

# 2023

ÅRSREDOVISNING

ROBERT  
**DICKSONS**  
STIFTELSE

ROBERT DICKSONS

# ROBERT DICKSONS VISION, STIFTELSENS MISSION

Utifrån stiftelsens stadgar, som baseras på Robert Dickson vision, har styrelse och personal arbetat fram en mission. Missionens syfte är att tydliggöra det idealtillstånd som verksamheten strävar emot i sitt dagliga uppdrag för att hålla visionen levande.

*Vi bygger och förvaltar  
sunda hem för arbetande  
göteborgare – med stolthet  
och engagemang sedan  
1860*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	3	Fastighetsförteckning	16
VD har ordet	4	Förvaltningsberättelse	20
Lyckade trivselkvällar	6	Resultaträkning – koncern	25
Stiftelsen och våra hyresgäster	7	Balansräkning – koncern	26
Hur fungerar en stiftelse?	8	Kassaflödesanalys – koncern	28
Hållbarhet i fokus sedan 1860	9	Resultaträkning – moderstiftelsen	29
På vandring med STF	11	Balansräkning – moderstiftelsen	30
Amiralitetsgatan 19 finalist i Årets Bygge	12	Kassaflödesanalys – moderstiftelsen	32
Projekt under året	13	Noter	33
Områdeskarta	15	Underskrifter	46
		Revisionsberättelse	47
		Styrelse	50

# ÅRET

## I KORTHET

210  
inflyttningar

43 000  
registrerade bostadssökande

Snitthyra  
1 457  
kr/m<sup>2</sup> & år

3 173  
m<sup>2</sup> lokaler

14  
7 män, 7 kvinnor

92 709  
m<sup>2</sup> bostäder

1 476  
lägenheter totalt

### VIKTIGA HÄNDELSE

Carl Grimbergsgatan första etapp klar  
Carnegie Brygga start av detaljplan  
Trivselkvällar med våra hyresgäster  
Amiralitetsgatan 19 finalist i Årets Bygge



# VD HAR ORDET

## STÖKIGA TIDER

Början av 2020-talet har varit turbulent. Om de första åren präglades av covid och dess effekter så definieras 2023, utöver fortsatta och nya krig, av stor finansiell oro.

Det är dessutom en ny verklighet som många fastighetsägare och samhället i stort står inför med ökat fokus på trygghets- och säkerhetsfrågor för hyresgäster och övriga samhällsmedborgare, i och runt våra hus.

## FÖRÄNDRING KRÄVER TÅLAMOD

Om vi sedan adderar alla de utmaningar som finns för att komma på rätt spår när det gäller klimatfrågan är det lätt att måla framtiden i mörka färger och känna sig uppgiven. Och det är självklart så att just vi kommer aldrig kunna förändra allt. Det vi kan göra är att försöka förändra vår lilla tunna tårtbit i världen på ett positivt sätt. Och vi försöker. Ibland är frustrationen stor över att förändring tar tid. Men vi rör oss framåt, om än ibland med myrsteg.

En del av förändringsarbetet hos oss har varit att vi under året arbetat med en översyn av samtliga våra fastigheter för att få en mer effektiv förvaltning och i förlängningen också, förhoppningsvis, nöjdare hyresgäster.

Vi kommer under de närmaste åren att arbeta intensivt med att ytterligare minska förbrukning av ändliga resurser och fortsätta att ta till vara de material som redan finns i våra hus. Det kan tyckas enkelt. Många gånger är det dock ett val mellan att bibehålla ett äldre material med högre energiförbrukning och ett nytt med lägre energiförbrukning. Det tar eftertanke och utredningar och är en del av förklaringen till att förändring tar tid.

## SAMARBETE FOR THE WIN

Vi har också fortsatt vårt arbete med trygghetsfrågor i olika samverkansgrupper tillsammans med polis, socialtjänst och andra fastighetsägare. Vi är glada över att Gårdstensbostädernas trygghetsgrupp 365 dagar om året även tittar till våra fastigheter i Gårdsten. Det är ett viktigt samarbete för oss och våra hyresgäster.

Det är också väldigt betydelsefullt för oss att vara ute i våra områden och träffa våra hyresgäster. Det är därför glädjande att vi under 2023 haft tre olika tillfällen där många av oss som arbetar på stiftelsen

har haft möjlighet att lyssna på ris och ros från hyresgäster. Det är ett viktigt verktyg för oss för att kunna förbättra trivseln och boendekvaliteten hos oss och något vi kommer att fortsätta med under 2024.

Vi arbetar även med att skicka ut riktade enkäter vid genomförda åtgärder för att fånga upp synpunkter och kunna leverera än bättre resultat. Ett exempel är kommande utvärdering av de tre husen på Carl Grimbergsgatan som under 2023 blivit renoverade och inflyttade i.

## TRISTA EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Slutligen, när 2023 ska sammanfattas går det inte att undvika att beröra den ekonomiska utvecklingen under året. På många sätt har det varit den perfekta stormen för fastighetsbolag. Redan kraftigt ökade byggmaterialpriser har ackompanjerats av rejält höjda taxekostnader och mer än tre gånger så dyra räntekostnader som tidigare. Anpassningar för att förstärka tryggheten och energieffektiviteten har också påverkat kostnadsbilden. Det har gjort att vi har behövt yrka på högre hyreshöjning än tidigare år. Det är inte något som vi tar lätt på. Men för att stiftelsen ska ha en hållbar utveckling framåt måste

stiftelsen ha tillräckligt med pengar för att förvalta och utveckla fastigheter på ett bra och effektivt sätt. Utan någon ägare som kan skjuta till pengar är hyresintäkter det enda som kan förbättra stiftelsens ekonomiska situation.

Under årets sista månad visade sig några ljusglimtar på den ekonomiska himlen. Även om kostnaderna fortsätter att stiga ökar de inte lika snabbt och därmed finns förhoppningen att inflationstoppen är nådd och räntekurvan förhoppningsvis går ned något under det närmaste året. Effekterna av de kraftigt ökade kostnaderna kommer dock stiftelsen att leva med i flera år framöver.

## TACKSAMHET

Avslutningsvis, det har varit ett slitsamt år för många och jag är tacksam över det stora engagemang som trots tuffa förutsättningar fortsatt har funnits hos medarbetare och styrelse. Det är också ett privilegium att få arbeta i ett fastighetsbolag där så många hyresgäster engagerar sig. Med respekt och lyhördhet för varandra tror jag att vi tillsammans kan få vår del av målarduken i klarare färger.



# LYCKADE TRIVSELKVÄLLAR

Våra hyresgäster lever och verkar varje dag i stiftelsens hus. De har ofta stor kunskap om hur saker fungerar i praktiken. Det är därför både utvecklande och trevligt för oss att träffa våra hyresgäster och höra deras synpunkter. Under året har vi genomfört tre hyresgästträffar i olika områden. När vi träffas och lär känna varandra under trevliga former kan vi även lyssna och lära oss av varandra. Under träffarna har personal från samtliga avdelningar varit på plats för att svara på frågor. Även representanter från styrelsen har deltagit.

Hyresgästträffarna är viktiga för stiftelsens fortsatta arbete framåt. Det är ett verktyg för att få veta vilka åtgärder som vi gör som är uppskattade och fungerar och vilka som inte gör det.

## FIKATRÄFF I GÅRDSTEN

En solig dag i maj anordnades en fikaträff för att lära känna våra hyresgäster på Libbstickegatan och Kryddvägen. Det är vårt nyaste område som vi

förvaltar sedan oktober 2022. Det uppskattades av både hyresgäster och personal att få ett ansikte på varandra och gav oss möjlighet att presentera stiftelsen och vårt arbete.

## GLÖGGKVÄLLAR I HAGA OCH ANNEDAL

Två vackra och kalla decemberkvällar anordnades glöggträffar i Haga och Annedal. I Haga var samtliga gårdar inbjudna. Utöver glögg bjöds det även på lussekatter och pepparkakor. Såväl hyresgäster som nyligen flyttat in som hyresgäster som bött större delen av sitt liv i våra hus var på plats för att fika, ställa frågor och ge återkoppling på det vi gör. Det var väldigt glädjande att se uppslutningen och engagemanget hos våra hyresgäster.

## UNDER 2024 PLANERAR VI LIKNANDE AKTIVITETER I FLER OMRÅDEN.



*Det var också uppskattat bland hyresgästerna att lära känna sina grannar bättre.*



# STIFTELSEN OCH VÅRA HYRESGÄSTER

Göteborg i mitten av 1800-talet var en stad med stort behov av arbetskraft. Många kom hitflyttande för att skapa sig ett bättre liv. Det medförde en stor bostadsbrist och var en grogrund för oseriösa fastighetsägare som hyrde ut trånga, osunda och dyra bostäder till inflyttande arbetare. Robert Dickson såg vilka effekter trångboddheten hade på familjer och dess hälsa. Han testamenterade därför pengar för att främja sedlighet och gudsfruktan. Det skulle uppnås genom att bygga bostäder med god standard och rimliga villkor så länge behov fanns. Och i varje bostad skulle endast en familj bo. Det skulle vara en arbetarfamilj, med vanliga eller låga inkomster. Idag skulle vi prata om allas rätt till ett bra boende eller social hållbarhet.

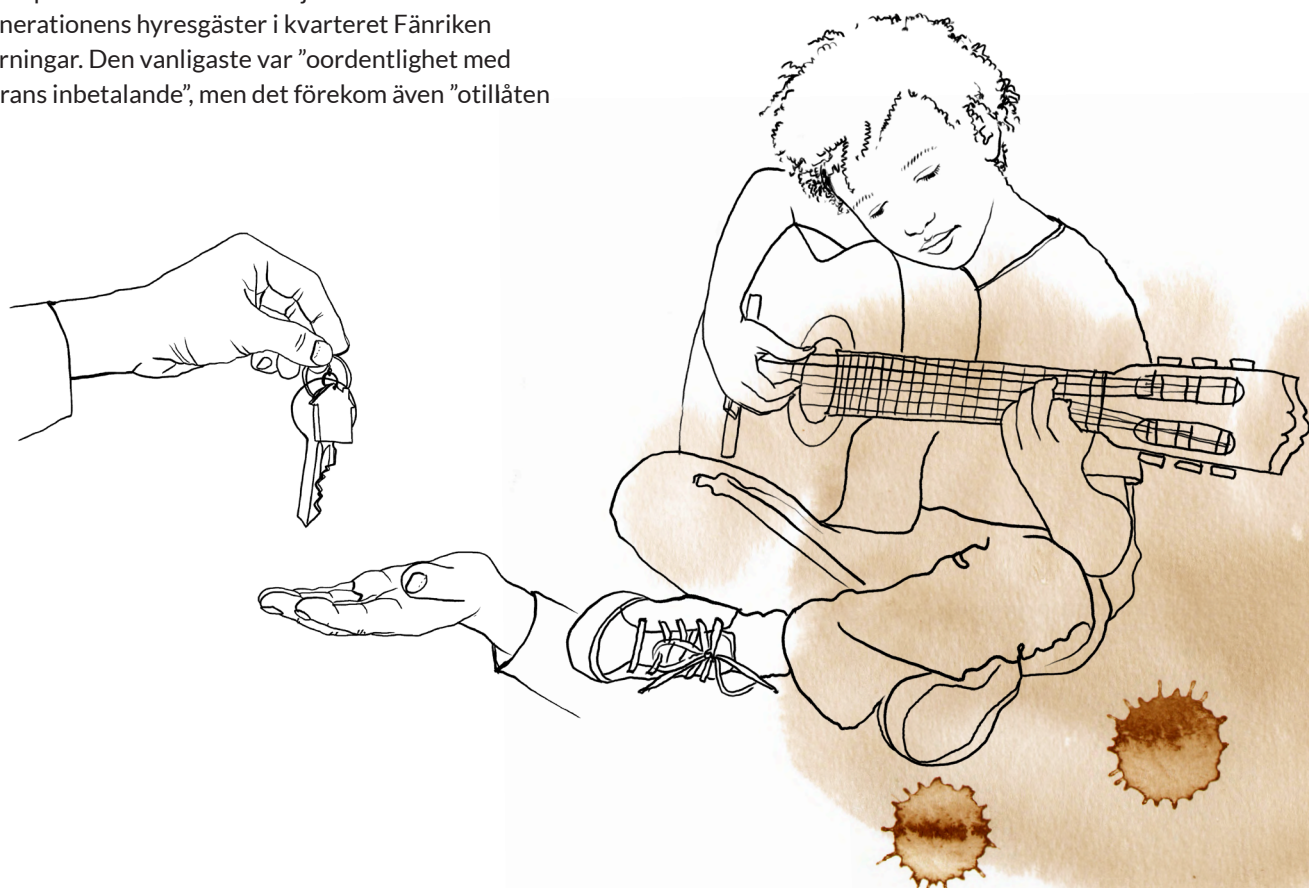
## STIFTELSENS HYRESGÄSTER FÖRR

Vilka fick då hyra i stiftelsens begynnelse? Här bodde bland annat poliser, lärare, tulltjänstemän och månadskarlar. Samtliga skulle vara kända för sin skötsamhet och ordentlighet. Det var från början stort fokus på gudsfruktan och sedlighet. Kontrollen av hyresgästerna var från början mycket sträng. Exempelvis tilldelades en tredjedel av den första generationens hyresgäster i kvarteret Fänriken varningar. Den vanligaste var "oordentlighet med hyrans inbetalande", men det förekom även "otillåten

inhysning" och "osnygghet i bostaden". Styrelsen var mycket noggrann med att lägenheterna hölls snygga och städade, och lägenheterna inspekterades årligen. Kontroller utfördes långt in på 1900-talet men uppdraget flyttades senare över från styrelsen till tjänstepersoner, liksom uthyrning och hyrans inkassering.

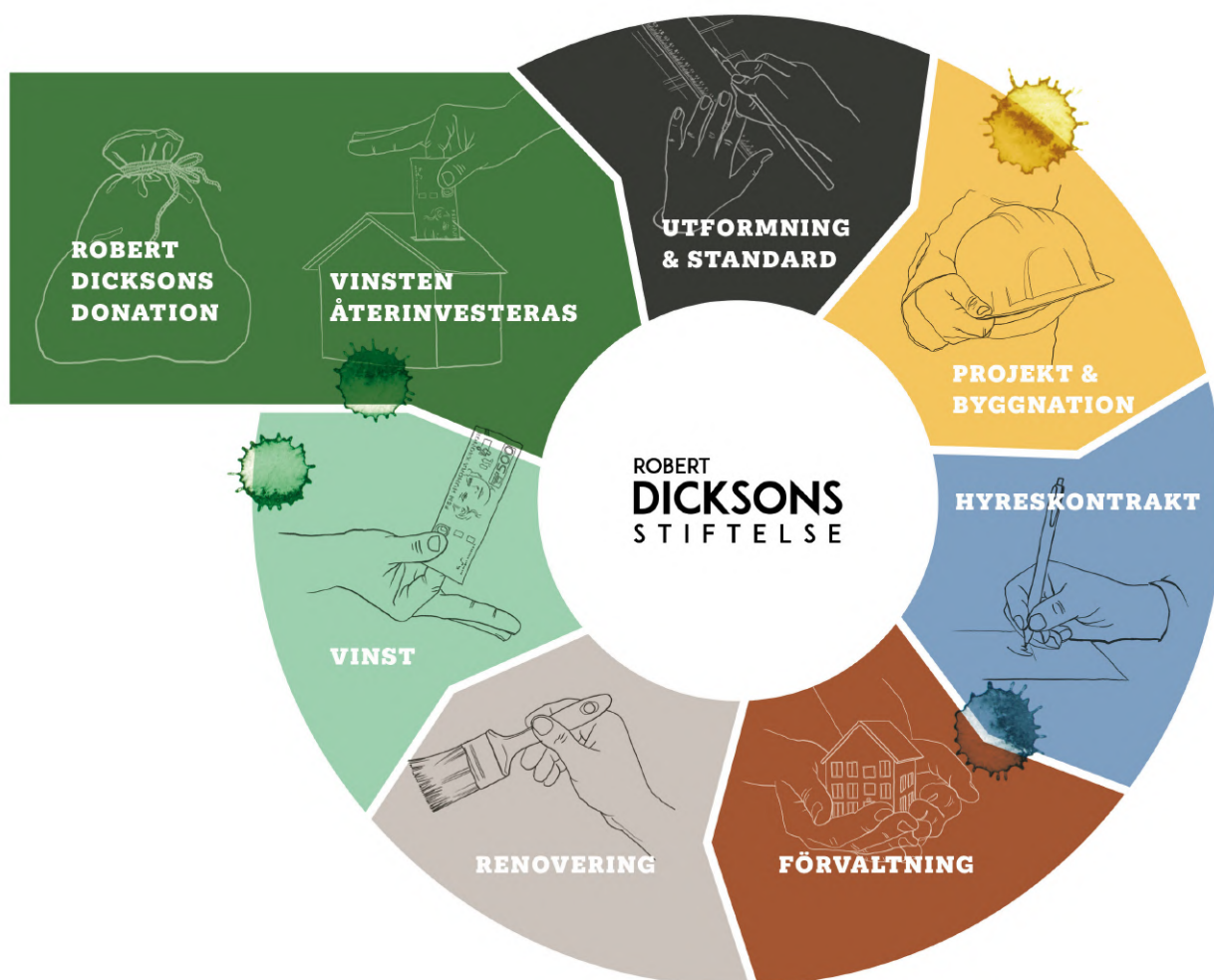
## STIFTELSENS HYRESGÄSTER NU

Även idag förmedlas lägenheterna till personer som är arbetsamma och ordentliga. Vid tilldelning av större lägenheter ska hyresgästerna företrädesvis vara gifta eller sammanboende. Inkomsten ska vara helt eller delvis från lönearbete och tillräcklig för att klara av hyran på den sökta bostaden och övriga levnadsomkostnader. Stiftelsen har också ett inkomsttak som varierar beroende på lägenhetens hyra, men som högst är 6,4 prisbasbelopp per år. Det är en modern tolkning av stiftelsens stadgar. Det är stiftelsens styrelse som har i uppgift att tolka stiftelsens stadgar och de gör årligen en översyn av tolkningen.



# HUR FUNGERAR EN STIFTELSE

En stiftelse kan sägas vara ett evigt kretslopp där överskott i stiftelsen alltid går tillbaka till verksamheten eftersom det inte finns någon ägare. Det gör att ekonomisk hållbarhet är a och o. Om inte det finns, kan inte stiftelsen leva över tid, eftersom det inte finns någon som kan skjuta till pengar om det saknas.

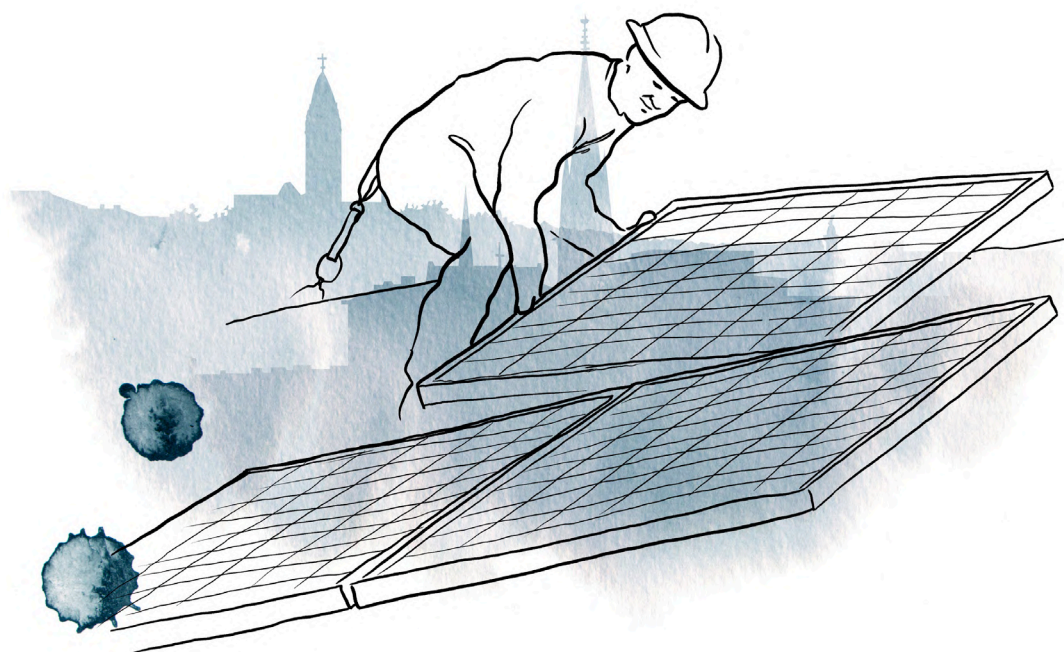




# HÅLLBARHET I FOKUS SEDAN 1860



*Robert Dickson tänkte hållbart redan för 160 år sedan  
- långt innan det var ett begrepp.*



## **SOCIAL HÅLLBARHET**

Stiftelsens stadgar har sitt ursprung i en tid på många sätt helt annorlunda än idag. Men det finns också gemensamma hållpunkter. Det finns då som nu en bostadsbrist främst för de som inte är höginkomsttagare och/eller har möjlighet att köpa sin egen bostad. Den gruppen har varit stiftelsens målgrupp, eller destinatärer som det heter i stiftelsevärlden, sedan stiftelsens ursprung. Vi brukar kalla det allas rätt till ett bra boende men det kan också kallas social hållbarhet. Vi är inte till för dem som har det absolut sämst, man ska ha ett arbete, men när man flyttar in får man inte tjäna för mycket eller ha så mycket till-

gångar att man kan köpa sin egen bostad. Vi har drygt 160 års erfarenhet av att arbeta på detta sätt och det är ett uppdrag som vi tar på största allvar.

I stadgarna finns också fokus på arbetares barn och ungdomar. Som en del av den sociala hållbarheten bidrar vi därför till GAIS ungdomsverksamhet i Gårdsten och tar löpande in unga människor på praktik som utbildar sig inom fastighetssektorn.

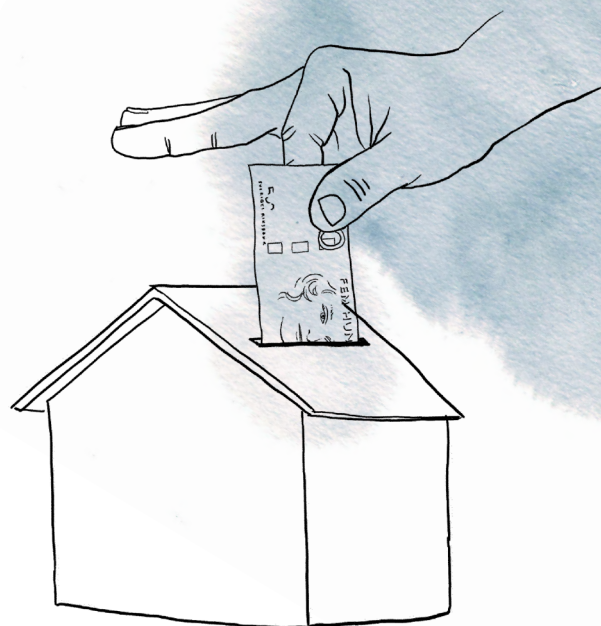
## **EKOLOGISK HÅLLBARHET**

Vi har den fantastiska förmånen att äga hus från 1861 till 2022. Med det kommer ett stort ansvar och stora möjligheter men också utmaningar gällande

den ekologiska hållbarheten. Många av de äldre husen är stora värmetuvar. Åtgärder som hade varit önskvärda går inte alltid att genomföra antingen på grund av konstruktion, kulturminnesmärkningar eller bevarandekrav. Där måste vi under de kommande åren arbeta tillsammans med andra aktörer för att hitta hållbara lösningar. Det enda vi vet är att jordens resurser är begränsade. Det är också av stor vikt att vi väljer material som håller över tid när vi bygger nya hus eller bygger om befintliga. Eller återbrukar tillsammans med våra branschkollegor i "Handslaget". För oss innebär det också att vi även fortsatt tar hand om det material som redan finns i våra fastigheter. Vi kommer under 2024 att arbeta med att systematisera vårt återbruk. Tyvärr måste ibland svåra avvägningar göras mellan förbrukning av energi kontra förbrukning i form av koldioxidutsläpp vid produktion av nytt material. Därför tar också många av åtgärderna lång tid då det behövs utredas för att det ska bli så bra som möjligt för människa och miljö. Under 2024 kommer vi även att rikta fokus på att, tillsammans med våra hyresgäster, minska vårt avfall.

#### EKONOMISK HÅLLBARHET

En stiftelse måste på grund av sin struktur alltid vara ekonomiskt hållbar. Det innebär per definition att en stiftelse om inte varje år så näst intill måste



generera ett överskott. Skillnaden mellan en stiftelse och till exempel ett aktiebolag är att i det sistnämnda finns det en ägare som tar utdelning eller kan skjuta till pengar om det saknas. I en stiftelse går hela överskottet tillbaka till verksamheten i ett kretslopp. Underskott utarmar stiftelsens ekonomi och ger sämre förutsättningar för kommande generationer hyresgäster.

*Handslaget är en del av Gothenburg Climate Partnership. Ett aktivt samarbete mellan näringslivet i Göteborgsregionen och Göteborgs stad för att minska klimatpåverkan*



## PÅ VANDRING MED STF

Svenska turistföreningen (STF) bildades 1985 och är en ideell medlemsförening som verkar för att alla ska ha tillgång till Sveriges natur och kultur. Årligen arrangeras tusentals aktiviteter för föreningens medlemmar över hela landet.

Under våren blev stiftelsens VD Anna Carlsson kontaktad av Per Magnus Bengtsson från STF med anledning av att det visat sig finnas ett stort intresse för stiftelsens historia och fastigheter från medlemmarna. Man började då spåna på idéer för att kunna göra någon form av aktivitet ihop.

I november genomfördes en guidad rundvandring med stiftelsens VD Anna Carlsson och uthyrningsansvarig Monica Grote samt ett 20-tal av turistföreningens medlemmar.

Rundvandringen började i Haga för att sedan fortsätta till Annedal. Därefter gick turen vidare över Fjällgatan till Bangatan och kvarteret Gathenhielm för att avslutas med i kvarteren Enhörningen och Vagnborgen i Majorna.



# AMIRALITETSGATAN 19

## FINALIST I ÅRETS BYGGE 2023

*Vi är mycket glada och stolta att vår fastighet på Amiralitetsgatan 19 blev en av tre finalister i kategorin bostäder i Årets bygge 2023.*

### VAD ÄR ÅRETS BYGGE?

Varje år delar tidningen Byggindustrin ut samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda pris.

Priset går till ett byggprojekt som slutförts under föregående år. Priset delas ut i sex kategorier - Bostäder, Hotell och kontor, Infrastruktur, Industribyggnad/logistik/butik, Samhällsfastigheter och Renovering. De fem kriterier som projekten granskas utifrån är arbetsmiljö, hållbarhet, tid/kvalitet/budget, teknik/innovation och samverkan.

- Jag är väldigt stolt över att Amiralitetsgatan 19 blev nominerat till årets bygge. Det är glädjande att stiftelsens arbete med byggandet av bra bostäder till rimliga hyror uppmärksammas. Resan tillsammans med VD och branschkollegor från Skanska och Liljewalls till Stockholm är ett minne jag kommer att bära med mig länge säger Donia Aslanzadeh, projekt- & utvecklingschef på stiftelsen.

- Amiralitetsgatan 19 har varit ett fantastiskt roligt projekt att arbeta med. Tack vare att samtliga aktörer har samlat all sin energi, kunskap och tillsammans arbetat mot ett gemensamt mål har resultatet blivit väldigt lyckat. Vi kan alla vara stolta över att ha skapat hus som bidrar med mycket glädje och nytta för staden och de boende, säger Ann Tolly, Arkitekt på Liljewall.

### AMIRALITETSGATAN 19

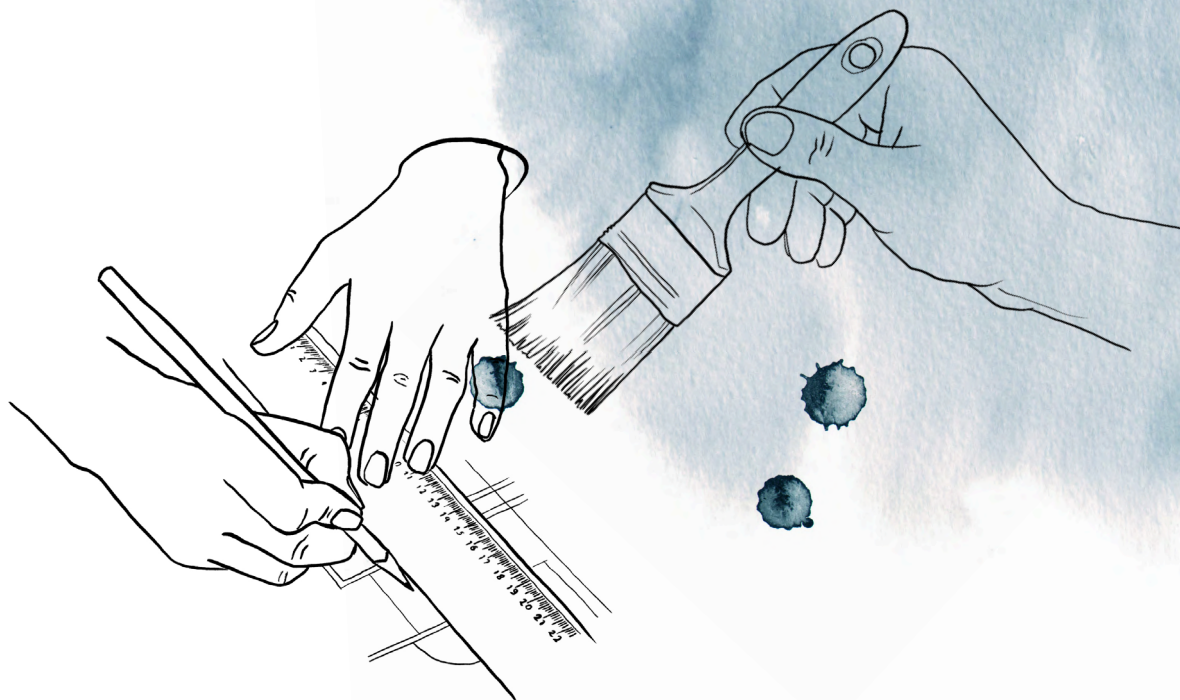
Antal lägenheter: 52

Antal lokaler: 3

Antal m<sup>2</sup> bostäder: ca 3860

Entreprenör: Skanska

Arkitekt: Liljewall Arkitekter



## PROJEKT UNDER ÅRET



### CARL GRIMBERGSGATAN 30-48

Under 2023 har den första av tre etapper av omfattande helrenovering på Carl Grimbergsgatan färdigställdt och de sista hyresgästerna flyttade in/återinflyttade i november. Arbetet startade 2020. Fyra av tio hus i kvarteret har nu grundförstärkts och renoverats med varsamhet för att behålla husens originalkaraktär. Samtliga lägenheter i denna första etapp uppfyller nu den standardnivå som stiftelsen beslutat om för alla nyproducerade och renoverade lägenheter. Ytterligare en tvättstuga har tillskapats som ger mervärde till hyresgästerna. För att minska förbrukning av värme har man också installerat en fjärrvärmeservis per gård. Tidigare fanns en gemensam servis för alla tre gårdar.

Under 2024 planeras utskick av en hyresgästenkät till de hyresgäster som varit evakuerade under renoveringen men nu har återinflyttat. Syftet med enkäten är att utvärdera arbetet inför kommande två etapper.



### LANDALABERGEN 38-40

Under året har stambyte i badrum genomförts på Landalabergen 38. Landalabergen 39-40 färdigställdes 2022. I samband med stambytet har badrummen också renoverats. Bland annat har man satt in klinkers på golven, kakel på väggarna, badrumsskåp med eluttag och belysning samt golvvärme som möjligt tillval. Man har samtidigt som stambyte och badrumsrenoveringen dragit om elen och jordat alla uttag.



### GNISTGATAN 5

På Gnistgatan 5 har arbetet med installation av en ny ventilationsanläggning med till- och frånluft med värmeåtervinning påbörjats under hösten. Arbetet väntas bli klart under 2024.



### CARNEGIE BRYGGA

Under 2023 startade detaljplanearbetet för området vid Carnegie Brygga. Detta är något som Robert Dicksons stiftelse tillsammans med Riksbyggen och Hemsö arbetat för sedan 2018 då vi vann markreservationstävlingen. Tillsammans med Göteborgs stad planerar vi för ett område med hyresrätter, bostadsrätter och skola där den nya byggnationen tar vara på områdets unika karaktär. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet kommer att genomsyra hela projektet.



### KAPTENSGATAN 29

I slutet av 1940-talet byggde stiftelsen huset på Kaptensgatan 29. Nu drygt 70 år senare är det i behov av renovering. Under 2023 har Tengbom Arkitekter utfört en antikvarisk utredning av huset med avseende på materialval för tidsenligt och varsam renovering. Tanken är att den även ska ligga till grund för fortsatt arbete med den samrådsgrupp som finns tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen.

# OMRÅDESKARTA

## 1. Haga

Kaponjärgatan 2, 3  
Västra Skansgatan 4  
Haga Östergata 5

## 2. Majorna

Amiralitetsgatan 19, 24  
Kaptensgatan 21-29  
Allmänna vägen 30-32, 34  
Styrmansgatan 24, 28-32  
Bangatan 9-17

## 3. Annedal

Carl Grimbergsgatan 30-48

## 4. Landala

Landalabergen 11-13,  
14-16, 25-27, 38-40

## 5. Krokslätt

Framnäsgatan 22  
Glasmästaregatan 11

## 6. Järnbrott

Gnistgatan 5-7  
Nymilsgatan 20-30  
Famngatan 20-24

## 7. Lunden

Scheelegatan 3, 4-10  
Sankt Pauligatan 31-33

## 8. Gårdsten

Kryddhyllan 21-25  
Kryddvägen 20-22  
Libbstickegatan 10-16, 24-26



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Nybyggn år	Värde år	Taxeringsvärde	Varav byggnadsvärde
<b>HAGA</b>					
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2, 3	1899	1984	41 950	14 950
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	1904	1991	172 077	70 077
Haga 7:1	Haga Östergata 5	1861	1979	88 367	31 216
<b>MAJORNA</b>					
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	2021	2021	165 866	115 000
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1950	1950	58 599	23 428
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	1918–31	1982	142 830	59 830
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30–32	1989	1989	147 005	69 005
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1934	1991	26 297	13 043
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28–32	1992	1992	86 933	44 800
Majorna 352:5	Bangatan 9–17	1996	1996	109 000	56 000
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	1934	1980	42 653	19 390
<b>ANNEDAL</b>					
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30–48	1876–78	1970	135 900	52 700
<b>LANDALA</b>					
Landala 12:19	Landalabergen 11–13	1972	1972	109 611	48 237
Landala 12:20	Landalabergen 14–16	1972	1972	114 937	53 181
Landala 12:21	Landalabergen 25–27	1972	1972	101 082	43 900
Landala 12:22	Landalabergen 38–40	1972	1972	101 082	43 900
<b>KROKSLÄTT</b>					
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	1949	1985	86 515	45 515
<b>JÄRNBROTT</b>					
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	1963	1963	36 834	20 634
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2015	2015	66 400	49 000
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20–30	2018	2018	148 228	112 228
Järnbrott 148:7	Famngatan 20–24	2019	2019	158 000	118 000
<b>LUNDEN</b>					
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4–10	1961	1961	65 228	29 057
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31–33	1961	1961	52 364	24 706
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	1961	1961	22 893	10 034
<b>GÅRDSTEN</b>					
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21–23	2018	2018	157 800	135 000
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20–22, Libbstickegatan 10–16, 24–26	2022	2022		



## BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Adress	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt	Area m <sup>2</sup>	Medelhyra (kr/m <sup>2</sup> )
<b>HAGA</b>								
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2, 3	0	7	9	2	18	1 339	1 170
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	11	26	15	12	64	5 053	1 329
Haga 7:1	Haga Östergata 5	14	14	18	0	46	2 861	1 204
<b>MAJORNA</b>								
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	0	36	16	0	52	3 479	2 130
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1	30	9	0	40	2 440	1 054
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	0	42	29	16	87	5 768	1 150
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30-32	1	51	23	7	82	5 406	1 341
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	15	0	0	16	902	1 337
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	6	12	16	4	38	2 774	1 340
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	0	30	12	12	54	3 682	1 449
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	1	8	9	4	22	1 585	1 231
<b>ANNEDAL</b>								
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30-48	60	20	2	0	82	4 159	1 446
<b>LANDALA</b>								
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	14	17	21	16	68	4 268	1 206
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	14	17	21	16	68	4 274	1 292
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	6	18	20	16	60	3 994	1 215
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	6	18	19	16	59	3 936	1 303
<b>KROKSLÄTT</b>								
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	15	20	18	0	53	2 839	1 647
<b>JÄRNBROTT</b>								
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	24	16	0	0	40	1 528	1 609
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2	34	1	0	37	2 007	1 957
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	9	30	30	0	69	4 215	1 953
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	6	39	30	0	75	4 627	1 931
<b>LUNDEN</b>								
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4-10	9	6	24	0	39	2 520	1 227
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31-33	3	6	17	1	27	1 926	1 211
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	0	6	6	0	12	879	1 198
<b>GÅRDSTEN</b>								
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21-23	6	69	45	12	132	9 150	1 526
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20-22, Libbstickegatan 10-16, 24-26	41	46	32	5	124	6 989	1 651

## LOKALER

Fastighetsbeteckning	Adress	Antal	Area m <sup>2</sup>	TOTALT Area m <sup>2</sup>
<b>HAGA</b>				
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2, 3	0	0	1 401
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	0	0	5 063
Haga 7:1	Haga Östergata 5	1	32	2 906
<b>MAJORNA</b>				
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	3	378	3 857
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1	75	2 515
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	2	335	6 103
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30-32	0	0	5 416
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	112	1 015
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	2	828	3 602
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	0	0	3 682
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	4	203	1 788
<b>ANNEDAL</b>				
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30-48	0	0	4 116
<b>LANDALA</b>				
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	2	84	4 352
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	2	168	4 358
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	0	0	3 994
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	0	0	3 936
<b>KROKSLÄTT</b>				
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	1	118	2 957
<b>JÄRNBROTT</b>				
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	1	25	1 562
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	0	0	2 007
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	0	0	4 215
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	0	0	4 627
<b>LUNDEN</b>				
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4-10	3	134	2 821
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31-33	6	288	2 231
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	3	115	999
<b>GÅRDSTEN</b>				
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21-23	0	0	9 150
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20-22, Libbstickegatan 10-16, 24-26	0	0	6 989

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

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

\*\*\*Fastigheten ligger i stiftelsens dotterföretag Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005



F

# 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 och RDS Parkering AB, org nr 559135-1332 samt är kommanditdelägare i KB Gnistgatan 5, 969665-0804. Under 2022 förvärvade dotterföretaget RDS Montrose AB 100 % av Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005.

RDS Montrose AB äger och förvaltar tre fastigheter i Lunden och en fastighet i Gårdsten. Via dotterföretaget Keillers Gårdar AB förvaltas ytterligare en fastighet i Gårdsten. KB Gnistgatan äger och förvaltar en fastighet i Järnbrott. Samtliga dotterföretag och dotterdotterföretag har säte i Göteborg. Totalt äger och förvaltar stiftelsen med dotterföretag 1 476 (fg år 1 476) lägenheter och 32 (fg år 53) lokaler inom Göteborgs stad. Omklassificering i enlighet med användning, har skett av små lokaler till förråd under 2023.

Under 2023 har 190 (fg år 268) lägenheter i koncernen fått nya hyresgäster. Av dessa lägenheter har 153 lägenheter hyrts ut till destinatarer ur koncernens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Vid nya hyresgäster i stiftelsens dotterföretag efterlevs moderstiftelsens uppdrag och ändamål.

Koncernen påkallade årliga hyresförhandlingar för 2022 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 4 % från och med 1 april 2023.

### 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.

Kostnader för underhåll gällande dotterföretagen uppgår till 513 Tkr (fg år 1 147 Tkr). Investeringar i befintligt bestånd i dotterföretagen uppgår till 3 092 Tkr (fg år 2 288 Tkr).

För 2023 har driftskostnader (exkl underhåll) för hela koncernen uppgått till 40 545 Tkr (fg år 33 518 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

## MODERSTIFTELSEN

### Stiftelsens syfte, verksamhetsföremål och destinatärgrupp

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 destinatärgrupp är "välfrejdade för arbetsamhet och ordenlighet kände mindre bemedlade personer, företrädesvis 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 sex gånger samt haft en styrelsekonferens sedan styrelsens årsmöte för 2023. 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 2023 har totalt 160 (fg år 104) lägenheter omsatts i stiftelsen. Av dessa har 127 (fg år 84) lägenheter hyrts ut till destinatärer 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). Investeringstakten kommer att bli lugnare under en tid på grund av rådande ekonomiska situation och kommande underhållsbehov i de äldre fastigheterna.

Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2023 uppfyller stiftelsens syfte och verksamhetsföremål.

## STYRELSE

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

*Sverker Cassberg, ordf.*

*Björn Oxe, vice ordf.*

*Derya Tumayer Silva, kassaförvaltare*

*Charlotte Andersson*

*Jöran Fagerlund*

*Mats Arnsmar*

*Gerd Sabel*

*Samuel Lindén*

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

## REVISORER

I enlighet med stiftelsens stadgar utser styrelsen ett registrerat revisionsbolag för granskning av stiftelsens räkenskaper och förvaltning. Stiftelsens revisorer är Grant Thornton Sverige AB med huvudansvarig revisor Klas Björnsson.

## ORGANISATION

Stiftelsen har en organisation som vid årets slut bestod av 14 personer, (7 män och 7 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, 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 2023 till 1 102 st (fg år 1 102 st) med en bostadsarea på 69 717 kvm (fg år 69 609 kvm).

Lokaler uppgår till 29 st (fg år 37 st) med en lokala-rea på 2 517 kvm (fg år 2 453 kvm) (för övrig information kring fastigheter, se under fastighetsförteckning)

Under 2023 har renoveringen av tre hus på Carl Grimbergsgatan färdigställt. Renoveringen av dessa, som påbörjades under 2022, hade tidigare grundförstärkts. Vidare har även den stamrenovering som påbörjades under hösten 2022 i Landala slutförts under 2023. Kostnader för underhåll uppgår till 4 604 Tkr (fg år 7 475 Tkr).

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 49 231 Tkr (fg år 34 769 Tkr). Utöver helrenovering och stammar omfattar det hissar och renovering av lägenheter.

För 2023 har driftskostnader utöver underhåll uppgått till 31 099 Tkr (fg år 26 605 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

## UTVECKLING AV STIFTELSENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

### Koncern

Belopp tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	139 493	126 463	115 112	111 213	103 169
Resultat efter finansiella poster	-2 621	-2 565	20 847	10 757	11 188
Balansomslutning	1 773 818	1 768 365	1 599 904	1 623 089	1 553 206
Soliditet, %	8,3	8,7	9,9	9,2	8,7
Orealiserat övervärde fastigheter	1 639 455	1 817 277	1 849 294	1 467 476	-
Orealiserat övervärde värdepapper	12 231	7 298	17 390	9 828	-
Solidaritet justerad för övervärden	52	55	58	52	-
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	0,9	2,2	1,6	1,7
Räntebindningstid, år	2,01	2,03	2,32	2,37	2,82
Antal anställda	16	14	15	15	14

Definitioner: se not 33

### Moderstiftelsen

Belopp tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	106 633	102 510	94 249	90 805	82 887
Resultat efter finansiella poster	2 877	7 772	21 529	9 745	10 451
Balansomslutning	1 318 269	1 303 484	1 330 149	1 275 446	1 201 444
Soliditet, %	12,1	12,5	11,8	11,6	11
Orealiserat övervärde fastigheter	1 561 255	1 703 951	1 690 862	1 525 146	-
Orealiserat övervärde värdepapper	12 231	7 299	17 390	9 828	-
Solidaritet justerad för övervärden	60	62	61	59	-
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,5	2,6	1,71	1,9
Räntebindningstid, år	2,01	2,04	2,1	2,1	2,34
Antal anställda	16	14	15	15	14

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som behöver redogöras för under denna rubrik.

## PLANERING & PROJEKTERING

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

### CARL GRIMBERGSGATAN 30-48

(Robert Dicksons stiftelse)

Det stora underhållsprojektet av de 10 husen på Carl Grimbergsgatan som låg på is under 2021 återupptogs 2022 och fyra av sex hus har åtgärdats under 2023. Dessa fyra hus grundförstärktes 2020 och i samband med det helrenoverades ett av dessa. Under hösten 2022 var det byggstart för helrenovering av resterande 3 hus vilka färdigställdes under hösten 2023. Därefter kommer stiftelsen, som det ser ut i dagsläget, att avvakta med renovering av kvarvarande sex hus.

### KAPTENSGATAN 29 (Robert Dicksons stiftelse)

På Kaptensgatan 29 finns behov av en omfattande renovering. Huset är byggt 1950 och det finns många delar bevarade från den tiden. Stiftelsen kommer att ta hänsyn till de speciella förutsättningar som finns i huset. I dagsläget pågår ett samråd mellan stiftelsen, hyresgäster och Hyresgästföreningen. Under 2022 byggdes en provlägenhet i huset. Besked om exakt vilka åtgärder stiftelsen önskar genomföra har diskuterats under 2023 men inget planerat finns för 2024.

CARNEGIE BRYGGA – I november 2022 fattade Fastighetsnämnden beslut om att den tidigare markreservationen vid Carnegie Brygga som stiftelsen haft tillsammans med Hemsö Fastigheter och Riksbyggen övergår i en markanvisning. Det omfattar ca 100 lägenheter. Projektet är fortfarande i ett tidigt skede.

## 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 2023 års utgång till drygt 44 364 stycken 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 i områden med överkomliga markpriser. Den rådande ekonomiska situationen påverkar stiftelsen i stor utsträckning. Investeringstakten kommer därför att minska i närtid.

Stiftelsen beräknas under 2024 att göra ett sämre resultat jämfört med 2023. Det beror främst på de väsentligt ökade räntekostnaderna och ökade taxebunda kostnader. Den årliga förhandlingen med Hyresgästföreningen beräknas inte att täcka kostnadsökningen. Det gäller även dotterföretagen RDS Montrose AB och KB Gnistgatan. Det sistnämndas negativa resultat beror på generationskifte i fastigheten och i samband med dessa utflyttningar vilket föranleder renoveringar.

Dotterföretagen RDS Parkering AB förväntas göra ett resultat i nivå med 2023, under 2024. Dotterföretaget Keillers Gårdar AB förväntas göra ett bättre resultat under 2024 än under 2023.

## 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 grundsättning, 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. Storleken på investeringen är uppskattad till totalt mellan 200-250 Mkr. Under 2022 och 2023 genomfördes renovering av sammanlagt 4 av 10 hus. Stiftelsen kommer, som det ser ut i dagsläget, att avvakta med renovering av kvarvarande sex hus.

### *Moderstiftelsen*

Se koncern.

## EGET KAPITAL

Koncern	Grundfond	Donations - fond	10% fond	Byggnations- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2022	330	346	8 933	125 185	20 343	155 138
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-54		54	-
Årets resultat					-8 606	-8 606
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>330</b>	<b>346</b>	<b>8 879</b>	<b>125 185</b>	<b>11 791</b>	<b>146 532</b>

## EGET KAPITAL

Moderstiftelsen	Grundfond	Donations - fond	10% fond	Byggnations- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt fast- ställd årsredovisning 2022	330	346	8 933	117 527	25 995	161 740
Utnyttjande av ändamåls- bestämda medel			-54		54	
Årets resultat					-1 075	-1 075
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>330</b>	<b>346</b>	<b>8 879</b>	<b>117 527</b>	<b>24 974</b>	<b>160 665</b>



## RESULTATRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2023-01-01– 2023-12-31	2022 01-01– 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		139 493	126 463
Övriga förvaltningsintäkter	6	2 924	1 628
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>142 417</b>	<b>128 091</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,9	-6 536	-6 669
Övriga externa kostnader	7	-14 399	-13 944
Personalkostnader			
Av -/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,16,17	-40 351	-48 126
Övriga rörelsekostnader		-308	-12
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 170</b>	<b>17 199</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	1 906	1 181
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	860	435
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-40 557	-21 380
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 621</b>	<b>-2 565</b>
Skatt på årets resultat	15	-5 985	-933
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 606</b>	<b>-3 498</b>
<b>Fördelning av årets resultat:</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-8 606	-3 498
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		54	78
<b>Kvarstående belopp för året</b>		<b>8 552</b>	<b>-3 420</b>

## BALANSRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16	1 672 545	1 627 723
Inventarier, verktyg och installationer	17	8 910	10 027
Pågående nybyggnation	18	11 590	39 405
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 693 045</b>	<b>1 677 155</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	50 483	47 473
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 483</b>	<b>47 473</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 743 528</b>	<b>1 724 628</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		239	253
Skattefordringar		98	.
Övriga fordringar		517	770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 685	2 706
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 539</b>	<b>3 729</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 290</b>	<b>43 737</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 773 818</b>	<b>1 768 365</b>

## BALANSRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Stiftelsekapital		676	676
Ändamålsbestämda medel inkl årets resultat		145 856	154 464
<b>Summa eget kapital</b>		<b>146 532</b>	<b>155 140</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	53 182	47 066
<b>Summa avsättningar</b>		<b>53 147</b>	<b>47 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26,27,29	978 857	964 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>978 857</b>	<b>964 256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26,29	568 013	565 812
Leverantörsskulder		5 473	14 442
Skatteskulder		-	173
Övriga kortfristiga skulder		1 207	4 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	20 554	17 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>595 247</b>	<b>601 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 773 818</b>	<b>1 768 365</b>

## KASSAFLÖDESANALYS – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 621	-2 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	32	40 659	48 138
		<b>38 038</b>	<b>45 573</b>
Betald inkomstskatt		-146	1 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>37 892</b>	<b>47 149</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i></b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		288	6 167
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8 684	-733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 496</b>	<b>52 583</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>			
Förvärv av dotterföretag		-	-63 322
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-56 543	-37 035
Förvärv av finansiella tillgångar		-18 057	-5 921
Avyttring av finansiella tillgångar		15 047	6 243
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-59 553</b>	<b>-100 035</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>			
Upptagna lån		20 000	15 763
Amortering av låneskulder		-3 200	-22 598
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 800</b>	<b>-6 835</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 257</b>	<b>-54 287</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>40 008</b>	<b>94 295</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 751</b>	<b>40 008</b>

## RESULTATRÄKNING – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2023-01-01– 2023-12-31	2022-01-01– 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	5		
Hysesintäkter		106 633	102 510
Övriga förvaltningsintäkter	6	1 384	518
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>108 017</b>	<b>103 028</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5		
Fastighetskostnader		-35 819	-34 080
Övriga externa kostnader	4,9	-5 245	-5 657
Personalkostnader	7	-14 399	-13 944
Av -/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,16,17	-26 971	-27 062
Övriga rörelsekostnader		-308	-12
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 275</b>	<b>22 273</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-725	-757
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	1 906	1 181
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	2 668	552
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-26 247	-15 477
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 877</b>	<b>7 772</b>
Bokslutsdispositioner	14	1 889	4 229
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 766</b>	<b>12 001</b>
Skatt på årets resultat	15	-5 841	-3 395
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 075</b>	<b>8 606</b>
<b>Fördelning av årets resultat:</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 075	8 606
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		54	78
<b>Kvarstående belopp för året</b>		<b>- 1 021</b>	<b>8 684</b>

## BALANSRÄKNING – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16	1 061 745	1 005 049
Inventarier, verktyg och installationer	17	5 339	5 552
Pågående nybyggnation	18	8 943	39 405
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 076 027</b>	<b>1 050 006</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	115 027	115 752
Fordringar hos koncernföretag	20	57 486	57 166
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	50 483	47 473
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>222 996</b>	<b>220 391</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 299 023</b>	<b>1 270 397</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		146	171
Fordringar hos koncernföretag		803	6 786
Aktuell skattefordran		-	55
Övriga fordringar		489	471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 134	2 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 572</b>	<b>9 648</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>15 674</b>	<b>23 439</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 246</b>	<b>33 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 318 269</b>	<b>1 303 484</b>

## BALANSRÄKNING – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<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		161 064	152 458
Årets resultat		-1 075	8 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>159 989</b>	<b>161 064</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 665</b>	<b>161 740</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	25	-	1 889
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>-</b>	<b>1 889</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	22 606	16 640
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22 606</b>	<b>16 640</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26,27,30	671 753	710 105
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>671 753</b>	<b>710 105</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,30	439 754	382 535
Leverantörsskulder		3 775	13 153
Skulder till koncernföretag		2 173	-
Aktuell skatteskuld		23	-
Övriga kortfristiga skulder		886	4 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 634	13 402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>463 245</b>	<b>413 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 318 269</b>	<b>1 303 484</b>

## KASSAFLÖDESANALYS – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 877	7 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	32	28 004	27 831
		<b>30 881</b>	<b>35 603</b>
Betald skatt		203	-990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>31 084</b>	<b>34 613</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		6 021	24 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 107	4 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 998</b>	<b>63 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-53 295	-35 229
Förvärv av finansiella tillgångar		-18 057	-5 921
Avyttring av finansiella tillgångar		15 047	6 243
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 305</b>	<b>-34 907</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		20 000	13 440
Amortering av låneskulder		-1 135	-17 626
Förändring av mellanhavande till dotterföretag		-323	-91 493
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>18 542</b>	<b>-95 679</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 765</b>	<b>-67 450</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>23 439</b>	<b>90 889</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 674</b>	<b>23 439</b>



# 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 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:

	Koncern år	Moderstiftelsen år
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
-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 10-20 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 kostnadsförutgifterna.

### 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 värdeste-gring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Byggnader och Mark utgörs 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 inkomstskatt 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. I moderstiftelsen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **INTÄKTER**

Hyresintäkter 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 erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhets synen. 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 kapital-instrument, 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.

### *Tilläggsköpeskillning*

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.

## NOT 2 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Stiftelsen är koncernmoder till de helägda dotterföretagen 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. Dotterföretaget RDS Montrose AB äger Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005 till 100%.

## 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
PWC		
Revisionsuppdrag	93	311
Skatterådgivning	-	12
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>323</b>
<b>GRANT THORNTON</b>		
Revisionsuppdrag	104	-
Andra uppdrag	14	-
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>-</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
PWC		
Revisionsuppdrag	-	250
Skatterådgivning	-	12
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>262</b>
<b>GRANT THORNTON</b>		
Revisionsuppdrag	104	-
Andra uppdrag	14	-
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>-</b>

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 3 650 Tkr (fg år 3 103 Tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som stiftelsen tillhör.

#### NOT 6 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Övrigt	2 924	1 628
<b>Summa</b>	<b>2 924</b>	<b>1 628</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Övrigt	1 384	518
<b>Summa</b>	<b>1 384</b>	<b>518</b>

#### NOT 7 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

##### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
<b>Koncern</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
Dotterföretag	-	-	-	-
<b>Moderstiftelsen</b>				
Sverige	16	8	14	6

##### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	1 714	1 474
Övriga anställda	7 696	6 661
<b>Summa</b>	<b>9 410</b>	<b>8 135</b>
Sociala kostnader	4 376	3 990
(varav pensionskostnader) 1)	1 183	1 215
<b>Moderstiftelsen</b>		
Styrelse och VD	1 714	1 474
Övriga anställda	7 696	6 661
<b>Summa</b>	<b>9 410</b>	<b>8 135</b>
Sociala kostnader	4 376	3 990
(varav pensionskostnader) 1)	1 183	1 215

1) Av pensionskostnader avser 738 Tkr (fg år 777 Tkr) stiftelsens ledning avseende 5 (5) personer.

**NOT 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV  
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	38 072	35 522
Inventarier, verktyg och installationer	2 279	2 604
<b>Summa</b>	<b>40 351</b>	<b>38 126</b>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-	10 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>40 351</b>	<b>48 126</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	25 750	25 494
Inventarier, verktyg och installationer	1 221	1 568
	<b>26 971</b>	<b>27 062</b>

**NOT 9 OPERATIONELL LEASING**

*Leasingavtal där företaget är leasetagare*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Leaseavgifter	1 374	1 332
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Leaseavgifter	1 374	1 332

**NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR  
I KONCERNFÖRETAG**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
Resultat från kommanditbolag	-725	-757
<b>Summa</b>	<b>-725</b>	<b>-757</b>

**NOT 11 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER  
OCH FORDRINGAR SOM ÄR  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Erhållna utdelningar	1 216	1 175
Resultat vid avyttringar	690	6
<b>Summa</b>	<b>1 906</b>	<b>1 181</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Erhållna utdelningar	1 216	1 175
Resultat vid avyttringar	690	6
<b>Summa</b>	<b>1 906</b>	<b>1 181</b>

**NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	860	435
<b>Summa</b>	<b>860</b>	<b>435</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	2 079	126
Ränteintäkter, övriga	589	426
<b>Summa</b>	<b>2 668</b>	<b>552</b>

**NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	40 557	21 380
<b>Summa</b>	<b>40 557</b>	<b>21 380</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-	226
Räntekostnader, övriga	26 247	15 251
<b>Summa</b>	<b>26 247</b>	<b>15 477</b>

Lånekostnader i koncernen om totalt 0 Tkr (fg år 2 670 Tkr) har inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde. I moderstiftelsen har 0 Tkr (fg år 0 Tkr) inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde.

**NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Skillnad mellan bokföringsmässig avskrivning och avskrivning enligt plan:</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 889	-321
Periodiseringsfond, årets återföring	-	4 550
<b>Summa</b>	<b>1 889</b>	<b>4 229</b>

**NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-130	6
Uppskjuten skatt	6 115	927
<b>Summa</b>	<b>5 985</b>	<b>933</b>
Redovisat resultat före skatt	-2 621	-2 585
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-540	-533
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6 773	995
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-99	-1
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-130	557
Effekt av skattemässigt underskott	-19	-85
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>5 985</b>	<b>933</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Aktuell skatt	-125	-
Uppskjuten skatt	5 966	3 395
<b>Summa</b>	<b>5 841</b>	<b>3 395</b>
Redovisat resultat före skatt	4 766	12 001
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	982	2 472
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	5 015	367
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-31	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-125	556
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 841</b>	<b>3 395</b>

## NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 943 760	1 677 962
-Nyanskaffningar	83 196	5 284
-Förvärv av dotterföretag	-	262 044
-Utrangeringar	-907	-
-Omklassificeringar	-	-1 530
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 026 049</b>	<b>1 943 760</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-306 036	-268 256
-Förvärv av dotterföretag	-	-2 259
-Utrangeringar	602	-
-Årets avskrivning enligt plan	-38 070	-35 522
<b>Vid årets slut</b>	<b>-343 504</b>	<b>-306 037</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 000	-
-Årets nedskrivning	-	-10 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 672 545</b>	<b>1 627 723</b>
varav mark	260 730	260 730
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>1 340 392</b>	<b>1 383 788</b>
varav mark	205 225	205 225
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 247 256	1 244 850
-Nyanskaffningar	82 750	2 406
-Utrangering	-907	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 329 099</b>	<b>1 247 256</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-242 207	-216 713
-Årets avskrivning enligt plan	-25 750	-25 494
-Utrangering	603	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-267 354</b>	<b>-242 207</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 061 745</b>	<b>1 005 049</b>
varav mark	185 498	185 498
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>890 756</b>	<b>914 407</b>
varav mark	185 294	185 294

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 3 445 Mkr (i moderstiftelsen till 2 709 Mkr), delvis med oberoende värderingsman och delvis med hjälp av värderingssystemet Datscha. 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 2% - 4% (beroende på fastighetens typ, läge och ålder), och hyresutvecklingen antogs vara 2-3% per år. Bostäder bedöms vara uthyrda i sin helhet. Övriga lokalslag uthyrda enligt schablon. Värderingen har utförts med hjälp av värderingssystemet Datscha. 9 av fastigheterna (Majorna 310-25, Majorna 316-11, Landala 12-22, Majorna 310-28, Majorna 310-24, Majorna 352-5, Majorna 310-1, Annedal 9-4 och Järnbrott 62-3) har värderats av en oberoende värderingsman.

## FORTS. NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

Lokalslag	Värde-år	Bedömt läge	DoUh	Avkastningskrav	Fastigheter
Bostäder	1970-1989	AA	425-554 kr/kvm	2,30-2,50	Haga 4:2, Haga 7:1, Landala 12:19-12:22, Annedal 9:4
Bostäder	1990-1999	AA	537 kr/kvm	2,30	Haga 6:1
Bostäder	-1969	A	490 kr/kvm	2,01	Majorna 310:25
Bostäder	1970-1989	A	470-515 kr/kvm	2,03-3,00	Majorna 316:11, 310:28, 310:1, Lunden 2:14 Lunden 2:15, Lunden 8:12
Bostäder	1990-1999	A	470-515 kr/kvm	2,50-3,00	Majorna 310:27, 310:24, 352:5, Krokslätt 157:5
Bostäder	2020-	A	316 kr/kvm	3,85	Majorna 310:29
Bostäder	-1969	B	615 kr/kvm	3,95	Järnbrott 62:1
Bostäder	2015-	B	380-445 kr/kvm	3,90	Järnbrott 62:3, 148:2, 148:7
Bostäder	2015-	C	410-445 kr/kvm	4,00	Gårdsten 107:100, Gårdsten 123:5

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde. Fastigheterna har värderats till 3 312 Mkr (i moderstiftelsen till 2 623 Mkr) vid årets bokslut.

## NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2023-12-31	2022-12-31		2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>			<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>			<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	19 662	14 699	-Vid årets början	13 130	12 701
-Nyanskaffningar	1 169	684	-Nyanskaffningar	1 012	460
-Rörelseförvärv	-	4 310	-Avyttringar och utrangeringar	-95	-31
-Avyttringar och utrangeringar	-95	-31	<b>-Vid årets slut</b>	<b>14 047</b>	<b>13 130</b>
<b>-Vid årets slut</b>	<b>20 736</b>	<b>19 662</b>	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>			-Vid årets början	-7 578	-6 029
-Vid årets början	-9 636	-7 052	-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	90	18
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	88	19	-Årets avskrivning	-1 220	-1 567
-Årets avskrivning	-2 278	-2 602	<b>-Vid årets slut</b>	<b>-8 708</b>	<b>-7 578</b>
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-11 826</b>	<b>-9 635</b>	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 339</b>	<b>5 552</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 910</b>	<b>10 027</b>			



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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	39 405	8 338
Investeringar	54 525	32 363
Omklassificeringar	-82 340	-1 296
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 590</b>	<b>39 405</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Vid årets början	39 405	7 853
Investeringar	51 878	32 363
Omklassificeringar	-82 340	-811
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 943</b>	<b>39 405</b>

**NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	115 752	116 509
-Resultatandel kommanditbolag	-725	-757
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 027</b>	<b>115 752</b>

**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 %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
KB Gnistgatan 5 (kommanditdel- ägare), 969665-0804, Göteborg		9 586	10 311
RDS Montrose AB, 556077- 5958, Göteborg	100	105 391	105 391
RDS Parkering AB, 559135- 1332, Göteborg	100	50	50
		<b>115 027</b>	<b>115 752</b>

**NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERN  
FÖRETAG**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	57 166	257
-Tillkommande fordringar	2 078	56 909
-Reglerade fordringar	-1 758	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 486</b>	<b>57 166</b>

**NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31		2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>			<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>			<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	47 473	47 795	-Vid årets början	47 473	47 795
-Tillkommande tillgångar	18 057	5 921	-Tillkommande tillgångar	18 057	5 921
-Avgående tillgångar	-15 047	-6 243	-Avgående tillgångar	-15 047	-6 243
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 483</b>	<b>47 473</b>	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 483</b>	<b>47 473</b>

*Specifikation av värdepapper*

	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
<b>Koncern</b>				
Aktier	28 607	37 010	26 998	31 667
Räntebärande papper/fonder	21 836	25 665	20 435	23 065
Övriga andelar	40	40	40	40
<b>Summa noterade andelar</b>	<b>50 483</b>	<b>62 715</b>	<b>47 473</b>	<b>54 772</b>
<b>Moderstiftelsen</b>				
Noterade andelar	28 607	37 010	26 998	31 667
Räntebärande papper/fonder	21 836	25 665	20 435	23 065
Övriga andelar	40	40	40	40
<b>Summa noterade andelar</b>	<b>50 483</b>	<b>62 715</b>	<b>47 473</b>	<b>54 772</b>

## NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:	-	
-Vid årets början	-	24 000
-Reglerade fordringar	-	-24 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-
<b>Moderstiftelsen</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	24 000
-Reglerade fordringar	-	-24 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

## NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetald försäkring	987	1 137
Upplupna intäkter	381	363
Övriga poster	1 317	1 205
	<b>2 685</b>	<b>2 705</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Förutbetald försäkring	760	881
Upplupna intäkter	190	189
Övriga poster	1 184	1 095
	<b>2 134</b>	<b>2 165</b>

## NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

Koncern 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark		-68 425	-68 425
Maskiner och inventarier	251		251
Underskotts-avdrag	14 992		14 992
	<b>15 243</b>	<b>-68 425</b>	<b>-53 182</b>
<b>Koncern 2022-12-31</b>			
Byggnader och mark	1 101	-51 352	-50 251
Maskiner och inventarier		-555	-555
Nedlagda utgifter på annans fastighet		272	272
Periodiseringsfonder		-158	-158
Underskotts-avdrag	3 626		3 626
	<b>4 727</b>	<b>-51 793</b>	<b>-47 066</b>
<b>Moderstiftelsen 2023-12-31</b>			
Byggnader och mark		-36 307	-36 307
Nedlagda kostnader på annans fastighet	251		251
Underskotts-avdrag	13 450		13 450
	<b>13 701</b>	<b>-36 307</b>	<b>-22 606</b>
<b>Moderstiftelsen 2022-12-31</b>			
Byggnader och mark		-19 779	-19 779
Nedlagda kostnader på annans fastighet		272	272
Underskotts-avdrag	2 867		2 867
	<b>2 867</b>	<b>-19 507</b>	<b>-16 640</b>

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad/intäkt. Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats.

**NOT 25 ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	-	1 889
	-	1 889

**NOT 26 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	568 013	565 812
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	978 857	964 256
	<b>1 546 870</b>	<b>1 530 068</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	439 754	382 535
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	671 753	710 105
	<b>1 111 507</b>	<b>1 092 640</b>

I enlighet med K3 redovisas lån med förfallotid inom ett år som en kort skuld.

**NOT 27 CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Beviljad kreditlimit	-10 000	-10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	-	-
<b>Moderstiftelsen</b>		
Beviljad kreditlimit	-10 000	-10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	-	-

**NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna semesterlöner	403	344
Upplupna räntekostnader	1 791	1 006
Förutbetalda intäkter	11 173	10 452
Övriga poster	7 187	5 305
	<b>20 554</b>	<b>17 107</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Upplupna semesterlöner	403	344
Upplupna räntekostnader	1 455	758
Förutbetalda intäkter	8 331	7 756
Övriga poster	6 445	4 544
	<b>16 634</b>	<b>13 402</b>

**NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - KONCERN**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 646 316	1 646 316
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 646 316</b>	<b>1 646 316</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Övrig borgen	174	168
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>174</b>	<b>168</b>

**NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER – MODERSTIFTELSEN**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 163 046	1 163 046
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 163 046</b>	<b>1 163 046</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgen för dotterföretag	249 427	249 778
Kapitaltäckningsgaranti (tom 202030)	7 000	7 000
Garanti	174	168
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>256 601</b>	<b>256 946</b>

**NOT 31 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER  
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**NOT 32 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL  
KASSAFLÖDEANALYSEN**

<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Avskrivningar	40 351	48 126
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	308	12
	<b>40 659</b>	<b>48 138</b>
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>		
<b>Moderstiftelsen</b>		
Avskrivningar	26 971	27 062
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	308	12
Resultatandelar i kommanditbolag	725	757
	<b>28 004</b>	<b>27 831</b>

**NOT 33 NYCKELTALSDEFINITIONER**

**Räntetäckningsgrad:**

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

**Räntebindningstid:**

Genomsnittlig återstående bindningstid för ränta.

**Soliditet:**

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

**Orealiserat övervärde fastigheter:**

Orealiserat övervärde fastigheter har redovisats utan effekt av latent skatt.

**Orealiserat övervärde värdepapper:**

Orealiserat övervärde värdepapper har redovisats utan effekt av latent skatt.

**Solidaritet justerad för övervärden:**

(Totalt justerat eget kapital för övervärden utan effekt av latent skatt + 79,4 av obeskattade reserver)/Totala tillgångar

# UNDERSKRIFTER

Göteborg den enligt dag för digital signering

*Sverker Cassberg*  
*Styrelseordförande*

*Björn Oxe*  
*Vice ordförande*

*Derya Tumayer Silva*  
*Kassaförvaltare*

*Gerd Sabel*

*Jöran Fagerlund*

*Charlotte Andersson*

*Mats Arnsmar*

*Samuel Lindén*

---

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt  
dag för digital signering

Grant Thornton Sverige AB

*Klas Björnsson*  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

*Mathias Ljung*  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

TILL STYRELSEN I ROBERT DICKSONS  
STIFTELSE ORG.NR. 857200 - 31200

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ROBERT DICKSONS STIFTELSE för år 2023.

Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20 - 46 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### **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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av

stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens 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. 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.
- 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisionssed 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.

### **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningsla-

gen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens 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. 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.
- 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.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ROBERT DICKSONS STIFTELSE för år 2023.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god

revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ledamot av styrelsen 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.*

### **Grant Thornton Sweden AB**

*Klas Björnsson*  
Auktoriserad revisor

*Mathias Ljung*  
Auktoriserad revisor

# STYRELSE



**Sverker Cassberg**  
Ordförande



**Björn Oxe**  
Vice ordförande



**Derya Tumayer Silva**  
Kassaförvaltare



**Mats Arnsmar**  
Ledamot



**Jöran Fagerlund**  
Ledamot



**Charlotte Andersson**  
Ledamot



**Gerd Sabel**  
Ledamot



**Samuel Lindén**  
Ledamot

# LEDNINGSGRUPP



**Anna Carlsson**  
VD



**Olof Westerlin**  
Fastighetschef



**Donia Aslanzadeh**  
Projekt- & utvecklingschef



**Lars Lindberg**  
Ekonomichef



**Monica Grote**  
Uthyrningsansvarig



17.

ROBERT  
**DICKSONS**  
STIFTELSE

Layout: Linnea Blixt  
Grafik & illustrationer: Linnea Blixt  
Foto: Anna Sigvardsson, Åsa Lännerström,  
Liljewall Arkitekter

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