





## *Carnegie brygga*

*Klippans själ möter älven*

### CARNEGIE BRYGGA

Nybyggnad av ca 100 lägenheter.  
Planstart beräknad till 2023.

INFLYTT 2028

2028



### ERNST FONTELLS PLATS

SKÅNEGATAN/BOHUSGATAN

Nytt huvudkontor samt bostäder.

Planarbete pågår och byggnadsarbeten beräknas starta 2023/2024.

BYGGNADSTART 2023/24

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

OMRÅDE/ FASTIGHETSFÖRTECKNING		NYBYGGN ÅR	VÄRDE ÅR	TAXERINGS- VÄRDE (TKR)	VARAV BYGGNADSVÄRDE (TKR)
<b>HAGA</b>					
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2 B	1899	1984	40 489	13 489
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	1904	1991	164 036	61 036
Haga 7:1	Haga Östergata 5A-H	1861	1979	86 328	28 184
<b>MAJORNA</b>					
Majorna 310:29	Amiralitetsg 19B			49 108	-
Majorna 310:25	Kaptensg 29	1950	1950	54 375	22 080
Majorna 316:11	Amiralitetsg 24	1918-31	1982	131 722	54 364
Majorna 310:28	Allm vägen 30-32	1989	1989	137 066	63 040
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1934	1991	24 230	11 536
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	1992	1992	79 986	40 000
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	1996	1996	99 000	49 000
Majorna 310:10	Allm vägen 34	1934	1980	40 228	18 092
<b>ANNEDAL</b>					
Annedal 9:4	Carl Grimbergsg 30-48	1876-78	1970	131 000	47 000
<b>LANDALA</b>					
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	1972	1972	101 534	43 312
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	1972	1972	103 068	44 624
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	1972	1972	94 000	40 000
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	1972	1972	88 000	39 000
<b>KROKSLÄTT</b>					
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	1949	1985	80 472	41 472
<b>JÄRNBROTT</b>					
Järnbrott 62:1*	Gnistgatan 7	1963	1963	31 283	16 483
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 5	2015	2015	53 000	37 000
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	2018	2018	115 000	82 000
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	2019	2019	125 000	88 000
<b>LUNDEN**</b>					
Lunden 2:14	Scheeleg 4-10	1961	1961	62 575	27 575
Lunden 2:15	Sankt Paulig 31-33	1961	1961	50 498	22 352
Lunden 8:12	Scheeleg 3	1961	1961	22 632	9 759
<b>GÅRDSTEN**</b>					
Gårdsten 107:100	Kryddhyllan 21,23,25	2018	2018	125 600	104 000
<b>TOTALT</b>				<b>2 090 230</b>	<b>1 002 295</b>



ANNEDAL



HAGA  
VÄSTRA SKANSGATAN



MAJORNA  
STYRMANSGATAN  
ALLMÄNNA VÄGEN



MAJORNA  
KAPTENSGATAN

1861

1876-78

1899

1904

1918-31

1934

1949

1950

HAGA  
HAGA ÖSTERGATA



HAGA  
KAPONJÄRGATAN



MAJORNA  
AMIRALITETSGATAN



KROKSLÄTT  
FRAMNÄSGATAN





\*Fastigheten ligger i stiftelsens dotterföretag KB Gnistgatan, org nr 969665-0804

\*\*Fastigheten ligger i stiftelsens dotterföretag RDS Montrose AB, org nr 556077-5958

## BOSTÄDER

## LOKALER

### LÄGENHETSTYP

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	TOTALT	AREA (M2)	MEDELHYRA (KR/M2)	ANTAL	AREA (M2)	TOTALT AREA (M2)
0	7	9	2	18	1 339	1 043	2	62	1 401
11	26	15	12	64	5 053	1 222	1	10	5 063
14	14	18	0	46	2 861	1 061	2	35	2 896
1	30	9	0	40	2 440	969	1	75	2 515
0	42	29	16	87	5 768	1 057	2	335	6 103
1	51	23	7	82	5 406	1 241	1	10	5 416
1	15	0	0	16	902	1 239	1	112	1 015
18	12	16	4	50	2 774	1 258	2	828	3 602
0	30	12	12	54	3 682	1 352	0	0	3 682
1	8	9	4	22	1 585	1 151	4	203	1 788
60	20	2	0	82	4 137	1 235	0	0	4 116
14	17	21	16	68	4 268	1 142	1	84	4 352
14	17	21	16	68	4 274	1 178	1	84	4 358
6	18	20	16	60	3 994	1 108	0	0	3 994
6	18	19	16	59	3 936	1 111	0	0	3 936
15	20	18	0	53	2 839	1 537	1	118	2 957
24	16	0	0	40	1 528	1 414	2	34	1 562
2	34	1	0	37	2 007	1 881	0	0	2 007
9	30	30	0	69	4 215	1 933	0	0	4 215
6	39	30	0	75	4 627	1 912	0	0	4 627
9	6	24	0	39	2 520	1 136	10	301	2 821
3	6	17	1	27	1 926	1 118	7	305	2 231
0	6	6	0	12	879	1 109	3	120	999
6	69	45	12	132	9 150	1 439	0	0	9 150
<b>221</b>	<b>551</b>	<b>394</b>	<b>134</b>	<b>1 300</b>	<b>82 110</b>	<b>1 336</b>	<b>41</b>	<b>2 716</b>	<b>84 826</b>



LUNDEN\*\*  
SCHEELEGATAN  
SANKT PAULIGATAN

1961



LANDALA  
LANDALABERGEN

1972



MAJORNA  
STYRMANSGATAN

1992



JÄRNBROTT  
GNISTGATAN

2015



JÄRNBROTT\*  
GNISTGATAN

1963



MAJORNA  
ALLMÄNNA VÄGEN

1989



MAJORNA  
BANGATAN

1996



GÅRDSTEN

2018





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

### KONCERN

Robert Dicksons stiftelse är en privat donationsstiftelse som har sitt ursprung i en donation av Robert Dickson (1782-1858). Det är en av Sveriges äldsta bostadsstiftelser och den har varit verksam sedan slutet av 1850-talet. Stiftelsens nuvarande stadgar fastställdes av Kammarkollegiet den 11 maj 2020. Robert Dicksons stiftelse äger 100% i dotterföretagen RDS Montrose AB, org nr 556077-5958, Montrose Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556995-6575 och RDS Parkering AB, org nr 559135-1332 samt är kommanditdelägare i KB Gnistgatan 5, 969665-0804.

RDS Montrose AB äger och förvaltar tre fastigheter i Lunden och en fastighet i Gårdsten. KB Gnistgatan äger och förvaltar en fastighet i Järnbrott. Montrose Utvecklingsfastigheter AB äger ca 200 byggrätter i Karlastaden på Hisingen. Samtliga dotterföretag och dotterdotterföretag har säte i Göteborg. Totalt äger och förvaltar stiftelsen med dotterföretag 1 300 (fg år 1 298) lägenheter och 41 (fg år 39) lokaler inom Göteborgs stad.

Vid nya hyresgäster i stiftelsens dotterföretag efterlevs moderstiftelsens uppdrag och ändamål. Under 2020 har 156 (fg år 203) lägenheter i koncernen fått nya hyresgäster. Av dessa har 112 lägenheter hyrts ut till destinatarer ur koncernens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Koncernen påkallade årliga hyresförhandlingar för 2020 med anledning av kommande stora underhåll, ökade kostnader för reparationer samt taxehöjningar för el, vatten, värme och avfallshantering. Hyresförhandlingen resulterade i hyreshöjning om i genomsnitt 1,6 % från och med 1 juli 2020. Robert Dicksons stiftelse valde, för att underlätta för sina hyresgäster under rådande pandemi, att höja hyran från 1 augusti istället för överenskomna 1 juli.

### FÖRVALTNING

Förvaltningen i dotterföretagen sköts av moderstiftelsen. Dotterföretagen faktureras för av stiftelsen utförda tjänster.

Dotterföretagen har inte några anställda och betalar inte några löner eller andra ersättningar. Inga större underhållsinsatser har skett i dotterföretagen under 2020. Kostnader för underhåll uppgår till 1 388 Tkr (fg år 621 Tkr). Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 1 478 Tkr (fg år 622 Tkr).

För 2020 har driftskostnader (exkl underhåll) uppgått till 29 490 Tkr (fg år 28 521 Tkr).

Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

### MODERSTIFTELSEN

#### STIFTELSENS SYFTE, VERKSAMHETS-FÖREMÅL OCH DESTINATÄRSGRUPP

Stiftelsens syfte är att "bidraga till befordrande af sedlighet och gudstro". Det ska stiftelsen uppnå genom att stiftelsens tillgångar "i första rummet böra användas till uppförande i Göteborg af sunda och väl försedda byggnader som mot billiga villkor skola uthyras till bostäder (...).Sagda tillgångar äfven må till någon del användas till sådana inrättningar som i öfrigt afse arbetarklassens förmån". Stiftelsens destinatärsgrupp är "välfrejdade för arbetsamhet och ordenlighet kände mindre bemedlade personer, företrädelsevis gift arbetsfolk", (§1 stiftelsens reglemente). Stiftelsens avkastning ska fördelas enligt §6 i stiftelsens reglemente. Paragrafen lyder; "Den behållna hyresafkastningen af stiftelsens byggnader afsättes årligen dels till bostäder, dels för att genom styrelsens föranstaltande användas till beredande af andra sådana nyttiga och behöfliga inrättningar, som afse arbetarklassens förmån och förbättring i gudsfruktan, sedlighet och kunskaper, dervid dock är fästadt det bestämda villkor, att dessa inrättningar icke må blifva af beskaffenhet att deras tillvägbringande på detta sätt föranleder till befrielse från eller lindring uti afgifter, som det åligger samhället att utgöra, hvilket villkor likväl icke afser hinder för beredande af undervisningsanstalter inom stiftelsen för mindre bemedlade personers barn." Stiftelsens tillgångar förvaltas av en styrelse bestående av 8 ledamöter. Styrelsen har sammanträtt sju gånger samt haft en styrelsekonferens sedan styrelsens

årsmöte för 2019. Stiftelsens säte är Göteborgs stad.

#### STIFTELSENS VERKSAMHET OCH FRÄMJANDE AV DESS ÄNDAMÅL

Styrelsen är ytterst ansvarig för stiftelsens verksamhet och att stiftelsens stadgar efterlevs. Styrelsen har antagit en uthyrningspolicy som enligt styrelsens uppfattning är i enlighet med stiftelsens syfte och verksamhetsföremål och som möjliggör att bostäder kommer dem till del som stiftelsens grundare Robert Dickson åsyftade i sin ursprungliga donation (stiftelsens destinatärsgrupp). Uthyrningspolicyn innebär i korthet att stiftelsens lägenheter ska hyras ut till arbetande personer inom Göteborgsområdet som har vanliga eller låga inkomster. Lägenheterna ska hålla god standard och upplåtas mot skäliga hyror. Under 2020 har totalt 118 (178) lägenheter omsatts i stiftelsen. Av dessa har 82 (149) lägenheter hyrts ut till destinatarer ur stiftelsens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Nya hyresgäster bedöms komma ur stiftelsens destinatärskrets. Då det råder stor bostadsbrist i Göteborg har styrelsen de senaste åren tagit beslut om investeringar i nyproduktion (i enlighet med stiftelsens reglemente §6). Under 2020 har två nya lägenheter tillskapats (genom återbostadisering av tidigare förskola). Under slutet av 2015 skickade styrelsen in en permutationsansökan till Kammarkollegiet. Den 11 maj 2020 fastställde Kammarkollegiet ny lydelse av stiftelsens stadgar. Därefter fattade Länsstyrelsen den 29 juni 2020 beslut om ytterligare ändringar av stadgarna. Genom dessa beslut har §§ 2,3,5,6,7,9 och 10 i stiftelsens stadgar ändrats. De nya stadgarna är inskickade för registrering hos Länsstyrelsen. I såväl gammal som ny lydelse av stadgar är det styrelsens ansvar att tolka föreskrifterna. Styrelsen har under 2018 utarbetat en tolkning av stadgarna. Styrelsens tolkning av stadgarna kritiserades av stiftelsens tillsynsorgan Länsstyrelsen som önskade en ändring av styrelsens tolkning. Styrelsen var dock av uppfattningen att

tolkningen var i enlighet med stiftelsens stadgar. Länsstyrelsens beslut överklagades därför till Förvaltningsrätten. Under våren 2019 förklarade Förvaltningsrätten Länsstyrelsens beslut ogiltigt. Därefter har Länsstyrelsen åter kritiserat styrelsens tolkning av stadgarna. Styrelsen är fortsatt av uppfattningen att tolkningen är i enlighet med stiftelsens stadgar. Länsstyrelsens senaste beslut är överklagat till Förvaltningsrätten. Den 16 februari 2021 upphävde Förvaltningsrätten Länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen har överklagat beslutet till Kammarrätten i Stockholm. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2020 uppfyller stiftelsens syfte och verksamhetsföremål.

### STYRELSE

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Sverker Cassberg, ordf.

Björn Oxe, vice ordf.

Derya Tumayer Silva, kassaförvaltare

Allaedin Hedayati

Jöran Fagerlund

Mats Arnsmar

Gerd Sabel

Charlie Karlsson

Tre av styrelsens ledamöter utses av Göteborgs kommun (kommunfullmäktige). Resterande

ledamöter utses genom förfarande beslutat av styrelsen.

### REVISORER

Genom ny lydelse av stiftelsens stadgar utser styrelsen ett registrerat revisionsbolag för granskning av stiftelsens räkenskaper och förvaltning. Stiftelsens revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Gunilla Lönnbratt.

### ORGANISATION

Stiftelsen har en organisation som vid årets slut bestod av femton personer, (7 män och 8 kvinnor). Organisationen svarar för ledning, ekonomi, uthyrning, förvaltning och fastighetsskötsel för samtliga bolag inom koncernen. Lokalvård, markskötsel och reparationer är utlagt på entreprenad, vanligtvis med 3-års avtal. Stiftelsen är medlem i Fastigo, Fastighetsägarna och CMB, samt delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening.

### FÖRVALTNING

I dagsläget äger stiftelsen fastigheter i Annedal, Haga, Landala, Majorna, Krokslätt och Järnbrott. Totalt antal lägenheter uppgår den 31 december 2020 till 1 050 st (fg år 1 048 st) med en bostadsarea på 66 108 kvm (fg år 65 951 kvm). Lokaler uppgår till 19

st (18 st) med en lokalarea på 1 956 kvm (fg år 2 035 kvm) (för övrig information kring fastigheter, se under fastighetsförteckning). Under 2020 bestod större genomförda åtgärder i befintligt bestånd av grundförstärkningar i kv Bananen i Annedal och kv Fänriken i Haga. Dessutom har utbyte av fönster påbörjats i kv Fänriken i Haga. I Annedal har också en av de fyra byggnaderna som har grundförstärkts helrenoverats. Kostnader för underhåll uppgår under 2020 till 7 527 Tkr. Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 50 390 Tkr där kv Annedal är den enskilt största investeringen (drygt 45 Mkr). Fokus rörande investeringar i befintligt bestånd under 2021 är fortsatt arbete i kv Fänriken i Haga och takrenoveringar rörande vissa av fastigheterna i Majorna. För 2020 har driftskostnader utöver underhåll uppgått till 22 854 Tkr (fg år 22 063 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader





## UTVECKLING AV STIFTELSENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

### KONCERN

BELOPP TKR

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	111 213	103 169	90 368	76 027
Resultat efter finansiella poster	10 757	11 188	11 423	14 370
Balansomslutning	1 623 089	1 553 206	1 461 257	1 204 387
Soliditet, %	9,2	8,7	8,7	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	2,1	3,4
Räntebindningstid, år	2,37	2,82	2,83	2,08
Antal anställda	15	14	13	12

Definitioner: se not 34

### MODERSTIFTELSEN

BELOPP TKR

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	90 805	82 887	73 301	67 429	64 869
Resultat efter finansiella poster	9 745	10 451	11 043	14 621	3 679
Balansomslutning	1 275 446	1 201 444	1 099 918	824 088	686 682
Soliditet, %	12	11	12	14	16
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,9	2,6	3,9	1,6
Räntebindningstid, år	2,10	2,34	2,64	2,13	2,6
Antal anställda	15	14	13	12	11

Robert Dicksons stiftelse har den 1 januari 2017 övergått till det sk K3-regelverket. Ingen omräkning har skett av 2016 varför en bristande jämförbarhet med detta år kan råda.









## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2020 har Covid-19 spridits över världen och är sedan mars 2020 klassificerad som en pandemi enligt WHO. De ekonomiska konsekvenserna av Covid-19 för verksamheten som avser privatbostäder är i dagsläget begränsad. För lokalhyresgäster är vår bedömning att den främsta påverkan på koncernens framtid är kopplat till lokalhyresgästernas underliggande verksamhet och framtida betalningsförmåga. Koncernen har en liten andel lokalhyresgäster och det finns i dagsläget inga indikationer på att mer än ett fåtal skulle vara påverkade i någon större utsträckning varför vi bedömer den ekonomiska påverkan på koncernen som begränsad.

Stiftelsens stadgar har i maj och juni ändrats genom beslut av Kammarkollegiet och Länsstyrelsen. I dagsläget är den största konsekvensen att styrelsen tillsätts på ett annat sätt och att revisionsbolag utses av styrelsen. Dessutom har §6 som hanterar stiftelsens disponering av avkastning ändrats. I korthet innebär ändringen att avsättning av årets resultat till andra ändamål än byggnation inte längre är kvantifierad.

### PLANERING & PROJEKTERING

I stiftelsen med dotterföretag bedrivs ett antal olika projekt som är i olika utvecklingsstadium. Nedan följer en redogörelse för de största projekten som pågår i dagsläget:

#### AMIRALITETSGATAN 19 (Robert Dicksons stiftelse)

På Amiralitetsgatan 19 pågår nybyggnation av 3 lokaler (mellan 100-175 kvm) och drygt 50 lägenheter. Inflyttning är beräknad till november-december 2021.

#### CARL GRIMBERGSGATAN 30-48 (Robert Dicksons stiftelse)

Det stora underhållsprojektet av de 10 husen på Carl Grimbergsgatan har fortsatt under 2020. Fyra hus har grundförstärkt och ett av dessa har helrenoverats. I samband med ombyggnationen har gården fräschats upp. Etapp 1 har färdigställts under 2020. Kvarvarande etapper avvaktas med tills dess beslut om hyresnivåer fattats.

#### KRYDDVÄGEN OCH LIBBSTICKEGATAN

(produktion kommer att ske i ett AB som kommer att förvärfvas när fastigheten är färdigställd)

Stiftelsen kommer att utöka det befintliga beståndet i Gårdsten med ett nytt bostadsområde som kopplar samman Gårdsten med Lövgärdet. Den nya bebyggelsen består av 2 lamellhus och 4 punkthus vilket medför totalt 124 lägenheter. Inflyttning i de första husen är planerad under hösten 2021.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

#### KONCERN

Stiftelsens tillgångar ska så länge behov finns i första hand användas för att uppföra sunda och väl försedda byggnader som ska hyras ut mot billiga villkor. Med den efterfrågan som råder i dagsläget (stiftelsens kö uppgick vid 2020 års utgång till drygt 22 700 personer) skall stiftelsen fortsatt arbeta för att tillföra nya bostäder till Göteborgs stad. Stiftelsens utmaning är att producera hyresrätter till en hyresnivå som är förenlig med stiftelsens stadgar. Stiftelsen arbetar därför aktivt för att även fortsatt kunna bygga effektivt och med god kvalitet.

Stiftelsen beräknas under 2021 att göra ett resultat i nivå med 2020. Så även dotterföretagen RDS Montrose AB och KB Gnistgatan. Det sistnämndas negativa resultat beror dels på ombyggnation av det gemensamma köket, dels på generationskifte i fastigheten och i samband med dessa utflyttningar, ökade renoveringar. RDS Parkering AB beräknas att göra ett förbättrat resultat 2021 i jämförelse med 2020 då uthyrningsgrad på parkeringsplatserna kommer att förbättras under 2021.

#### MODERSTIFTELSEN

Se kommentarer under koncern.

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

#### KONCERN

Inom den kommande 10-årsperioden kommer en totalrenovering av stiftelsens bestånd i Annedal att behöva genomföras. Totalrenoveringen omfattar bl a helt ny grundläggning, tak- och fasadrenovering och stamrenovering. Renoveringen kompliceras av att husen har bevarandekrav och förvanskningförbud. Det innebär att åtgärder som skulle kunna subventionera nuvarande hyresgästers hyra efter renovering såsom en extra våning eller vindslägenheter inte är tillåtna. Renoveringen har inneburit, och kommer även fortsatt, att innebära en stor investering för stiftelsen. I samband med renoveringen kommer stiftelsens bestånd i Annedal att bruksvärdeshyressättas. Stiftelsen kommer att renovera till en standard i enlighet med donatorns önskemål. Stiftelsen har yrkat på en höjning om 40-60% som en ny bruksvärdeshyra efter renovering. Sedan 2016 finns en samrådsgrupp i Annedal med representanter från de boende, Hyresgästföreningen samt stiftelsen. Samrådsgruppen har inte nått en överenskommelse angående hyreshöjningar. Då hyresgästerna inte har godkänt planerade underhållsåtgärder har stiftelsen lämnat in en ansökan om godkännande för förbättringsåtgärder till Hyresnämnden. Hyresnämnden har under 2020 bifallit ansökan. Förhandlingen med Hyresgästföreningen har återupptagits avseende nivå på hyra. Ingen förhandlingsöverenskommelse har träffats utan ärendet kommer att avgöras i Hyresnämnden. Hyresnämnden kommer att ta upp ärendet under april/maj 2021. När hyresnivå slutligen är satt kommer hyreshöjningar för befintliga hyresgäster att fasas in över en längre tidsperiod. Hyresgäster som inte har de finansiella möjligheterna att kunna bo kvar efter renoveringen har blivit rekommenderade att kontakta stiftelsen för att kunna finna en lösning. Storleken på investeringen är uppskattad till mellan 180-200 Mkr. Stiftelsen har under 2020 färdigställt grundförstärkning av fyra byggnader och helrenovering av en byggnad. Stiftelsen kommer inte att fortsätta med övriga byggnader förrän hyresnivå är fastställd.

#### MODERSTIFTELSEN

Se kommentarer under koncern.

## EGET KAPITAL

KONCERNEN	GRUND- FOND	DONATIONS- FOND	10% FOND	BYGGNATIONS- FOND	BALANSERAT RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2019	330	346	8 338	117 943	8 025	134 982
Ändamålsbestämt enligt stadgar			783	7 242	-8 025	-
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-59		59	-
Årets resultat					5 844	5 844
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>330</b>	<b>346</b>	<b>9 062</b>	<b>125 185</b>	<b>5 903</b>	<b>140 826</b>

## EGET KAPITAL

MODERSTIFTELSEN	GRUND- FOND	DONATIONS- FOND	10% FOND	BYGGNATIONS- FOND	BALANSERAT RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2019	330	346	8 338	110 483	7 827	127 324
Ändamålsbestämt enligt stadgar			783	7 044	-7 827	-
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-59		59	-
Årets resultat					6 775	6 775
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>330</b>	<b>346</b>	<b>9 062</b>	<b>117 527</b>	<b>6 834</b>	<b>134 099</b>



# RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter		111 213	103 169
Övriga förvaltningsintäkter		2 250	676
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>113 463</b>	<b>103 845</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader		-37 385	-34 829
Övriga externa kostnader	4, 8	-6 986	-5 824
Personalkostnader	6	-11 821	-11 249
Av-/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 15, 16, 17	-30 570	-27 082
Övriga rörelsekostnader		-153	-1 017
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>26 548</b>	<b>23 844</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	2 100	2 551
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	294	236
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-18 185	-15 443
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>10 757</b>	<b>11 188</b>
Skatt på årets resultat	14	-4 913	-3 163
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 844</b>	<b>8 025</b>
<b>FÖRDELNING AV ÅRETS RESULTAT:</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		5 844	8 025
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	-8 025
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		59	0
Kvarstående belopp för året		5 903	0

# BALANSRÄKNING - KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	15	1 381 524	1 358 319
Nedlagda utgifter på annans fastighet	16	336	673
Inventarier, verktyg och installationer	17	5 881	6 336
Pågående nybyggnation	18	151 251	74 349
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 538 992</b>	<b>1 439 677</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	41 711	42 136
Andra långfristiga fordringar	22	26 194	26 194
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 905</b>	<b>68 330</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 606 897</b>	<b>1 508 007</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		420	216
Skattefordringar		1 465	-
Övriga fordringar		341	1 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 843	1 013
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 069</b>	<b>2 365</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>12 123</b>	<b>42 834</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 192</b>	<b>45 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 623 089</b>	<b>1 553 206</b>



# BALANSRÄKNING - KONCERNEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Stiftelsekapital		676	676
Ändamålsbestämda medel inkl årets resultat		140 150	134 306
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>140 826</b>	<b>134 982</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	71 363	66 506
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>71 363</b>	<b>66 506</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27, 28, 30	886 204	931 889
Övriga långfristiga skulder		-	76 841
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>886 204</b>	<b>1 008 730</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	27, 30	414 607	318 117
Leverantörsskulder		12 955	8 068
Skatteskulder		-	1 813
Övriga kortfristiga skulder		76 559	1 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	20 575	13 714
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>524 696</b>	<b>342 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 623 089</b>	<b>1 553 206</b>

# KASSAFLÖDESANALYS - KONCERN

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		10 757	11 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	30 723	27 138
		<u>41 480</u>	<u>38 326</u>
Betald inkomstskatt		-3 279	-1 715
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
		<u><b>38 201</b></u>	<u><b>36 611</b></u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-238	2 188
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 191	-5 484
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
		<u><b>48 154</b></u>	<u><b>33 315</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-130 040	-132 072
Avyttring av förvaltningstillgångar		-	10 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-16 339	-10 695
Avyttring av finansiella tillgångar		16 764	10 771
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
		<u><b>-129 615</b></u>	<u><b>-121 996</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Erhållna bidrag		-	426
Förändring av byggnadskreditiv		52 438	-50 307
Upptagna lån		19 462	155 650
Amortering av låneskulder		-21 150	-17 292
Utnyttjande av 10%-fonden		-	-87
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
		<u><b>50 750</b></u>	<u><b>88 390</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
		<u><b>-30 711</b></u>	<u><b>-291</b></u>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>			
		<u><b>42 834</b></u>	<u><b>43 125</b></u>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>			
		<u><b>12 123</b></u>	<u><b>42 834</b></u>



# RESULTATRÄKNING - MODERSTIFTELSEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	5		
Hysesintäkter		90 805	82 887
Övriga förvaltningsintäkter		1 514	253
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>92 319</b>	<b>83 140</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	5		
Fastighetskostnader		-30 381	-28 108
Övriga externa kostnader	4, 8	-6 194	-5 075
Personalkostnader	6	-11 821	-11 249
Av-/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 15, 16, 17	-21 824	-18 413
Övriga rörelsekostnader		-153	-1 017
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>21 946</b>	<b>19 278</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-805	-483
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	2 100	2 551
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	298	241
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-13 794	-11 136
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>9 745</b>	<b>10 451</b>
Bokslutsdispositioner	13	2 028	865
Lämnade koncernbidrag		-	-467
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>11 773</b>	<b>10 849</b>
Skatt på årets resultat	14	-4 998	-3 022
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 775</b>	<b>7 827</b>
<b>FÖRDELNING AV ÅRETS RESULTAT:</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		6 775	7 827
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	-7 827
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		59	0
Kvarstående belopp för året		6 834	0

# BALANSRÄKNING - MODERSTIFTELSEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	15	853 854	823 576
Nedlagda utgifter på annans fastighet	16	336	673
Inventarier, verktyg och installationer	17	4 776	5 180
Pågående nybyggnation	18	111 980	36 269
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>970 946</b>	<b>865 698</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	224 516	225 121
Fordringar hos koncernföretag	20	156	942
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	41 711	42 136
Uppskjuten skattefordran	22	24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>290 383</b>	<b>292 199</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 261 329</b>	<b>1 157 897</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		132	192
Fordringar hos koncernföretag		1 474	427
Aktuell skattefordran		1 271	-
Övriga fordringar		264	1 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 614	791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 755</b>	<b>2 480</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 362</b>	<b>41 067</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 117</b>	<b>43 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 275 446</b>	<b>1 201 444</b>



# BALANSRÄKNING - MODERSTIFTELSEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Stiftelsekapital		676	676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>676</b>	<b>676</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ändamålsbestämda medel		126 648	118 821
Årets resultat		6 775	7 827
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>133 423</b>	<b>126 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>134 099</b>	<b>127 324</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	25	1 054	1 058
Periodiseringsfonder	26	5 465	7 489
<b>SUMMA OBESKATTADE RESERVER</b>		<b>6 519</b>	<b>8 547</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	10 350	5 285
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>10 350</b>	<b>5 285</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27, 28, 31	629 379	720 302
Skulder till koncernföretag		36 711	36 711
Övriga långfristiga skulder		-	33 752
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>666 090</b>	<b>790 765</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	27, 31	369 537	248 318
Leverantörsskulder		11 626	7 835
Skulder till koncernföretag		-	69
Aktuell skatteskulder		-	798
Övriga kortfristiga skulder		34 629	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	15 596	11 243
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>458 388</b>	<b>269 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 275 446</b>	<b>1 201 444</b>

# KASSAFLÖDESANALYS - MODERSTIFTELSEN

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 745	10 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	22 782	18 952
		<u>32 527</u>	<u>29 403</u>
Betald inkomstskatt		-2 001	-1 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>30 526</u>	<u>27 938</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 003	2 279
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 693	-5 924
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<u>37 216</u>	<u>24 293</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-200	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-127 228	-130 585
Avyttring av förvaltningstillgångar		-	10 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-16 339	-10 695
Avyttring av finansiella tillgångar		16 764	10 771
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<u>-127 003</u>	<u>-120 509</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Erhållna bidrag		-	426
Förändring av byggnadskreditiv		52 438	-50 307
Upptagna lån		19 462	155 050
Amortering av låneskulder		-14 604	-11 813
Förändring av mellanhavande till dotterföretag		786	10 069
Lämnade koncernbidrag		-	-
Utnyttjande av 10%-fonden		-	-88
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<u>58 082</u>	<u>103 337</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<u>-31 705</u>	<u>7 121</u>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>		<u>41 067</u>	<u>33 946</u>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<u>9 362</u>	<u>41 067</u>





# NOTER

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden gällande stiftelser.

Moderstiftelsen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

### VÄRDERINGSPRINCIPER MM

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/stiftelsen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. Låneutgifter som kan hänföras till produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas inkluderas i tillgångens bokföringsmässiga anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet på koncernen/stiftelsens byggnation har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR KONCERN ÅR MODERFÖRETAG ÅR

#### Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	10-100	10-100
-Nedlagda kostnader på annans fastighet	6	6
-Markanläggningar	20	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	25-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, fönster, yttertak mm	40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10 år

Avskrivning sker över 50 år på övervärde på byggnader.

### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla stiftelsen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

### Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna.

### Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som stiftelsen beräknas kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag sker för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Byggnader och Mark utgörs i sin helhet av Förvaltningsfastigheter.

### LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som kan hänföras till produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas inkluderas i tillgångens bokföringsmässiga anskaffningsvärde.

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när stiftelsen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde.

## SKATT

### Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomsskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag. I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### Intäkter

Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

### Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla koncernen/stiftelsen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

### Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

## KONCERNREDOVISNING

### DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhalla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### TILLÄGGSKÖPESKILLING

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten. Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

### JUSTERING AV FÖRVÄRVSANALYS

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

### ELIMINERING AV TRANSAKTIONER MELLAN KONCERNFÖRETAG

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.



# NOTER

## NOT 2 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Stiftelsen är koncernmoder till de helägda dotterföretagen Montrose Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556995-6575, RDS Montrose AB, org nr 556077-5958 och RDS Parkering AB, org nr 559135-1332, samt kommanditdelägare till KB Gnistgatan 5, org nr 969665-0804. Såväl dotterföretag som kommanditbolag har sitt säte i Göteborg.

## NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernen/stiftelsen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa uppskattningar kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Koncernens/stiftelsens uppskattning angående livslängd och tid för olika komponenter i byggnaderna är en sådan uppskattning för redovisningsändamål. Koncernens/stiftelsens uppfattning är dock att uppskattningen inte innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för byggnader.

## NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
--	----------------------------	----------------------------

### KONCERN

#### PWC

Revisionsuppdrag	192	199
Skatterådgivning	69	20
Andra uppdrag	10	-

#### Summa

271	219
-----	-----

#### ERNST & YOUNG

Revisionsuppdrag	-	126
------------------	---	-----

#### FREJS REVISORER AB

Andra uppdrag	12	-
---------------	----	---

#### RSM

Andra uppdrag	3	-
---------------	---	---

### MODERFÖRETAG

#### PWC

Revisionsuppdrag	105	199
Skatterådgivning	69	20
Andra uppdrag	10	-

#### Summa

184	219
-----	-----

#### ERNST & YOUNG

Revisionsuppdrag	-	54
------------------	---	----

#### FREJS REVISORER AB

Andra uppdrag	12	-
---------------	----	---

#### RSM

Andra uppdrag	3	-
---------------	---	---

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**NOT 5  
INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN**

Internvinst på transaktioner inom koncernen uppgår till 0 Tkr (fg år 0 Tkr).

Av stiftelsens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 Tkr (fg år 0 Tkr) av inköpen och 2 634 Tkr (fg år 2 419 Tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som stiftelsen tillhör.

**NOT 6  
ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE**

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2020-01-01- 2020-12-31	VARAV MÄN	2019-01-01- 2019-12-31	VARAV MÄN
<b>Koncernen</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>7</b>
Dotterföretag	-	-	-	-
<b>Moderstiftelsen</b>				
Sverige	15	7	14	7

**LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	1 369	1 182
Övriga anställda	6 466	5 836
<b>Summa</b>	<b>7 835</b>	<b>7 018</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	3 822 1 290	3 693 1 207
<b>Moderstiftelsen</b>		
Styrelse och VD	1 369	1 182
Övriga anställda	6 466	5 836
<b>Summa</b>	<b>7 835</b>	<b>7 018</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	3 822 1 290	3 693 1 207

1) Av pensionskostnader avser 1 009 Tkr (fg år 895 Tkr ) stiftelsens ledning avseende 5 (5) personer.

# NOTER

## NOT 7

### AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2020-01-01 2019-01-01  
- 2020-12-31 - 2019-12-31

#### KONCERN

*Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:*

Byggnader och mark	28 720	24 914
Nedlagda kostnader på annans fastighet	337	338
Inventarier, verktyg och installationer	1 513	1 390

**30 570**      **26 642**

*Nedskrivningar fördelade per tillgång:*

Byggnader och mark	-	440
	-	<b>440</b>

**Summa**      **30 570**      **27 082**

#### MODERSTIFTELSEN

*Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:*

Byggnader och mark	20 120	16 382
Nedlagda kostnader på annans fastighet	337	338
Inventarier, verktyg och installationer	1 367	1 253

**21 824**      **17 973**

*Nedskrivningar fördelade per tillgång:*

Byggnader och mark	-	440
	-	<b>440</b>

**Summa**      **21 824**      **18 413**

## NOT 8

### OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetağare

#### KONCERN

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Leaseavgifter	1 256	1 257
---------------	-------	-------

#### MODERSTIFTELSEN

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Leaseavgifter	1 256	1 257
---------------	-------	-------

## NOT 9

### RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

#### MODERSTIFTELSEN

Resultat från kommanditbolag	-805	-483
------------------------------	------	------

**Summa**      **-805**      **-483**

## NOT 10

### RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2020-01-01 2019-01-01  
- 2020-12-31 - 2019-12-31

#### KONCERN

Erhållna utdelningar	515	1 294
Resultat vid avyttringar	1 585	296
Återföring av nedskrivningar	-	961

**Summa**      **2 100**      **2 551**

#### MODERSTIFTELSEN

Erhållna utdelningar	515	1 294
Resultat vid avyttringar	1 585	296
Återföring av nedskrivningar	-	961

**Summa**      **2 100**      **2 551**

## NOT 11

### RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

#### KONCERN

Ränteintäkter, övriga	294	236
-----------------------	-----	-----

**Summa**      **294**      **236**

#### MODERSTIFTELSEN

Ränteintäkter, koncernföretag	3	5
Ränteintäkter, övriga	295	236

**Summa**      **298**      **241**

## NOT 12

### RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

#### KONCERN

Räntekostnader, övriga	18 185	15 443
------------------------	--------	--------

**Summa**      **18 185**      **15 443**

#### MODERSTIFTELSEN

Räntekostnader, koncernföretag	129	92
Räntekostnader, övriga	13 665	11 044

**Summa**      **13 794**      **11 136**

Lånekostnader i koncernen om totalt 1 091 Tkr (fg år 2 713 Tkr) har inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde. I moderstiftelsen har 492 Tkr (fg år 2 114 Tkr) inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde.



**NOT 13**  
**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

2020-01-01 2019-01-01  
- 2020-12-31 - 2019-12-31

<i>Skilnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning enligt plan:</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	4	-300
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-900
Periodiseringsfond, årets återföring	2 024	2 065
<b>Summa</b>	<b>2 028</b>	<b>865</b>

**NOT 14**  
**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

**KONCERN**

Aktuell skatt	1	765
Uppskjuten skatt	4 912	2 398
<b>Summa</b>	<b>4 913</b>	<b>3 163</b>

Redovisat resultat före skatt	10 702	11 188
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	2 290	2 394
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 877	1 079
Skatteeffekt av ej skattepliktig återföring av nedskrivning	-	-206
Effekt av ändrad skattesats	-221	-104
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-66	-
Effekt av skattemässigt underskott	33	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>4 913</b>	<b>3 163</b>

**MODERSTIFTELSEN**

Aktuell skatt	-66	641
Uppskjuten skatt	5 064	2 381
<b>Summa</b>	<b>4 998</b>	<b>3 022</b>

Redovisat resultat före skatt	11 774	10 849
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	2 520	2 322
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 741	985
Skatteeffekt av ej skattepliktig återföring av nedskrivning	-	-206
Effekt av ändrad skattesats	-197	-79
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-66	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>4 998</b>	<b>3 022</b>

**NOT 15**  
**BYGGNADER OCH MARK**

2020-12-31 2019-12-31

**KONCERN**

*Ackumulerade anskaffningsvärden:*

- Vid årets början	1 566 040	1 403 882
- Nyanskaffningar	1 734	12 752
- Avyttringar	-	-21 050
- Utrangering	-304	-3 903
- Omklassificeringar	50 326	174 359
- Korrigering av anskaffningsvärde	1 723	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 619 519</b>	<b>1 566 040</b>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

- Vid årets början	-207 721	-184 846
- Utrangering	168	2 039
- Årets avskrivning enligt plan	-28 719	-24 914
- Korrigering av ack avskrivningar	-1 723	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-237 995</b>	<b>-207 721</b>

*Ackumulerade nedskrivningar enligt plan:*

- Vid årets början	-	-1 424
- Årets nedskrivningar	-	-440
- Årets utrangering	-	1 864
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Redovisat värde vid årets slut varav mark**

**1 381 524** **1 358 319**  
**204 603** **204 399**

**Skattemässigt restvärde**

**1 022 758** **840 426**

varav mark 204 399 204 399

**MODERSTIFTELSEN**

*Ackumulerade anskaffningsvärden:*

- Vid årets början	996 931	835 476
- Nyanskaffningar	1 852	12 049
- Avyttringar	-	-21 050
- Utrangering	-304	-3 903
- Omklassificeringar	48 682	174 359
- Korrigering av anskaffningsvärde	1 723	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 048 884</b>	<b>996 931</b>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

- Vid årets början	-173 355	-159 012
- Utrangering	168	2 039
- Årets avskrivning enligt plan	-20 120	-16 382
- Korrigering av ack avskrivningar	-1 723	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-195 030</b>	<b>-173 355</b>

# NOTER

## NOT 15 BYGGNADER OCH MARK forts.

2020-12-31 2019-12-31

<i>Akkumulerade nedskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-	-1 424
- Årets nedskrivningar	-	-440
- Årets utrangering	-	1 864
<b>Vid årets slut</b>	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>853 854</b>	<b>823 576</b>
varav mark	<b>185 388</b>	<b>185 184</b>
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>784 586</b>	<b>612 710</b>
varav mark	185 184	185 184

Samtliga fastigheter i koncernen och moderstiftelsen är förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på en aktiv marknad, justerade, om så krävs för eventuella avvikelser avseende den aktuella fastighetens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som t ex aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst vart femte år.

Fastigheterna värderades inför föregående års bokslut till 2 652 Mkr (i moderstiftelsen till 2 181 Mkr), av oberoende värderingsman (värderingar utförda under åren 2016-2018). Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan beroende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid årets beräkning av fastigheternas nuvärde används kalkylperiod på 5 år och en diskonteringsränta före skatt på 1,5% - 3,75% (beroende på fastighetens typ, läge och ålder), och hyresutvecklingen antogs vara 1,5-2% per år. Bostäder bedöms vara uthyrda i sin helhet. Övriga lokalslag uthyrda enligt schablon. Värderingen har utförts med hjälp av värderingssystemet Datscha.

LOKALSLAG	VÄRDEÅR	BEDÖMT LÄGE	DOUH	AVKASTNINGSKRAV	FASTIGHETER
Bostäder	1970-1989	AA	490-540 kr/kvm	1,5-1,75	Haga 4:2, Haga 7:1, Landala 12:19-12:22, Annedal 9:4
Bostäder	1990-1999	AA	540 kr/kvm	1,75	Haga 6:1
Bostäder	-1969	A	490 kr/kvm	2,25	Majorna 310:25
Bostäder	1970-1989	A	490 kr/kvm	2,25	Majorna 316:11, 310:28, 310:1, Lunden 2:14, Lunden 2:15, Lunden 8:12
Bostäder	1990-1999	A	445 kr/kvm	2,50	Majorna 310:27, 310:24, 352:5, Krokslätt 157:5
Bostäder	-1969	B	590 kr/kvm	2,50	Järnbrott 62:1
Bostäder	2015-	B	280-345 kr/kvm	3,20	Järnbrott 62:3, 148:2, 148:7
Bostäder	2015-	C	280 kr/kvm	3,75	Gårdsten 107:100

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde Fastigheterna har värderats till 2 849 Mkr (i moderstiftelsen till 2 379 Mkr) vid årets bokslut.

Bygggrätter i Karlastaden är undantagna i ovanstående värdering (såväl årets som föregående års värdering). Även Majorna 310:29 är undantagna i ovanstående. Där pågår nybyggnation som är färdigställd under hösten 2021. Värdet på nybyggnationen bedöms vara 190-205 Mkr när fastigheten är färdigställd.

**NOT 16  
NEDLAGDA UTGIFTER PÅ  
ANNANS FASTIGHET**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>KONCERN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	2 024	2 024
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 024</b>	<b>2 024</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-1 351	-1 013
- Årets avskrivning	-337	-338
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-1 688</b>	<b>-1 351</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>336</b>	<b>673</b>
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	2 024	2 024
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 024</b>	<b>2 024</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-1 351	-1 013
- Årets avskrivning	-337	-338
<b>- Vid årets slut</b>	<b>-1 688</b>	<b>-1 351</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>336</b>	<b>673</b>

**NOT 17  
INVENTARIER, VERKTYG  
OCH INSTALLATIONER**

<b>KONCERN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	11 031	8 546
- Nyanskaffningar	1 077	2 485
- Avyttringar och utrangeringar	-27	-
- Omklassificeringar	-568	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 513</b>	<b>11 031</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-4 695	-3 304
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9	-
- Omklassificeringar	568	-
- Årets avskrivning	-1 514	-1 391
<b>Vid årets slut</b>	<b>-5 632</b>	<b>-4 695</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 881</b>	<b>6 336</b>

**NOT 17 forts.  
INVENTARIER, VERKTYG  
OCH INSTALLATIONER**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	9 114	6 629
- Nyanskaffningar	982	2 485
- Avyttringar och utrangeringar	-27	-
- Omklassificeringar	-568	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 501</b>	<b>9 114</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-3 934	-2 680
- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8	-
- Omklassificeringar	568	-
- Årets avskrivning	-1 367	-1 254
<b>Vid årets slut</b>	<b>-4 725</b>	<b>-3 934</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 776</b>	<b>5 180</b>

**NOT 18  
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR  
OCH FÖRSKOTT MATERIELLA  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

<b>KONCERN</b>		
Vid årets början	74 349	146 266
Investeringar	127 228	111 835
Avyttring av pågående nyanläggning	-	-8 967
Omklassificeringar	-50 326	-174 359
Erhållna bidrag	-	-426
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>151 251</b>	<b>74 349</b>

<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
Vid årets början	36 269	108 969
Investeringar	124 393	111 052
Avyttring av pågående nyanläggning	-	-8 967
Omklassificeringar	-48 682	-174 359
Erhållna bidrag	-	-426
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>111 980</b>	<b>36 269</b>

**NOT 19  
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	225 121	225 604
- Resultatandel kommanditbolag	-805	-483
- Lämnde aktieägartillskott	200	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>224 516</b>	<b>225 121</b>



# NOTER

## SPEC AV MODERSTIFTELSENS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

DOTTERFÖRETAG/ORG NR/SÄTE	ANTAL ANDELAR	I %	2020-12-31 REDOVISAT VÄRDE	2019-12-31 REDOVISAT VÄRDE
KB Gnistgatan 5 (kommanditdelägare), 969665-0804, Göteborg			11 873	12 678
RDS Montrose AB, 556077-5958, Göteborg	1 000	100	105 391	105 391
Montrose Utvecklingsfastigheter AB, 556995-6575, Göteborg	500	100	107 202	107 002
RDS Parkering AB, 559135-1332, Göteborg	500	100	50	50
			<b>224 516</b>	<b>225 121</b>

## NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

### MODERSTIFTELSE

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

	2020-12-31	2019-12-31
- Vid årets början	942	5 513
- Tillkommande fordringar	108	316
- Reglerade fordringar	-200	-623
- Omklassificeringar	-694	-4 264
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>156</b>	<b>942</b>

## NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

### KONCERN

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

	2020-12-31	2019-12-31
- Vid årets början	42 136	41 251
- Tillkommande tillgångar	16 339	10 695
- Avgående tillgångar	-16 764	-10 771
- Nedskrivningar/reversering av nedskrivning	-	961
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 711</b>	<b>42 136</b>

### MODERSTIFTELSEN

*Akkumulerade anskaffningsvärden:*

	2020-12-31	2019-12-31
- Vid årets början	42 136	41 251
- Tillkommande tillgångar	16 339	10 695
- Avgående tillgångar	-16 764	-10 771
- Nedskrivningar/reversering av nedskrivning	-	961
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 711</b>	<b>42 136</b>

SPECIFIKATION AV VÄRDEPAPPER	2020-12-31		2019-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	MARKNADSVÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	MARKNADSVÄRDE
<b>KONCERN</b>				
Aktier	27 819	32 562	27 551	31 105
Räntebärande papper/fonder	13 852	18 937	14 545	17 926
Övriga andelar	40	40	40	40
<b>Summa noterade andelar</b>	<b>41 711</b>	<b>51 539</b>	<b>42 136</b>	<b>49 071</b>
<b>MODERSTIFTELSEN</b>				
Noterade andelar	27 819	32 562	27 551	31 105
Räntebärande papper/fonder	13 852	18 937	14 545	17 926
Övriga andelar	40	40	40	40
<b>Summa noterade andelar</b>	<b>41 711</b>	<b>51 539</b>	<b>42 136</b>	<b>49 071</b>

## NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
<b>KONCERN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	26 194	2 194
-Tillkommande fordringar	-	24 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 194</b>	<b>26 194</b>
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	24 000	-
-Tillkommande fordringar	-	24 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

## NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

<b>KONCERN</b>		
Förutbetald försäkring	605	19
Upplupna intäkter	246	163
Övriga poster	991	831
	<b>1 842</b>	<b>1 013</b>
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
Förutbetald försäkring	605	19
Upplupna intäkter	93	-
Övriga poster	915	772
	<b>1 613</b>	<b>791</b>

# NOTER

## NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

	UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD	NETTO
<b>KONCERN - 2020-12-31</b>			
Byggnader och mark	3 980	-73 908	-69 928
Nedlagda utgifter på annans fastighet	244		244
Periodiseringsfonder		-1 678	-1 678
	<b>4 224</b>	<b>-75 586</b>	<b>-71 362</b>
<b>KONCERN - 2019-12-31</b>			
Byggnader och mark		-64 596	-64 596
Maskiner och inventarier		-296	-296
Nedlagda utgifter på annans fastighet	195	-	195
Periodiseringsfonder		-1 809	-1 809
	<b>195</b>	<b>-66 701</b>	<b>-66 506</b>
<b>MODERSTIFTELSEN - 2020-12-31</b>			
Byggnader och mark	3 980	-14 573	-10 593
Nedlagda utgifter på annans fastighet	244		244
	<b>4 224</b>	<b>-14 573</b>	<b>-10 349</b>
<b>MODERSTIFTELSEN - 2019-12-31</b>			
Byggnader och mark		-5 480	-5 480
Maskiner och inventarier			195
Nedlagda utgifter på annans fastighet	195		
	<b>195</b>	<b>195</b>	<b>-5 285</b>

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad/intäkt. Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats. Sänkning av skatt (under 2020 21,4% och från och med 2021 20,6%) har tagits hänsyn till gällande övervärden i koncernen. Gällande uppskjuten skatt rörande temporära skillnader har omräkning skett till 20,6%.

## NOT 25 ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 054	1 058
	<b>1 054</b>	<b>1 058</b>

## NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2020-12-31	2019-12-31
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014	-	2 024
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	915	915
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	850	850
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	1 000	1 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	1 800	1 800
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	900	900
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020		
	<b>5 465</b>	<b>7 489</b>

Av periodiseringsfonder utgör 1 202 Tkr (1 647 Tkr) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderstiftelsens balansräkning men däremot i koncernens.



**NOT 27  
ÖVRIGA SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>KONCERN</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	414 607	318 117
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	886 204	860 993
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	70 896
	<b>1 300 811</b>	<b>1 250 006</b>
varav byggnadskreditiv (Amiralitetsgatan)	52 438	-
Byggnadskreditiv är klassificerat som kort skuld.		
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	396 537	248 318
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	629 379	720 302
	<b>1 025 916</b>	<b>968 620</b>
varav byggnadskreditiv (Amiralitetsgatan)	52 438	-
I enlighet med K3 redovisas lån med förfallotid inom ett år som en kort skuld.		
<b>NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
Outnyttjad del	-10 000	-10 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>MODERSTIFTELSEN</b>		
Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
Outnyttjad del	-10 000	-10 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
<b>KONCERNEN</b>		
Upplupna semesterlöner	693	529
Upplupna räntekostnader	4 935	1 865
Förutbetalda intäkter	8 854	8 444
Övriga poster	6 093	2 876
	<b>20 575</b>	<b>13 714</b>

**NOT 29 forts  
UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>MODERFÖRETAGET</b>		
Upplupna semesterlöner	693	529
Upplupna räntekostnader	3 031	1 728
Förutbetalda intäkter	6 969	6 698
Övriga poster	4 903	2 288
	<b>15 596</b>	<b>11 243</b>
<b>NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - KONCERNEN</b>		
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 456 416	1 299 816
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 456 416</b>	<b>1 299 816</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Övrig borgen	148	129
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>148</b>	<b>129</b>
<b>NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - MODERSTIFTELSEN</b>		
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 163 046	1 006 446
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 163 046</b>	<b>1 006 446</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgen för dotterföretag	257 633	263 718
Borgen	148	129
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>257 781</b>	<b>263 847</b>

# NOTER

## NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under 2020 har Covid-19 spridits över världen och är sedan mars 2020 klassificerad som en pandemi enligt WHO. De ekonomiska konsekvenserna av Covid-19 för verksamheten som avser privatbostäder är begränsad. För lokalhyresgäster är vår bedömning att den främsta påverkan på koncernens framtid är kopplat till lokalhyresgästernas underliggande verksamhet och framtida betalningsförmåga. Koncernen har en liten andel lokalhyresgäster och det finns i dagsläget inga indikationer på att mer än ett fåtal av dessa skulle vara påverkade i någon större utsträckning varför vi bedömer den ekonomiska påverkan på koncernen som begränsad.

Den 1 februari 2021 tecknades avtal om återköp av Montrose Utvecklingsfastigheter AB. Tillträdesdatum är satt till 30 juni 2021. Länsstyrelsen utförde under hösten 2019 en tillsyn av stiftelsen och fattade ett beslut kring styrelsens tolkning av stiftelsens stadgar. Styrelsen överklagade beslutet till Förvaltningsdomstolen. Den 16 februari 2021 upphävde Förvaltningsdomstolen Länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen har överklagat beslutet till Kammarrätten i Stockholm.

## NOT 33 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDEANALYSEN

2020-12-31 2019-12-31

### KONCERNEN

#### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm

Avskrivningar	30 570	26 642
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-521
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	153	1 017
	<b>30 723</b>	<b>27 138</b>

### MODERSTIFTELSEN

Avskrivningar	21 824	17 973
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-521
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	153	1 017
Resultatandelar i kommanditbolag	805	483
	<b>22 782</b>	<b>18 952</b>

## NOT 34 NYCKELTALSDEFINITIONER

#### Räntetäckningsgrad:

Rörelseresultat efter avskrivningar + finansiella intäkter i förhållande till räntekostnader (ggr)

#### Räntebidningstid:

Genomsnittlig återstående bindningstid för ränta

#### Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar





# UNDERSKRIFTER

GÖTEBORG DEN 21 APRIL 2021

SVERKER CASSBERG  
STYRELSEORDFÖRANDE

BJÖRN OXE  
VICE ORDFÖRANDE

DERYA TUMAYER SILVA  
KASSAFÖRVALTARE

GERD SABEL

JÖRAN FAGERLUND

ALLAEDIN HEDAYATI

MATS ARNSMAR

CHARLIE KARLSSON

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS DEN 21 APRIL 2021

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB

GUNILLA LÖNNBRATT  
AUKTORISERAD REVISOR  
HUVUDANSVARIG REVISOR

ISA SCHUMAN  
AUKTORISERAD REVISOR

# REVISIONSBERÄTTELSE

TILL STYRELSEN I ROBERT DICKSONS STIFTELSE, ORG.NR 857200-3120

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Robert Dicksons stiftelse för år 2020. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–48 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av årsredovisningens och koncernredovisningens framvagn och återfinns på sidorna 1–18 samt 51–52 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### STYRELSENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten

och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

# REVISIONSBERÄTTELSE

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Robert Dicksons Stiftelse för år 2020.

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

### GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### STYRELSENS ANSVAR

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar

sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

GÖTEBORG DEN 21 APRIL 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

### Isa Schuman

Auktoriserad revisor



# STYRELSE



Jöran Fagerlund  
(ledamot)



Mats Arnsmar  
(ledamot)



Derya Tumayer Silva  
(kassaförvaltare)



Björn Oxe  
(vice ordförande)



Sverker Cassberg  
(ordförande)



Allaedin Hedayati  
(ledamot)



Charlie Karlsson  
(ledamot)

*Frånvarande  
Gerd Sabel  
(ledamot)*

# LEDNINGSGRUPP



Mikael Jansson  
(VD)



Anna Carlsson,  
(Ekonomichef)



Olof Westerlin  
(fastighetschef)



Donia Aslanzadeh  
(projektledare)



Monica Grote  
(uthyrningschef)



ROBERT DICKSONS STIFTELSE  
Stampgatan 15, 416 64 Göteborg  
031-381 64 00  
[www.robertdicksons.se](http://www.robertdicksons.se)