



ROBERT  
**DICKSONS**  
STIFTELSE

**ÅRSREDOVISNING 2021**

# 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 1856.”*

## INNEHÅLL.

Året i korthet	3
VD-intervju	4
Invigning av Amiralitetsgatan	6
Robert Dicksons vision	7
Eva-Karin firar 40 år i samma lägenhet	8
Händig och kommunikativ bovärd	10
Robert Dickson tänkte cirkulärt för 160 år sedan	12
Dicksons-kvalitet	12
Klimatsmarta energival	13
Ny hemsida	13
Starka känslor för den nya lägenheten	14
Kommande projekt	16
Områdeskarta	18
Fastighetsförteckning	20
Från kö till kontrakt	22
Förvaltningsberättelse	23
Underskrifter	50
Styrelse och ledningsgrupp	51
Revisionsberättelse	52

ROBERT DICKSONS  
STIFTELSE

52  
nyttillkomna  
lägenheter

# ÅRET I KORTHET.

205

inflyttningar,  
varav ett fåtal interna

25 684

registrerade bostadssökande  
(varav 450 hyresgäster)

Snitthyra

1 375

kr/ m<sup>2</sup> & år

3119

m<sup>2</sup> lokaler

15

anställda,  
7 män, 8 kvinnor

85 590

m<sup>2</sup> bostäder

1 352

lägenheter totalt

## VIKTIGA HÄNDELSE

- Amiralitetsgatan inflyttningsklart
- Klart för fortsatt renovering på Carl Grimbergsgatan
- Ny hemsida påbörjad för bättre kommunikation med hyresgäster
- Internt visions- och missionsarbete påbörjat

# Stiftelsens uppdrag är att bidra till en hållbar samhällsutveckling



*Anna Carlsson, nytitillträdd VD, tar emot i sitt arbetsrum på stiftelsens kontor vid Svingeln. Anna har varit ekonomichef i åtta år och sedan september 2021 även tf VD. Det är med andra ord en kvinna med gedigen erfarenhet som fått förtroendet att leda det dagliga arbetet i stiftelsen.*

Stiftelsens utveckling under de senaste tio åren har resulterat i ett större fastighetsbestånd och fler medarbetare. Samtidigt har utvecklingen inom fastighetsbranschen varit snabb och det ställs nya krav på alla aktörer. Ny teknik och nya regelverk ska implementeras vid nybyggnation och mer omfattande renoveringar. Det finns också en ökad miljömedvetenhet från både myndigheter och hyresgäster att leva upp till.

#### **Hur ser du på ditt första halvår som ledare för stiftelsen?**

– Det är en utmanade tid men samtidigt också mycket stimulerande. Vi har identifierat ett antal områden där vi vill flytta fram positionerna. Bland annat fokuserar vi på stiftelsens hållbarhetsarbete och hur vi kommunicerar internt och externt, förklarar Anna Carlsson.

#### **Hur har det varit för dig personligen att gå från ekonomichef till att leda verksamheten?**

– Emellanåt ganska tufft men framför allt väldigt roligt och utvecklande. Jag har också ett gott stöd i mina kollegor.

#### **Vilken händelse var den viktigaste för stiftelsen under 2021?**

– Att vi blev klara med bygget på Amiralitetsgatan. När hyresgästerna började flytta in under hösten blev vi också klara med den plan vi arbetat efter sedan 2015. Det öppnar upp för nya framtida byggplaner.

## Andra initiativ som sticker ut?

– Vi har påbörjat ett arbete som ska göra kommunikationen med våra hyresgäster och andra intressenter bättre. En viktig del är lanseringen av en ny mer användarvänlig hemsida. Det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss och få svar snabbt. Den som vill veta vad stiftelsen står för och vad som händer inom verksamheten ska också kunna hitta det enkelt. Arbetet med hemsidan är beräknat att vara klart till sommaren.

– Sedan var det viktigt att de processer som pågått kring renoveringarna av vårt bestånd på Carl Grimbergsgatan fått ett avslut. Alla rättsliga instanser har nu sagt sitt och renoveringen kan fortlöpa. En ny hyresnivå är satt för en första lägenhet och vi ska nu förhandla med Hyresgästföreningen för övriga ombyggda lägenheter.

## Förvaltning och renovering av det egna beståndet är en av hörnpelarna i verksamheten. Vilka andra utmaningar har stiftelsen haft?

– Vi har flera fastigheter som är under Göteborgs stads bevarandeprogram eller som är byggnadsminnesmärkta, vilket vi är väldigt stolta över. Det är viktigt att ha kvar husens särart men samtidigt en utmaning att väga bevarandet mot exempelvis energibesparande åtgärder som är miljömässigt önskvärda. Vi försöker hitta den bästa balansen i alla åtgärder.

## Även för Kaptensgatan finns det ett omfattande renoveringsbehov, berätta?

– Vi har inlett ett samråd med de boende och Hyresgästföreningen och haft inledande möten. Det är tufft för alla inblandade, och självklart mest för påverkade hyresgäster. När stora åtgärder behöver genomföras höjs ofta hyran också.

– Från stiftelsen måste vi sätta en hyresnivå i samband med renoveringar som är hållbar över tid. Tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen ser vi över vilka åtgärder som kan vara valbara och som därmed kan innebära en lägre hyreshöjning. Vi ser också över hur långa hyresinfasningarna kan vara för att övergången ska bli så rimlig som möjligt för hyresgästerna.

– Huset på Kaptensgatan är byggt 1950 och mycket är bevarat från den tiden. Husets själ måste få leva vidare. Den är en del av vår historia och ett kulturarv, och vi funderar mycket kring vilka åtgärder som måste göras och hur de påverkar. Vi ser även över möjligheten till återbruk på de delar som vi kan få svårt att använda, men som kan komma till nytta för någon annan.

## Finns det något alternativ till hyreshöjningar i samband med renoveringar?

– I en stiftelse är det svårt. Det finns inte någon ägare som kan skjuta till pengar. I viss mån hjälper alla områden till att betala stora renoveringar. Teoretiskt går det att fördela hela kostnaden för enskilda projekt på hela beståndet. Men det blir en märklig effekt om det nyare beståndet med högre hyror också skulle betala för det äldre beståndets högre standard.

## Stiftelsen har en egen standard för renoveringar och nyproduktion. Vad kännetecknar Dickson-standard?

– Sedan september 2020 finns en standard satt av styrelsen, som säger att standarden ska vara anpassad till det hus bostaden ligger i, och det ska vara välbyggt med material som håller över långa livscyklar. Vi brukar säga att vi har ett evigt förvaltningsperspektiv.

## Hur ser planerna för nyproduktion ut de närmaste åren? Ni har tidigare sagt att beståndet ska fördubblas inom 15 år till ca 3 000 lägenheter.

– Nyproduktion som är planerad är dels ca 100 lägenheter vid Carnegie Brygga, dels 20 vindslägenheter i ett av våra äldre hus i Majorna. I början av september tar vi över drygt 120 bostäder på Kiellers Gårdar från Botrygg. Vi håller också ögonen öppna för andra nya spännande projekt eftersom stadgarna säger att vi ska bygga så länge det finns ett bostadsbehov.

– Sedan är det ett par projekt som inte gått vår väg. Den planerade produktionen i Karlastaden har sålts tillbaka till Serneke. Vi hade också planerat för kontor och lägenheter vid Ernst Fontells plats, men sedan förutsättningarna ändrats under resans gång och till förmån för stadens behov, så är vi inte längre del av den markanvisningen.

## 2021 blev ännu ett år påverkat av covid-19. Hur tacklade stiftelsen det?

– Befintliga och blivande hyresgäster samt personal har visat stor förståelse för situationen. Exempelvis bad vi våra hyresgäster att avvakta med felanmälningar som inte var akuta och lägenheter visades digitalt. På kontoret arbetade vi i två lag och tog bara emot bokade besök. Ett par planerade hyresgästmöten kunde inte genomföras och inte heller vissa interna utbildningar.

## Det pågår en större omorganisation bland nämnder och förvaltningar kopplade till stadsutvecklingsområdet inom Göteborgs stad. Hur påverkar det stiftelsen på sikt?

– Jag hoppas att processen för nybyggnation kommer gå snabbare. Att många delar kan vara satta tidigt och att det finns tydlighet; för varje gång något måste projekteras om eller utredas på nytt så ökar kostnaderna markant. Det påverkar sluthyran. För oss är det också svårt att bygga till rimliga hyresnivåer om marknaden alltid marknadsprissätts.

## Hur ser önskelistan ut för de närmaste åren när det gäller att utveckla stiftelsen som aktör på hyresmarknaden i Göteborg?

– När jag började på stiftelsen gjorde jag det på grund av stiftelsens syfte och så är det för många av oss som arbetar här. Det finns viktiga budskap i stadgarna kring hållbarhet, i det att människor ska ha möjlighet till ett bra och tryggt boende i olika delar av staden.

– Vi förvaltar ett arv för nuvarande och kommande generationer. Det är ett stort ansvar och mitt mål är att vi ska förvalta arvet på ett bra sätt tillsammans med hyresgäster, staden och andra bostadsutvecklare. Helt enkelt att vi kan fortsätta bygga och förvalta sunda bostäder för så många göteborgare som möjligt. Och få rätt förutsättningar för att göra det.



Gemensam bandklippning av talarna, från vänster Donia Aslanzadeh, Sverker Cassberg, Ulrika Karlsson, Anna Carlsson och Jan Johansson.

# Festlig invigning på Amiralitetsgatan i Majorna

Röda mattan var utrullad och talarna avlöste varandra när det var dags att inviga Amiralitetsgatan. 52 nya lägenheter i hjärtat av attraktiva Majorna har fått sina hyresgäster på plats.

Uppslutningen från branschen, förtroendevalda, medarbetare, kringboende hyresgäster och samarbetspartners var god.

I vimlet syntes Per-Anders Ericsson, regionchef på Skanska, Joachim Arcari, VD Botrygg, Mikael Jansson, VD Ivar Kjellberg och Magnus Paulsson, VD SGS Studentbostäder.

Gästerna fick lyssna till stiftelsens projekt- och utvecklingschef Donia Aslanzadeh, Ulrika Karlsson och Jan Johansson från Skanska, stiftelsens ordförande Sverker Cassberg och Anna Carlsson, dåvarande tf VD för stiftelsen.

Efter att det röda bandet klipptes gemensamt av talarna, var det fritt fram att besöka visningslägenheterna. Gästerna kunde se vilken standard som stiftelsen vill erbjuda sina hyresgäster vid nyproduktion och mer omfattande renoveringar.

De två huskropparna smälter fint in i den omgivande bebyggelsen.

Bland gästerna återfanns Lennart Karlsson och Ann Tolly från Liljewall arkitekter tillsammans med Per-Anders Ericsson från Skanska.

# Robert Dickson hade en klar vision – vad innebär den idag?

*Stiftelsens stadgar skrevs för mer än 160 år sedan. Flera av orden har tappat sin mening, fått en annan betydelse eller ersatts av andra ord. Vi uttrycker oss helt enkelt annorlunda idag. Men stiftelsens uppdrag är att följa stadgarna. För att kunna göra det behöver de tolkas till dagens samhällssituation, livsvillkor och lagar.*

Att ingen fastighetsägare idag kan begära att en hyresgäst ska ha "gudsfruktan", det kan alla förstå. Men vad menade Robert med ordningsamma och mindre bemedlade arbetare? Styrelsens tolkning idag är att man ska kunna försörja sig genom eget arbete, vara skötsam, ha gott rykte och inte tjäna mer än det inkomsttak som är satt. Samtidigt finns idag en hyreslag som

ger ett långtgående besittningsskydd. Den som en gång fått ett hyreskontrakt kan exempelvis inte sägas upp till följd av för hög inkomst eller arbetslöshet, såsom skedde på Roberts tid. Stiftelsens prövning sker endast inför ett tillträde.

## **Stiftelsen ska leva vidare**

På modern svenska tolkas stadgarna att stiftelsen långsiktigt ska förvalta sunda och välutrustade hyreslägenheter med skäliga villkor. Våra bostäder ska bidra till ett bra liv för skötsamma lönearbetare. Vinsten från verksamheten ska användas för att minska bostadsbrist i Göteborg genom att bygga nya bostäder och andra inrättningar som kan bidra till hälsa, trivsel och bildning, men som inte erbjuds av kommunen. Att stiftelsen ska gå med vinst är avgörande för att verksamheten ska kunna leva vidare över tid eftersom det inte finns någon ägare som kan skjuta till pengar om det skulle behövas.



# Eva-Karin firar 40 år i samma lägenhet

*I kvarteret Löjtnanten mitt i stadsdelen Haga bor Eva-Karin med sin man, bägge nyblivna "passionärer", i en fyrarummare. Vi knackade på för att höra hur de trivs.*

## När flyttade du in?

– Det minns jag exakt; vi fick flytta in den 19 december 1981, fast kontraktet gällde från 1982. Jag kände mig hemma direkt, fick gåshud första gången jag klev över tröskan. Här har barnen vuxit upp, flyttat ut och in, även till egna lägenheter inom stiftelsen. 40 år senare trivs vi lika bra. Det finns grannar som bott längre i huset men flyttat runt i olika lägenheter, berättar Eva-Karin.

## Hur fick du erbjudande om lägenheten?

– Genom ett byte. Jag flyttade in med min dåvarande kille och yngsta syster. Vi levde som i litet kollektiv, det fungerade perfekt. Senare vart jag själv med barnen. När jag gifte mig med Tomas flyttade han och hans son in och vår dotter föddes. Som mest har vi varit sex personer i familjen. Då hängde tvätten på linor genom hela hallen. Jag har haft sovrum i alla rum. Idag är det bara jag, Tomas och vår dotter som flyttat hem igen.

## Hur är det att bo i huset idag jämfört med tidigare?

– När barnen var små kände jag de flesta grannarna. Vi hade gemensamma städdagar och gårdsfest. Vi fick köpa och plantera sommarblommor på gården. Nu är det lite mer anonymt. Vissa striktare regler har införts på senare år; inga växter i trappfönstren, inga dörmattor, vi får inte plantera växter på

**Namn:** Eva-Karin Högemark  
**Familj:** Gift, tre vuxna barn och en bonusson  
**Drömboende:** En mindre lägenhet, allra helst på gården, när vår dotter får en lägenhet.





gården och inte ställa cyklar i porten. Det har aldrig gjorts någon större renovering, men de har målat om när det behövs.

**Om du fick önska något kring ert boende, vad skulle det vara?**

– Att innetemperaturen höjs, vi fryser innan värmen sätts på under hösten, och den är för låg på vintern. Lite bättre kommunikation mellan stiftelsen och gårdsgruppen, som några grannar har bildat, och fler cykelställ på gården vore också fint. Smörjning av gnisslande dörrar, tillsyn av redskap till tvättstugorna – golvmopp, torktrasa, sopborstar till golv och torktumlare, behöver ju bytas ut ibland. Allmänt underhåll av lägenheterna utan hyreshöjningar. Och för allas trevnad, att vi får ha växter i fönstren i trapphuset.

**Men 40 år betyder att ni trivs, vad är då det bästa med att bo här?**

– Att de historiska detaljerna är bevarade; stuckaturer, de vackra fönstren, köksinredningen med klassisk skänk och kallskafferiet. Det är ett vackert sekelskifteshus, i en trevlig och central stadsdel utan trafik utanför fönstren. Hyran är också relativt låg, vilket gör att även låginkomsttagare kan bo här.



*Eva-Karin älskar att kallskafferiet med fönster finns kvar.*



*Det här är vår familjeborg, säger Eva-Karin om huset där hon bor sedan 40 år tillbaka.*



# Händig och kommunikativ bovärd

## Torbjörn Johansson är stiftelsens ansikte utåt i Majorna

*Rätt man på rätt plats. Det är intrycket efter att ha träffat Torbjörn Johansson som är bovärd för stiftelsens fastigheter i Majorna sedan åtta år.*

– Varje dag är delvis ett oskrivet blad, det tycker jag om. För egen del handlar det också om att utveckla mina kunskaper i takt med att vi bygger nya bostäder med nya funktioner, säger Torbjörn.

Göteborg är som bekant en populär stad att bo i och till de mest attraktiva stadsdelarna hör onekligen Majorna. Den tidigare arbetarstadsdelen domineras av karakteristiska landshövdingehus i olika kulörer.

På Amiralitetsgatan 24 har stiftelsen sitt bovärdkontor och det är samtidigt högkvarteret där Torbjörn Johansson startar och avslutar sin arbetsdag. I egenskap av bovärd ansvarar Torbjörn för skötseln på Kaptensgatan, Styrmansgatan, Allmänna vägen och Amiralitetsgatan.

**Stiftelsen bestånd i Majorna omfattar både äldre hus och nyproduktion som Amiralitetsgatan 19. Vad innebär det för dig som bovärd?**

– Att vi kommer i kontakt med helt nya tekniska lösningar som för utvecklingen framåt. Det kan exempelvis omfatta ny fastighets- och kommunikationsteknik eller nya digitala låssystem. Där känner jag att vi får bra uppbackning av stiftelsen när det kommer till vidareutbildning.

### **Hur ser en typisk arbetsdag ut för dig som bovärd?**

– Den är i högsta grad skiftande. Mycket avgörs av de felanmälningar som rapporteras in och de kan under en dag variera från inga till ett tiotal. Sedan finns det många besiktningar som genomförs kontinuerligt av lokaler, tvättstugor, soprum, lekplatser och diverse allmänna ytor. Även hantering av nycklar är en återkommande arbetsuppgift.

### **Vilken del av ditt jobb är mest utmanande eller stimulerande?**

– Något jag snabbt förstod när man arbetar i det här yrket, är att det till stora delar handlar om kontakt och kommunikation med människor. Oftast blir det en väldigt bra dialog men det kan också hända att hyresgästen och jag ser på ett problem från helt olika håll.

## Vad kan hyresgäster göra för att underlätta ditt och andra bovärdars arbete?

- Att de tänker på att stiftelsens hyreshus, som är deras hem, också är vår arbetsplats. Som att förbereda när en reparation ska utföras eller inför en besiktning.

Att Torbjörn skulle bli fastighetsskötare eller bovärd får mest tilldelas slumpen. Musiken har alltid varit ett stort intresse och därför valde han den estetiska linjen på gymnasiet. Men där var det för mycket klassisk musik och jazz för Torbjörns smak, så det fick i stället bli Handel & Administration. Efter gymnasiet blev det flera olika jobb. En sejour på skivbutiken Bengans på centralstationen avlöstes av bl a flygspedition innan planerna började ta form mot en universitetsutbildning. Men det blev aldrig någon universitetsutbildning. En kompis pappa var fastighetsskötare och tipsade om att det behövdes hjälp med

att rensa ogräs över sommaren. Efter fyra veckor omvandlades sommarjobbet ganska snabbt till att bli fastighetsskötare på heltid och på den vägen är det.

- Det blev tio lärorika år innan jag fick tipset att söka mig till Robert Dicksons stiftelse. En övergång som jag aldrig ångrar. Stiftelsen är en bra arbetsgivare som satsar på vidareutbildning och det är dessutom stimulerande att arbeta för en stiftelse med en lång och stolt historia och som fyller en viktig roll på bostadsmarknaden i Göteborg.

Vid sidan av jobbet utgör musiken fortfarande ett stort intresse. Gitarren har alltid varit Torbjörn främsta instrument och de musikaliska förebilderna är många. Men varmaste minnet när andra bjuder på show är kanske ändå konserten med Guns N' Roses i Stockholm 1993. Onekligen ett minne för livet för en tonåring med musikaliska ambitioner.



*Torbjörn möter många hyresgäster i sitt jobb och tar sig gärna en pratstund när tiden medger det.*

# Robert Dickson tänkte hållbart redan för 160 år sedan!

Under 1800-talets mitt växte Göteborg snabbt. Robert Dickson såg följderna av den stora bostadsbristen, inte minst bland arbetare med små möjligheter att påverka sitt boende. Men han såg också den kraft till samhällsförändring som fanns i arbetsamhet och flit och de problem som uppkom av trångboddhet med flera familjer i samma bostad. Lösningen menade han låg i att hjälpa sin medmänniska på ett långsiktigt och hållbart sätt genom att skapa ett bra boende byggt på sunda värderingar.

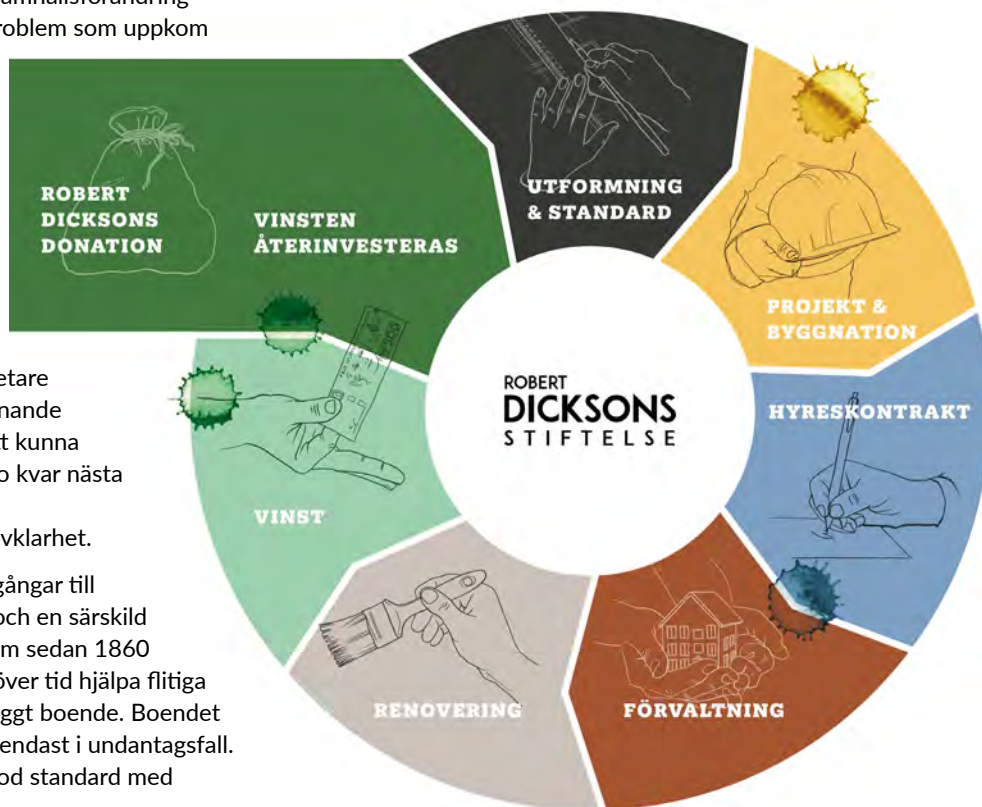
## Hårt arbetande göteborgare har rätt till bra boende

Robert förstod att positiv förändring kräver god hälsa och trygghet. Många arbetare saknade så enkla saker som tillgång till rinnande vatten, värme och trygghet för en familj att kunna stänga dörren om sig och veta att de får bo kvar nästa månad.

För 160 år sedan var det långt ifrån en självklarhet.

Därför donerade Robert en del av sina tillgångar till Styrelsen för arbetarbostäder i Göteborg och en särskild styrelse för Carl Johans församling, och som sedan 1860 förvaltas av en arbetande stiftelse för att över tid hjälpa flitiga lönearbetare i Göteborg till ett bra och tryggt boende. Boendet var avsett för en familj, inneboende tilläts endast i undantagsfall. Fastigheterna skulle förvaltas väl och ha god standard med skäligen villkor.

Stiftelsen bestämde att vinsten skulle användas i ett evigt kretslopp för att kunna bygga nya fastigheter. Robert Dickson hade helt enkelt ett hållbarhetstänk som låg långt före sin tid.



## Dicksons-kvalitet för våra hyresgäster

*Hållbarhet är en ledstjärna för stiftelsen sedan dess grundande. Sedan 2020 finns en egen inredningsstandard för nyproduktion av lägenheter och mer omfattande renoveringar.*

*– Vi har arbetat fram en nivå som vi är trygga med, såsom förvaltare och som vi anpassar utifrån varje fastighets förutsättningar säger Anna Carlsson, VD för stiftelsen.*

Konkreta exempel på vad Dicksons-kvalitet innebär kan ses i nyproduktionen på Amiralitetsgatan 19 i Majorna och i renoveringen av ett första hus på Carl Grimbergsgatan i Annedal.

– Även i kommande renovering av Kaptensgatan i Majorna, inreder vi en visningslägenhet med den standard vi vill erbjuda som långsiktig fastighetsägare, säger Anna Carlsson och fortsätter:

– Det som kännetecknar vår kvalitetsstandard vid renoveringar är att den ska vara anpassad till det hus som bostaden ligger i. Arvet ska förvaltas. Inredningen ska vara välbyggd och hålla över tid. Material väljs för att hålla över långa livscyklar.

Detta var och är tydligt på Carl Grimbergsgatan där ett billigare kök från 70-talet ersatts med en högre kvalitet utan att vara lyxig. För Kaptensgatan har stiftelsen valt en annan väg. Där bevaras de delar av köken som kan bevaras och de som behöver bytas ut ersätts med delar i massivträ, i samma stil som det befintliga köket.

Inom vår Dicksons-kvalitet ryms även hur stiftelsen bemöter sina hyresgäster. Efter pandemin planeras för en trivseldag i ett av stiftelsens områden. Tanken är att det ska vara en återkommande aktivitet i alla stiftelsens områden. Hyresgästerna ska därmed lättare få chans att träffa stiftelsens alla olika medarbetare. Målsättningen är ha en till två trivseldagar per år.

# Klimatsmarta energival

## Fler solstrålar fångas på taken

I Gårdsten och Flatås har stiftelsen utrustat hustaken med solceller om totalt ca 1000 m<sup>2</sup>. Solceller finns alltid med i energikalkylen för nyproduktion. Stiftelsen ser även över möjligheterna att utrusta äldre hus i beståndet, som inte omfattas av bevarandekrav eller förvanskingsförbud, med solceller. Vi följer också med stort intresse utvecklingen inom området. Särskilt den som kombinerar estetiken från takpannor och falsade plåttak med hållbarhet. Det skulle kunna öppna upp för solceller även på de hus där det idag inte är möjligt.

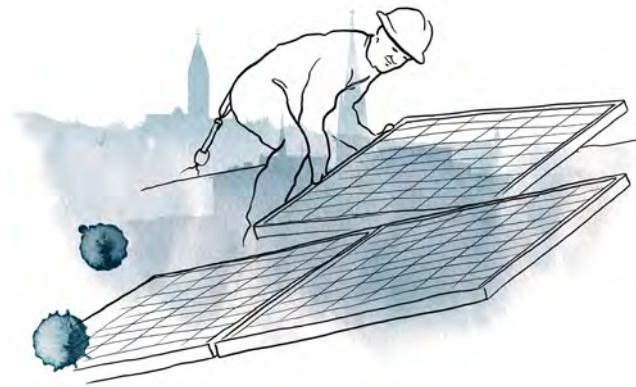


## När blir laddstolpar ett standardkrav vid bostadssökande?

Intresset för elbilar är stort och ökar snabbare än förväntat. Idag finns drygt 300 000 laddbara fordon i Sverige, men bara ca 14 000 publika laddpunkter. År 2030 – om bara åtta år – beräknas 2,5 miljoner laddbara fordon rulla på våra vägar.\*

Ska elbilar bli en del i hållbarhets- och klimatstrategier behövs fler elstolpar. Planering och framdragnig av el för laddning av elfordon finns med i stiftelsens byggnationer sedan 2018 och vi räknar med att vidareutveckla området de kommande åren.

\*Källa: [elbilsstatistik.se](http://elbilsstatistik.se)



# Ny hemsida - ”mobile first”

Stiftelsens hemsida har hängt med i snart tio år. Det är dags för en översyn. Vi vill bli mer tillgängliga för våra hyresgäster. Det ska vara enkelt och tryggt att kunna kontakta oss och få hjälp i alla situationer. Vi vill också bli mer synliga för intressenter och en bredare allmänhet.

Portalen för stiftelsens affärssystem kommer att ersättas med en ny och uppgraderad plattform. Funktioner, innehåll, struktur och tonläge kommer samtidigt att ses över och sajten görs helt anpassad för både mobil, läsplatta och dator.

Med en ny hemsida på plats, enklare och säkrare funktionalitet för både internt och externt bruk kan vi erbjuda bättre service och effektivt fokusera på hållbarhet genom hela vår verksamhet över tid. Lansering av nya hemsidan är planerad till juni 2022.



www

# Starka känslor för den nya lägenheten

*Älska är naturligtvis ett starkt ord, men när det kommer till Jessica Gysling och Hannes Glans känslor för Göteborg, Majorna och den nya lägenheten, så finns det faktiskt inget bättre uttryck.*

I november 2021 flyttade paret in på Amiralitetsgatan 19 med sonen Uno, snart tre år. Sedan dess har familjen fått tillökning med nyfödda Lotta. När vi besöker Jessica och Hannes en kall och krispig februaridag, är det lätt att förstå de positiva känslorna för den nya lägenheten.

På våning sex av sju har de flyttat in i en trerummare på 78 m<sup>2</sup>. Generöst tilltagna fönster mot flera väderstreck bidrar till att lägenheten känns ljus och luftig precis som den öppna planlösningen. Inredningen är utförd enligt den standard som Dickson valt ska genomsyra en nyproducerad lägenhet. Bra och tålig kvalitet utan att vara lyxig. Men framför allt är lägenhetens utsikt



verkligen imponerande och det går att se stora delar av Majorna och Göteborg från köksfönstren och balkongen.

- Det känns som en fantastisk förmån att få flytta in i en ny lägenhet i centrala Göteborg. Vi tycker om planlösningen och materialvalen och med småbarn är det väldigt praktiskt att ha tillgång till hiss, tvättmaskin och torktumlare i den egna lägenheten, säger Jessica Gysling.

Egentligen kan paret bara se en nackdel och det är en relativt hög hyresnivå. Kostnaden på nästan 14 tkr i månaden fick gärna vara något lägre.

- Men just nu med två små barn kan vi inte bo så mycket bättre. Vi gillar Göteborg som stad och tycker ännu bättre om stadsdelen Majorna som har en skön och avslappnad stämning, konstaterar Hannes Glans.

Jessica är uppväxt i Mora och Hannes på Gotland. De träffades 2016 och boddes den första tiden i kollektiv. De fick smak på Majorna efter en tid som inneboende hos några kompisar på Kaptensgatan. Jessica hade dessutom varit förutseende genom att ställa sig i bostadskö till stiftelsen direkt när hon kom till Göteborg 2015.

- Det är som alla vet svårt att få tag på ett förstahandskontrakt i Göteborg. Jag och Hannes har hunnit flyttat många gånger innan vi fick möjligheten att skriva ett kontrakt med Robert Dicksons stiftelse för en tvårumslägenhet i Järnbrott. Vi trivdes bra i Frölunda men ville ännu hellre bo i Majorna när möjligheten dök upp. Speciellt eftersom familjen växer var det viktigt med en större lägenhet, förklarar Jessica.

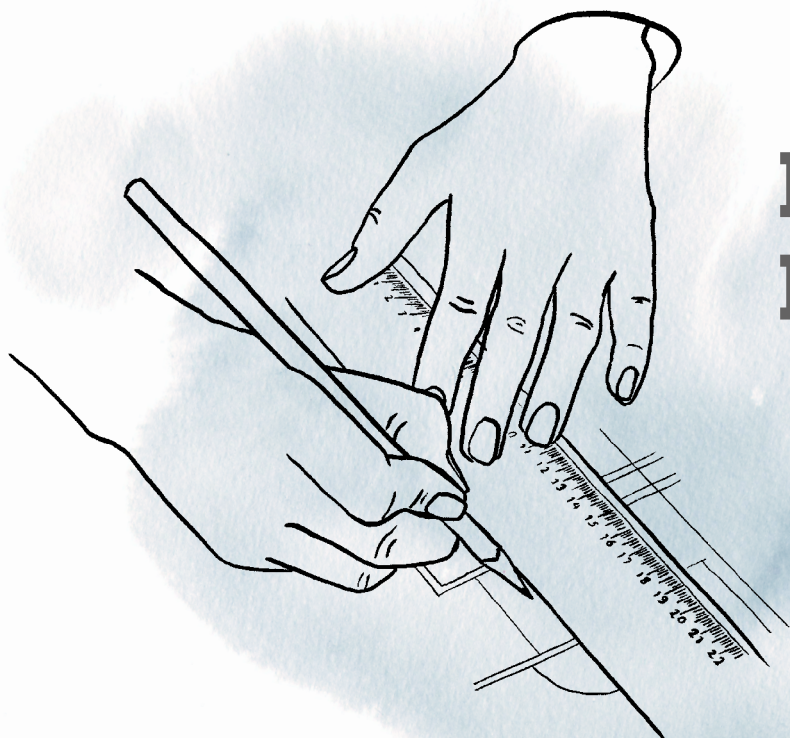


Matlagning, goda viner, musik och keramik är annars viktiga ingredienser i paret's liv. Hannes arbetar som kock på den asiatiska restaurangen Jinx Dynasty i centrala Göteborg och Jessica är sommelier på restaurang Tavolo. För Hannes tid över så lägger han den gärna på det egna bandet Childmind där han spelar ett flertal olika instrument. För Jessica är det i första hand keramik och tjejmiddagar med goda viner som lockar.

- Nu ser vi fram emot att få uppleva olika årstider i vår lägenhet och verkligen njuta av vår balkong som har sol under större delen av dagen. Utsikten tror jag faktiskt aldrig det går att tröttna på, konstaterar Hannes.



*Hela familjen samlad i den nya lägenheten. Hannes och Jessica med barnen Uno och Lotta.*



# KOMMANDE PROJEKT.

## Kaptensgatan 29, Majorna

### Fullständig ROT-renovering av 40 lägenheter

Intill de färdigställda husen på Amiralitetsgatan 19 väntar nu ett omfattande renoveringsarbete i grannhuset från 1950. Bland annat behöver stammar och fönster bytas. Stambytet innebär att badrum och delar av köken måste förnyas. Modern driftteknik ska också tillföras i form av ny, jordad elanläggning samt ett nytt porttelefon- och passagesystem. En rad åtgärder gällande energi, inneklimat och komfort är också planerade.

### Arbetet sker i dialog med hyresgästerna

Ett första informationsmöte med hyresgästerna hölls strax före jul. Tidigare har ett samrådsavtal tecknats med Hyresgästföreningen Region västra Sverige. Fokus i samrådet ligger på att hitta en smidig och trygg process som medför minsta påverkan på hyresgästerna. I samråd med hyresgästerna behandlas även utformningen av ytskikt och kulörer på fast inredning samt till- och frånvälsalternativ från satt standard.



## Carl Grimbergsgatan 30-48, Annedal

### 4 av 10 hus beräknas klara hösten 2023

Grundförstärkningen av fyra hus blev klar i slutet av 2020. Ett av husen har i samband med grundförstärkningen också helrenoverats. Under hösten 2021 tog Hovrätten ett beslut gällande hyresnivåerna. För stiftelsen innebär det att renoveringen kan fortsätta.

Under hösten 2022 påbörjas helrenovering av Carl Grimbergsgatan 42, 46 och 48. Arbetet sker etappvis och beräknas vara klart efter sommaren 2023.



# Kommande projekt

## Carnegie brygga

### 100 lägenheter planeras

Under 2021 förlängdes markreservationsen för tomten vid Carnegie brygga där det planeras för både hyresrätter, bostadsrätter och en ny skolbyggnad.

Robert Dicksons stiftelse arbetar tillsammans med Riksbyggen, Hemsö Fastighets AB och kommunen för att nå en markanvisning under 2022 och kunna påbörja planarbetet under 2023.



## Amiralitetsgatan 24, Majorna

### 20 vindslägenheter

Stiftelsen har erhållit bygglov för 20 vindslägenheter i ett befintligt landshövdingehus. Under 2022 planeras projektering, upphandling och en hyresgästdialog med förhoppning om inflyttning året därpå.

## Kiellers gårdar, Gårdsten

### Snart i stiftelsens ägo

Hösten 2022 är planen att Robert Dicksons stiftelse tar över det aktiebolag som producerat de sex husen på Kryddvägen och Libbsticksgatan. Inflyttning i de 124 lägenheterna påbörjades under hösten 2021.



## 1. Haga

Kaponjärgatan 2 B  
Västra Skansgatan 4  
Haga Östergata 5 A-H

## 2. Majorna

Amiralitetsgatan 19 A-D, 24  
Kaptensgatan 29 A-D  
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

Framnäsgratan 22

## 6. Järnbrott

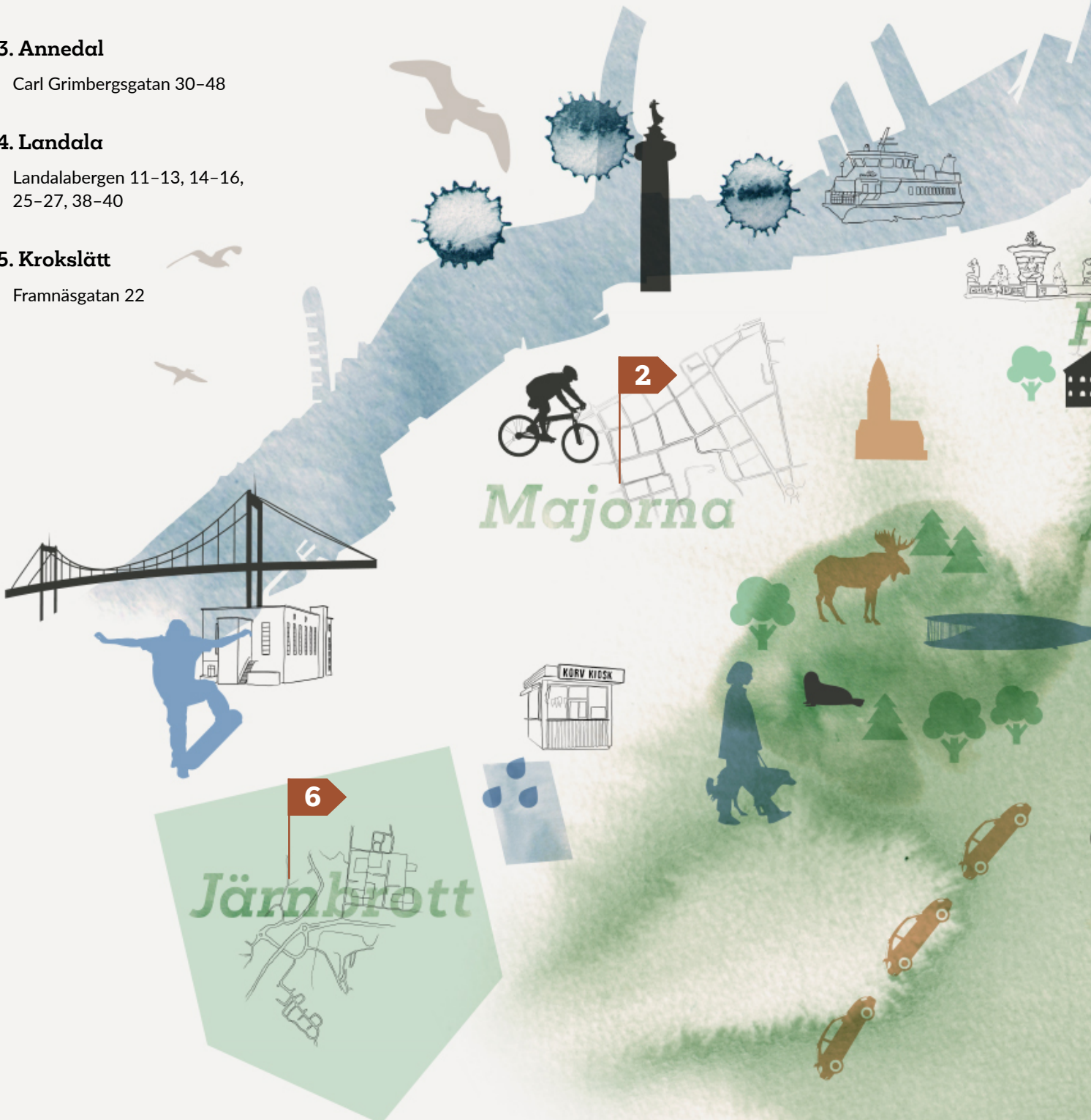
Gnistgatan 5, 7  
Nymilsgatan 20-30  
Famngatan 20-24

## 7. Lunden

Scheelegatan 3, 4-10  
Sankt Pauligatan 31-33

## 8. Gårdsten

Kryddhyllan 21, 23, 25





Gårdsten

Lunden

Haga

Annedal

Landala

Krokslätt

SKATÅS

8

7

1

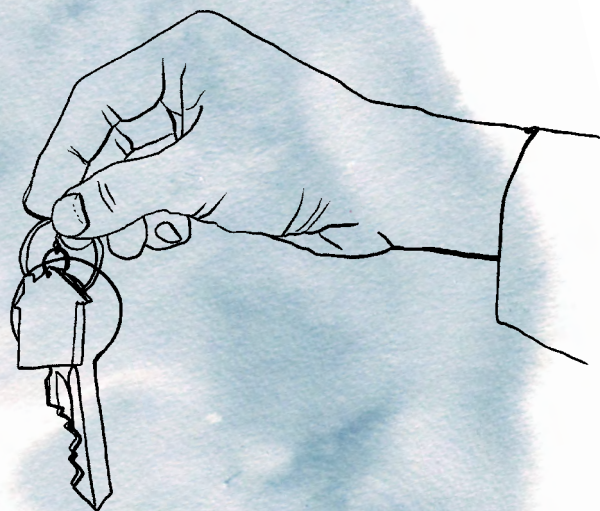
3

4

5

# Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Nybyggn år	Värde år	Taxeringsvärde (Tkr)	Varav byggnadsvärde (Tkr)
<b>Haga</b>					
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2 B	1899	1984	40 489	13 489
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	1904	1991	164 036	61 036
Haga 7:1	Haga Östergata 5A-H	1861	1979	86 328	28 184
<b>Majorna</b>					
Majorna 310:29	Amiralitetsg 19B			49 108	-
Majorna 310:25	Kaptensg 29	1950	1950	54 375	21 177
Majorna 316:11	Amiralitetsg 24	1918-31	1982	131 722	54 364
Majorna 310:28	Allm vägen 30-32	1989	1989	137 066	63 040
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1934	1991	24 230	11 536
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	1992	1992	79 986	39 800
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	1996	1996	99 000	49 000
Majorna 310:10	Allm vägen 34	1934	1980	40 228	18 092
<b>Annedal</b>					
Annedal 9:4	Carl Grimbergsg 30-48	1876-78	1970	131 000	47 000
<b>Landala</b>					
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	1972	1972	101 534	43 312
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	1972	1972	103 068	44 624
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	1972	1972	94 000	40 000
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	1972	1972	88 000	39 000
<b>Krokslätt</b>					
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	1949	1985	80 472	41 472
<b>Järnbrott</b>					
Järnbrott 62:1*	Gnistgatan 7	1963	1963	31 283	16 483
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 5	2015	2015	53 000	37 000
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	2018	2018	115 000	82 000
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	2019	2019	125 000	88 000
<b>Lunden**</b>					
Lunden 2:14	Scheeleg 4-10	1961	1961	62 575	27 575
Lunden 2:15	Sankt Paulig 31-33	1961	1961	50 498	22 352
Lunden 8:12	Scheeleg 3	1961	1961	22 632	9 759
<b>Gårdsten**</b>					
Gårdsten 107:100	Kryddhyllan 21,23,25	2018	2018	125 600	104 000
<b>TOTALT</b>				2 090 230	1 002 295



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

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

Fastighets- beteckning	Adress	Bostäder Lägenhetstyp					Totalt	Area (m <sup>2</sup> )	Medelhya (kr/m <sup>2</sup> )	Lokaler		Totalt
		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	Antal				Area (m <sup>2</sup> )	Area (m <sup>2</sup> )	
<b>Haga</b>												
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2 B	0	7	9	2	18	1 339	1 098	2	62	1 401	
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	11	26	15	12	64	5 053	1 236	1	10	5 063	
Haga 7:1	Haga Östergata 5A-H	14	14	18	0	46	2 861	1 125	2	35	2 896	
<b>Majorna</b>												
Majorna 310:29	Amiralitetsg 19B	0	36	16	0	52	3 479	2 130	3	378	3 857	
Majorna 310:25	Kaptensg 29	1	30	9	0	40	2 440	1 003	1	75	2 515	
Majorna 316:11	Amiralitetsg 24	0	42	29	16	87	5 768	1 094	2	335	6 103	
Majorna 310:28	Allm vägen 30-32	1	51	23	7	82	5 406	1 258	1	10	5 416	
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	15	0	0	16	902	1 286	1	112	1 015	
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	18	12	16	4	38	2 774	1 305	2	828	3 602	
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	0	30	12	12	54	3 682	1 402	0	0	3 682	
Majorna 310:10	Allm vägen 34	1	8	9	4	22	1 585	1 195	4	203	1 788	
<b>Annedal</b>												
Annedal 9:4	Carl Grimbergsg 30-48	60	20	2	0	82	4 137	1 288	0	0	4 137	
<b>Landala</b>												
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	14	17	21	16	68	4 268	1 174	1	84	4 352	
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	14	17	21	16	68	4 274	1 227	1	84	4 358	
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	6	18	20	16	60	3 994	1 125	0	0	3 994	
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	6	18	19	16	59	3 936	1 130	0	0	3 936	
<b>Krokslätt</b>												
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	15	20	18	0	53	2 839	1 584	11	143	2 982	
<b>Järnbrott</b>												
Järnbrott 62:1*	Gnistgatan 5	24	16	0	0	40	1 528	1 511	2	34	1 562	
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2	34	1	0	37	2 007	1 908	0	0	2 007	
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	9	30	30	0	69	4 215	1 933	0	0	4 215	
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	6	39	30	0	75	4 627	1 912	0	0	4 627	
<b>Lunden**</b>												
Lunden 2:14	Scheeleg 4-10	9	6	24	0	39	2 520	1 178	10	301	2 821	
Lunden 2:15	Sankt Paulig 31-33	3	6	17	1	27	1 926	1 162	7	305	2 231	
Lunden 8:12	Scheeleg 3	0	6	6	0	12	879	1 148	3	120	999	
<b>Gårdsten**</b>												
Gårdsten 107:100	Kryddhyllan 21,23,25	6	69	45	12	132	9 150	1 481	0	0	9 150	
<b>TOTALT</b>		221	587	410	134	1 352	85 589	1 375	54	3119	88 709	

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

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

# Från kö till kontrakt

Alla som fyllt 16 år kan kostnadsfritt ställa sig i stiftelsens bostadskö. För att få teckna ett hyreskontrakt måste man dock ha fyllt 18 år.

Sökande registrerar sig i bostadskön på stiftelsens hemsida.

1.

Lediga lägenheter publiceras på hemsidan och notis går att få via mejl.

2.



När en passande lägenhet kommer upp kan den sökande göra en intresseanmälan.

3.

Ett första urval görs baserat på kötid och hur väl den sökandes profil överensstämmer med våra kriterier.

4.



Ett slutligt urval görs där den mest lämpade erbjuds att skriva kontrakt.

6.

5.

Därefter hämtas mer information in, där bl a inkomstnivå och andra kriterier beaktas.

# 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, org nr 969665-0804. Under året har dotterföretaget Montrose Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556995-6575, avyttrats.

RDS Montrose AB äger och förvaltar tre fastigheter i Lunden och 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 1 352 (fg år 1 300) lägenheter och 53 (fg år 41) lokaler inom Göteborgs stad.

Vid nya hyresgäster i stiftelsens dotterföretag efterlevs moderstiftelsens uppdrag och ändamål. Under 2021 har 205 (fg år 156) lägenheter i koncernen fått nya hyresgäster. Av dessa har 184 lägenheter hyrts ut till destinatarer ur koncernens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten.

Koncernen påkallade årliga hyresförhandlingar för 2021 med anledning av kommande stora underhåll, ökade kostnader för reparationer samt taxehöjningar för el, vatten, värme och avfallshantering. Hyresförhandlingen resulterade i hyreshöjning om i genomsnitt 1,5 % från och med 1 april 2021.

### 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.

Större åtgärder i dotterföretagen inbegriper bl a 23 nya parkeringsplatser vid Kryddhyllan i Gårdsten och ett nytt storkök i en fastighet i Järnbrott. Kostnader för underhåll uppgår till 1 405 Tkr (fg år 1 388 Tkr). Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 3 695 Tkr (fg år 1 478 Tkr).

För 2021 har driftskostnader (exkl underhåll) uppgått till 33 555 Tkr (fg år 29 490 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 "välfredade för arbetsamhet och ordenlighet kände mindre bemedlade personer, företrädevis 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 åtta ledamöter. Styrelsen har sammanträtt sju gånger samt haft en styrelsekonferens sedan styrelsens årsmöte för 2020. 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 destinatärgrupp). Uthyrningspolicyen 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 2021 har totalt 161 (118) lägenheter omsatts i stiftelsen. Av dessa har 141 (82) lägenheter hyrts ut till destinatarer ur stiftelsens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Nya hyresgäster bedöms komma ur stiftelsens destinatärskrets.

Då det råder stor bostadsbrist i Göteborg har styrelsen de senaste åren tagit beslut om investeringar i nyproduktion (i enlighet med stiftelsens reglemente §6). Under 2021 har 52 nya lägenheter tillskapats.

Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2021 uppfyller stiftelsens syfte och verksamhetsföremål.

#### Styrelse

Styrelsen har under 2021 haft följande sammansättning:

Sverker Cassberg, ordförande  
Björn Oxe, vice ordförande  
Derya Tumayer Silva, kassaförvaltare  
Allaedin Hedayati  
Jöran Fagerlund  
Mats Arnsmar  
Gerd Sabel  
Charlie Karlsson

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

### Revisorer

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

### Organisation

Stiftelsen har en organisation som vid årets slut bestod av femton personer, (7 män och 8 kvinnor). Organisationen svarar för ledning, ekonomi, uthyrning, förvaltning och fastighetsskötsel för samtliga bolag inom koncernen. Lokalvård, markskötsel och reparationer är utlagt på entreprenad, vanligtvis med 3-års avtal. Stiftelsen är medlem i Fastigo, CMB och Fastighetsägarna 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 2021 till 1 102 st (fg år 1 050 st) med en bostadsarea på 69 587 m<sup>2</sup> (fg år 68 108 m<sup>2</sup>). Lokaler uppgår till 32 st (19 st) med en lokalarea på 2 359 m<sup>2</sup> (fg år 1 956 m<sup>2</sup>) För övrig information kring fastigheter, se under fastighetsförteckning.

Under 2021 bestod större genomförda åtgärder i befintligt bestånd främst av renoveringar i kv Fänriken i Haga. Dessutom har två fastigheter i Majorna fått nymålade tak. Kostnader för underhåll uppgår under 2021 till 6 422 Tkr. Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 7 733 Tkr där kv Fänriken är den enskilt största investeringen (drygt 7 Mkr). Under 2022 kommer fokus underhållsmässigt att vara på åtgärder i Landala (stammar, hissar och entréer). Dessutom är tanken att de hus som tidigare har grundförstärkts på Carl Grimbergsgatan ska renoveras med start i augusti.

För 2021 har driftskostnader utöver underhåll uppgått till 27 363 Tkr (fg år 22 854 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.





# Utveckling av stiftelsens verksamhet, resultat och ställning

## Koncern

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	115 112	111 213	103 169	90 368	76 027
Resultat efter finansiella poster	20 847	10 757	11 188	11 423	14 370
Balansomslutning	1 599 904	1 623 089	1 553 206	1 461 257	1 204 387
Soliditet, %	9,9	9,2	8,7	8,7	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,6	1,7	2,1	3,4
Räntebindningstid, år	2,32	2,37	2,82	2,83	2,08
Antal anställda	15	15	14	13	12

## Moderstiftelsen

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	94 249	90 805	82 887	73 301	67 429
Resultat efter finansiella poster	21 529	9 745	10 451	11 043	14 621
Balansomslutning	1 330 149	1 275 446	1 201 444	1 099 918	824 088
Soliditet, %	11,8	11,6	11	12	14
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,7	1,9	2,6	3,9
Räntebindningstid, år	2,10	2,10	2,34	2,64	2,13
Antal anställda	15	15	14	13	12

Definitioner: se not 5



# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I en stiftelse är styrelsen ytterst ansvarig för verksamheten och att stadgarna efterlevs. Robert Dicksons stiftelses styrelses tolkning av stadgarna har under de senaste åren kritiserats av stiftelsens tillsynsmyndighet, Länsstyrelsen. I ett beslut under 2018 önskade Länsstyrelsen en ändring av styrelsens tolkning. Styrelsen var dock av uppfattningen att tolkningen var i enlighet med stiftelsens stadgar och Länsstyrelsens beslut överklagades därför till Förvaltningsrätten. Under våren 2019 förklarade Förvaltningsrätten Länsstyrelsens beslut ogiltigt. Därefter har Länsstyrelsen åter utfört en tillsyn (hösten 2019) och fattade ett beslut kring styrelsens tolkning av stadgarna. Styrelsen var fortsatt av uppfattningen att tolkningen är i enlighet med stiftelsens stadgar och överklagade åter beslutet till Förvaltningsrätten. Den 16 februari 2021 upphävde Förvaltningsrätten Länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen överklagade beslutet till Kammarrätten i Stockholm. Den 15 maj 2021 meddelade Kammarrätten i Stockholm att prövningstillstånd ej beviljades och att Förvaltningsrättens avgörande därmed står fast.

Den 1 februari 2021 tecknades ett avtal om återköp av Montrose Utvecklingsfastigheter AB. Överlåtelse skedde den 2 juni 2021 och innebär att stiftelsen sålt tillbaka sina byggrätter i Karlastaden till Serneke.

Stiftelsen har tidigare fått en markanvisning på Ernst Fontells Plats där bostäder och ett kontor skulle byggas. På grund av händelser utanför stiftelsens kontroll har stora förändringar i markanvisningen skett. Förändringarna har medfört att den kvarvarande markanvisningen är långt ifrån det som ursprungligen var tanken. Att fortsätta driva projektet skulle vara mycket kostsamt för stiftelsen utan att uppnå tänkt syfte. För att underlätta processen för staden har därför stiftelsen under december meddelat berörda parter att stiftelsen inte längre kan vara en del av markanvisningen.

## 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 har legat på is under 2021. Fyra hus har grundförstärkts 2020 och i samband med det helrenoverades ett av dessa. Till hösten 2022 är det beräknad byggstart för helrenovering av resterande tre hus. 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.

### **KRYDDVÄGEN OCH LIBBSTICKEGATAN**

Stiftelsen kommer att utöka det befintliga beståndet i Gårdsten med ett nytt bostadsområde som kopplar samman Gårdsten med Lövgärdet. Den nya bebyggelsen består av två lamellhus och fyra punkthus vilket medför totalt 124 lägenheter. Inflyttning i de första husen skedde under hösten 2021. Preliminärt övertagande av området är satt till 1 september 2022.

### **CARNEGIE BRYGGA**

Stiftelsen har tillsammans med Hemsö Fastigheter och Riksbyggen fått en markreservation i området kring Carnegie Brygga. Det omfattar ca 100 lägenheter. Projektet är 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 2021 års utgång till drygt 25 000 personer) ska 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.

Stiftelsen beräknas under 2022 att göra ett resultat i nivå med 2021. Så även dotterföretagen RDS Montrose AB, RDS Parkering AB och KB Gnistgatan. Det sistnämndas negativa resultat beror på generationskifte i fastigheten och i samband med dessa utflyttningar, ökade renoveringar. Dessutom behöver fastighetens stammar underhållas. Det kommer ske genom sk relining av stammarna.

### **Moderstiftelsen**

Se kommentarer under koncern.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

#### **Koncern**

Inom den kommande 10-årsperioden kommer en totalrenovering av stiftelsens bestånd i Annedal att behöva genomföras. Totalrenoveringen omfattar bl a helt ny grundläggning, tak- och fasadrenovering och stamrenovering. Renoveringen kompliceras av att husen har bevarandekrav och förvanskingsförbud. Det innebär att åtgärder som skulle kunna subventionera nuvarande hyresgästers hyra efter renovering såsom en extra våning eller vindslägenheter inte är tillåtna.

Renoveringen har inneburit, och kommer även fortsatt, att innebära en stor investering för stiftelsen. I samband med

renoveringen kommer stiftelsens bestånd i Annedal att bruksvärdeshyressättas. Stiftelsen kommer att renovera till en standard i enlighet med donatorns önskemål. Ingen förhandlingsöverenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen utan ärendet är avgjort i Hyresnämnden och Svea Hovrätt. I september 2020 fastställde Svea Hovrätt Hyresnämndens beslut från maj om rätten att renovera. I november 2021 fastställde Svea Hovrätt Hyresnämndens beslut från maj som godkände hyresnivå för en hyresgäst. Nu är Hyresgästföreningen kontaktad för att nå en överenskommelse för resterande hyresgäster på Carl Grimbergsgatan.

Storleken på investeringen är uppskattad till totalt mellan 200 – 250 Mkr.

### **Moderstiftelsen**

Se koncern.



## Eget kapital

Koncernen	Grund-fond	Donations-fond	10% fond	Byggnations-fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2020	330	346	9 062	125 185	5 903	140 826
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-48		48	-
Årets resultat					17 812	17 812
Belopp vid årets utgång	<u>330</u>	<u>346</u>	<u>9 014</u>	<u>125 185</u>	<u>23 763</u>	<u>158 638</u>

## Eget kapital

Moderstiftelsen	Grund-fond	Donations-fond	10% fond	Byggnations-fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2020	330	346	9 062	117 527	6 834	134 100
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-48		48	-
Årets resultat					19 035	9 035
Belopp vid årets utgång	<u>330</u>	<u>346</u>	<u>9 014</u>	<u>117 527</u>	<u>25 917</u>	<u>153 135</u>

# Resultaträkning Koncernen

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		115 112	111 213
Övriga förvaltningsintäkter	34	8 830	2 250
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>116 649</b>	<b>113 463</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-41 382	-37 385
Övriga externa kostnader	4, 8	-6 100	-6 986
Personalkostnader	6	-12 229	-11 821
Av-/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 15, 16, 17	-32 142	-30 570
Övriga rörelsekostnader		-	-153
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 089</b>	<b>26 548</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	5 885	2 100
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	162	294
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-17 289	-18 185
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 847</b>	<b>10 757</b>
Skatt på årets resultat	14	-3 035	-4 913
<b>Årets Resultat</b>		<b>17 812</b>	<b>5 844</b>
<b>Fördelning av årets resultat:</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		17 812	5 844
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		48	59
Kvarstående belopp för året		17 860	5 903

# Balansräkning

## Koncernen

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	15	1 409 706	1 381 524
Nedlagda utgifter på annans fastighet	16	-	336
Inventarier, verktyg och installationer	17	7 647	5 881
Pågående nybyggnation	18	8 338	151 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 425 691</b>	<b>1 538 992</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	47 796	41 711
Andra långfristiga fordringar	22	24 000	26 194
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 796</b>	<b>67 905</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 497 487</b>	<b>1 606 897</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 799	420
Skattefordringar		1 403	1 465
Övriga fordringar		2 680	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 240	1 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 122</b>	<b>4 069</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>94 295</b>	<b>12 123</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>102 417</b>	<b>16 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 599 904</b>	<b>1 623 089</b>

# Balansräkning

## Koncernen

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Stiftelsekapital		676	676
Ändamålsbestämda medel inkl årets resultat		157 962	140 150
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 638</b>	<b>140 826</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	46 152	71 363
<b>Summa avsättningar</b>		<b>46 152</b>	<b>71 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27, 28, 30	989 994	886 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>989 994</b>	<b>886 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27, 30	375 409	414 607
Leverantörsskulder		6 731	12 955
Övriga kortfristiga skulder		648	76 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	22 332	20 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>405 120</b>	<b>524 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 599 904</b>	<b>1 623 089</b>

# Kassaflödesanalys

## Koncern

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		20 847	10 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	24 849	30 723
		-----	-----
		45 696	41 480
Betald inkomstskatt		225	-3 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-----	-----
		45 921	38 201
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 187	-238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-842	10 191
		-----	-----
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		40 892	48 154
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av dotterföretag		81 562	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-98 785	-130 040
Förvärv av finansiella tillgångar		-25 279	-16 339
Avyttring av finansiella tillgångar		19 195	16 764
		-----	-----
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-23 307	-129 615
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av byggnadskreditiv		-52 437	52 438
Upptagna lån		140 000	19 462
Amortering av låneskulder		-22 976	-21 150
		-----	-----
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		64 587	50 750
		-----	-----
<b>Årets kassaflöde</b>		82 172	-30 711
<b>Likvida medel vid årets början</b>		12 123	42 834
		-----	-----
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		94 295	12 123



# Resultaträkning

## Moderstiftelsen

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	5		
Hysesintäkter		94 249	90 805
Övriga förvaltningsintäkter	34	781	1 514
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>95 030</b>	<b>92 319</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5		
Fastighetskostnader		-33 786	-30 381
Övriga externa kostnader	4, 8	-5 296	-6 194
Personalkostnader	6	-12 229	-11 821
Av-/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 15, 16, 17	-23 324	-21 824
Övriga rörelsekostnader		-	-153
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 395</b>	<b>21 946</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	8 138	-805
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	5 885	2 100
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	162	298
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-13 051	-13 794
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 529</b>	<b>9 745</b>
Bokslutsdispositioner	13	401	2 028
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 930</b>	<b>11 773</b>
Skatt på årets resultat	14	-2 895	-4 998
<b>Årets Resultat</b>		<b>19 035</b>	<b>6 775</b>
<b>Fördelning av årets resultat:</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		19 035	6 775
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		48	59
Kvarstående belopp för året		19 083	6 834

# Balansräkning

## Moderstiftelsen

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	15	1 028 138	853 854
Nedlagda utgifter på annans fastighet	16	-	336
Inventarier, verktyg och installationer	17	6 671	4 776
Pågående nybyggnation	18	7 853	111 980
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 042 662</b>	<b>970 946</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	116 509	224 516
Fordringar hos koncernföretag	20	257	156
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	47 796	41 711
Uppskjuten skattefordran	22	24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 562</b>	<b>290 383</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 231 224</b>	<b>1 261 329</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 726	132
Fordringar hos koncernföretag		1 164	1 474
Aktuell skattefordran		1 045	1 271
Övriga fordringar		2 270	264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 831	1 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 036</b>	<b>4 755</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>90 889</b>	<b>9 362</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>98 925</b>	<b>14 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 330 149</b>	<b>1 275 446</b>

# Balansräkning

## Moderstiftelsen

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Stiftelsekapital		676	676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>676</b>	<b>676</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ändamålsbestämda medel		133 424	126 648
Årets resultat		19 035	6 775
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>152 459</b>	<b>133 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 135</b>	<b>134 099</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	25	1 568	1 054
Periodiseringsfonder	26	4 550	5 465
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 118</b>	<b>6 519</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	13 245	10 350
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 245</b>	<b>10 350</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27, 28, 31	760 470	629 379
Skulder till koncernföretag		34 585	36 711
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>795 055</b>	<b>666 090</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27, 31	336 357	369 537
Leverantörsskulder		6 002	11 626
Övriga kortfristiga skulder		516	34 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	19 721	15 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>362 596</b>	<b>458 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 330 149</b>	<b>1 275 446</b>

# Kassaflödesanalys

## Moderstiftelsen

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		21 529	9 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	33	15 186	22 782
		-----	-----
		36 715	32 527
Betald inkomstskatt		226	-2 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-----	-----
		36 941	30 526
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 201	-1 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-335	7 693
		-----	-----
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		32 405	37 216
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-	-200
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-95 038	-127 228
Förvärv av finansiella tillgångar		-25 279	-16 339
Avyttring av finansiella tillgångar		100 757	16 764
		-----	-----
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-19 560	-127 003
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av byggnadskreditiv		-52 438	52 438
Upptagna lån		140 000	19 462
Amortering av låneskulder		-16 652	-14 604
Förändring av mellanhavande till dotterföretag		-2 228	786
		-----	-----
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		68 682	58 082
		-----	-----
<b>Årets kassaflöde</b>		81 527	-31 705
<b>Likvida medel vid årets början</b>		9 362	41 067
		-----	-----
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		90 889	9 362

# 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 m m

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

### Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Koncern år	Moderföretag år
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>		
-Byggnader	10-100	10-100
-Nedlagda kostnader på annans fastighet	6	6
-Markanläggningar	20	20
-Inventarier, verktyg, 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 m m	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation m m	25-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, fönster, yttertak m m	40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning m m	10 år

Avskrivning sker över 50 år på övervärde på byggnader

### Tillkommande utgifter

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

### Borttagande från balansräkningen

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

### Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella materiella anläggningstillgångar.

### 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.

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

# NOTER

## Finansiella tillgångar och skulder

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

## Redovisning och värdering

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

## Skatt

### Inkomstskatter

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

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

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

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital. 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 enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

# NOTER

## 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.

## 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 kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	247	192
Skatterådgivning	26	69
Andra uppdrag	-	10
<b>Summa</b>	<b>273</b>	<b>271</b>
<b>Frejs Revisorer AB</b>		
Andra uppdrag	13	12
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
<b>RSM</b>		
Andra uppdrag	-	3
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>Moderföretag</b>		
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag		
Skatterådgivning	187	105
Andra uppdrag	26	69
	-	10
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>184</b>
<b>Frejs Revisorer AB</b>		
Andra uppdrag	13	12
<b>RSM</b>		
Andra uppdrag	-	3
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>15</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.

# NOTER

## Not 5

### Inköp och försäljning inom koncernen

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

Av stiftelsens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 Tkr (fg år 0 Tkr) av inköpen och 2 699 Tkr (fg år 2 634 Tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som stiftelsen tillhör.

## Not 6

### Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2021-01-01		2020-01-01	
	- 2021-12-31	Varav män	- 2020-12-31	Varav män
<b>Koncernen</b>	15	7	15	7
Dotterföretag	-	-	-	-
<b>Moderstiftelsen</b>				
Sverige	15	7	15	7

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	1 740	1 369
Övriga anställda	6 031	6 466
<b>Summa</b>	<b>7 771</b>	<b>7 835</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 141 1 423	3 822 1 290
<b>Moderstiftelsen</b>		
Styrelse och VD	1 740	1 369
Övriga anställda	6 031	6 466
<b>Summa</b>	<b>7 771</b>	<b>7 835</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 141 1 423	3 822 1 290

1) Av pensionskostnader avser 934 Tkr (fg år 1 009 Tkr) stiftelsens ledning avseende 5 (5) personer. Vid årets utgång var stiftelsens ledning 4 personer.



# NOTER

## Not 7

### Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2021-01-01 2020-01-01  
- 2021-12-31 - 2020-12-31

#### Koncern

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:

Byggnader och mark	30 346	28 720
Nedlagda kostnader på annans fastighet	336	337
Inventarier, verktyg och installationer	1 460	1 513

**Summa** 32 142 30 570

#### Moderstiftelsen

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:

Byggnader och mark	21 683	20 120
Nedlagda kostnader på annans fastighet	336	337
Inventarier, verktyg och installationer	1 305	1 367

**Summa** 23 324 21 824

## Not 8

### Operationell leasing

#### Leasingavtal där företaget är leasetagare

##### Koncern

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Leaseavgifter	1 299	1 256
---------------	-------	-------

##### Moderstiftelsen

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Leaseavgifter	1 299	1 256
---------------	-------	-------

## Not 9

### Resultat från andelar i koncernföretag

#### Koncern

Realisationsresultat vid avyttring av andelar

	7 293	-
--	-------	---

**Summa** 7 293 -

#### Moderstiftelsen

Realisationsresultat vid avyttring av andelar

	8 943	-
--	-------	---

Resultat från kommanditbolag

	-805	-805
--	------	------

**Summa** 8 138 -805

## Not 10

### Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

2021-01-01 2020-01-01  
- 2021-12-31 - 2020-12-31

#### Koncern

Erhållna utdelningar

1 346 515

Resultat vid avyttringar

4 539 1 585

**Summa** 5 885 2 100

#### Moderstiftelsen

Erhållna utdelningar

1 346 515

Resultat vid avyttringar

4 539 1 585

**Summa** 5 885 2 100

## Not 11

### Ränteintäkter och liknande resultatposter

#### Koncern

Ränteintäkter, koncernföretag

1 -

Ränteintäkter, övriga

161 294

**Summa** 162 294

#### Moderstiftelsen

Ränteintäkter, koncernföretag

1 3

Ränteintäkter, övriga

161 295

**Summa** 162 298

## Not 12

### Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Koncern

Räntekostnader, övriga

17 289 18 185

**Summa** 17 289 18 185

#### Moderstiftelsen

Räntekostnader, koncernföretag

124 129

Räntekostnader, övriga

12 927 13 665

**Summa** 13 051 13 794

Lånekostnader i koncernen om totalt 2 173 Tkr (fg år 1 091 Tkr) har inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde. I moderstiftelsen har 2 173 Tkr (fg år 492 Tkr) inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde.

# NOTER

## Not 13 2021-01-01 2020-01-01 Bokslutsdispositioner -2021-12-31 -2020-12-31

<i>Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning enligt plan:</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	-514	4
Periodiseringsfond, årets återföring	915	2 024
<b>Summa</b>	<b>401</b>	<b>2 028</b>

## Not 14 Skatt på årets resultat

<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	27	1
Uppskjuten skatt	3 008	4 912
<b>Summa</b>	<b>3 035</b>	<b>4 913</b>

Redovisat resultat före skatt	20 847	10 702
-------------------------------	--------	--------

Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	4 294	2 290
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	161	2 877
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1 514	-
Effekt av ändrad skattesats	-62	-221
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	101	-66
Effekt av skattemässigt underskott	54	33

<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>3 035</b>	<b>4 913</b>
--------------------------------	--------------	--------------

<b>Moderstiftelsen</b>		
Aktuell skatt	-	-66
Uppskjuten skatt	2 895	5 064
<b>Summa</b>	<b>2 895</b>	<b>4 998</b>

Redovisat resultat före skatt	21 930	11 774
-------------------------------	--------	--------

Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	4 518	2 520
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	130	2 741
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1 854	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-197
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	101	-66

<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>2 895</b>	<b>4 998</b>
--------------------------------	--------------	--------------

## Not 15 2021-12-31 2020-12-31 Byggnader och mark

<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	1 619 519	1 566 040
- Nyanskaffningar	8 297	1 734
- Avyttringar	-141 418	-
- Utrangering	-	-304
- Omklassificeringar	191 364	50 326
- Korrigering av anskaffningsvärde	200	1 723
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 677 962</b>	<b>1 619 519</b>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-237 995	-207 721
- Utrangering	284	168
- Årets avskrivning enligt plan	-30 345	-28 719
- Korrigering av ack avskrivningar	-200	-1 723

<b>Vid årets slut</b>	<b>-268 256</b>	<b>-237 995</b>
-----------------------	-----------------	-----------------

<b>Redovisat värde vid årets slut varav mark</b>	<b>1 409 706</b>	<b>1 381 524</b>
	<b>203 119</b>	<b>204 603</b>

<b>Skattemässigt restvärde varav mark</b>	<b>1 169 477</b>	<b>1 022 758</b>
	<b>202 915</b>	<b>204 399</b>

<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	1 048 884	996 931
- Nyanskaffningar	8 298	1 852
- Utrangering	-	-304
- Omklassificeringar	187 669	48 682
- Korrigering av anskaffningsvärde	-	1 723
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 244 851</b>	<b>1 048 884</b>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-195 030	-173 355
- Utrangering	-	168
- Årets avskrivning enligt plan	-21 683	-20 120
- Korrigering av ack avskrivningar	-	-1 723

<b>Vid årets slut</b>	<b>-216 713</b>	<b>-195 030</b>
-----------------------	-----------------	-----------------

<b>Redovisat värde vid årets slut varav mark</b>	<b>1 028 138</b>	<b>853 854</b>
	<b>185 498</b>	<b>185 388</b>

<b>Skattemässigt restvärde varav mark</b>	<b>945 110</b>	<b>784 586</b>
	<b>185 294</b>	<b>185 184</b>

# NOTER

Samtliga fastigheter i koncernen och moderstiftelsen är förvaltningsfastigheter.

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

Fastigheterna värderades inför föregående års bokslut till 2 849 Mkr (i moderstiftelsen till 2 379 Mkr), 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 1,5 – 3,75 % (beroende på fastighetens typ, läge och ålder), och hyresutvecklingen antogs vara 1,5 – 2 % per år. Bostäder bedöms vara uthyrda i sin helhet. Övriga lokalslag uthyrda enligt schablon. Värderingen har utförts med hjälp av värderingssystemet Datscha. Nio av fastigheterna (Majorna 310:27, Majorna 310:29, Landala 12-19 till 12-21, fastigheter i Lunden och Järnbrott 62:1) har värderats av en oberoende värderingsman.

Lokalslag	Värdeår	Bedömt läge	DoUh	Avkastningskrav	Fastigheter
Bostäder	1970-1989	AA	470-565 kr/kvm	1,5-1,75	Haga 4:2, Haga 7:1, Landala 12:19-12:22, Annedal 9:4
Bostäder	1990-1999	AA	515 kr/kvm	1,70	Haga 6:1
Bostäder	-1969	A	540 kr/kvm	2,45	Majorna 310:25
Bostäder	1970-1989	A	440-490 kr/kvm	2,0-2,5	Majorna 316:11, 310:28, 310:1, Lunden 2:14, Lunden 2:15, Lunden 8:12
Bostäder	1990-1999	A	445 kr/kvm	2,0-2,5	Majorna 310:27, 310:24, 352:5, Krokslätt 157:5
Bostäder	2021	A	330 kr/kvm	3,39	Majorna 310:29
Bostäder	-1969	B	540 kr/kvm	2,45	Järnbrott 62:1
Bostäder	2015-	B	360-390 kr/kvm	3,20	Järnbrott 62:3, 148:2, 148:7
Bostäder	2015-	C	445 kr/kvm	3,45	Gårdsten 107:100

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde. Fastigheterna har värderats till 3 259 Mkr (i moderstiftelsen till 2 719 Mkr) vid årets bokslut.

# NOTER

## Not 16

### Nedlagda utgifter på annans fastighet

2021-12-31 2020-12-31

#### Koncern

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 2 024 2 024

**Vid årets slut 2 024 2 024**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början -1 688 -1 351

- Årets avskrivning -336 -337

**-Vid årets slut -2 024 -1 688**

**Redovisat värde vid årets slut - 336**

#### Moderstiftelsen

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 2 024 2 024

**Vid årets slut 2 024 2 024**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början -1 688 -1 351

- Årets avskrivning -336 -337

**- Vid årets slut -2 024 -1 688**

**Redovisat värde vid årets slut - 336**

## Not 17

### Inventarier, verktyg och installationer

#### Koncern

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 11 513 11 031

- Nyanskaffningar 2 793 1 077

- Avyttringar och utrangeringar -374 -27

- Omklassificeringar 808 -568

-Korrigerig av anskaffningsvärde -40 -

**Vid årets slut 14 700 11 513**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början -5 632 -4 695

- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar - 9

- Omklassificeringar - 568

- Årets avskrivning -1 461 -1 514

- Korrigerig av ack. avskrivningar 40 -

**Vid årets slut -7 053 -5 632**

**Redovisat värde vid årets slut 7 647 5 881**

## Not 17 forts.

### Inventarier, verktyg och installationer

2021-12-31 2020-12-31

#### Moderstiftelsen

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 9 501 9 114

- Nyanskaffningar 2 765 982

- Avyttringar och utrangeringar -374 -27

- Omklassificeringar 808 -568

**Vid årets slut 12 700 9 501**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början -4 725 -3 934

- Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar - 8

- Omklassificeringar 568

- Årets avskrivning -1 304 -1 367

**Vid årets slut -6 029 -4 725**

**Redovisat värde vid årets slut 6 671 4 776**

## Not 18

### Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

#### Koncern

Vid årets början 151 215 74 349

Investeringar 92 207 127 228

Avyttring av pågående nyanläggning -42 912 -

Omklassificeringar -192 172 -50 326

**Redovisat värde vid årets slut 8 338 151 251**

#### Moderstiftelsen

Vid årets början 111 980 36 269

Investeringar 88 448 124 393

Avyttring av pågående nyanläggning -4 098 -

Omklassificeringar -188 477 -48 682

**Redovisat värde vid årets slut 7 853 111 980**

## Not 19

### Andelar i koncernföretag

#### Moderstiftelsen

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början 224 516 225 121

- Resultatandel kommanditbolag -805 -805

- Årets försäljning -107 359 -

- Lämnde aktieägartillskott 157 200

**Redovisat värde vid årets slut 116 509 224 516**

# NOTER

## Spec av moderstiftelsens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	i %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
KB Gnistgatan 5 (kommanditdelägare), 969665-0804, Göteborg			11 068	11 873
Montrose Utvecklingsfastigheter AB, 556995-6575, Göteborg			-	107 202
RDS Montrose AB, 556077-5958, Göteborg		100	105 391	105 391
RDS Parkering AB, 559135-1332, Göteborg		100	50	50
			----- 116 509	----- 224 516

## Not 20

### Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderstiftelse</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	156	942
- Tillkommande fordringar	101	108
- Reglerade fordringar	-	-200
- Omklassificeringar	-	-694
Redovisat värde vid årets slut	----- 257	----- 156

## Not 21

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	41 711	42 136
- Tillkommande tillgångar	25 279	16 339
- Avgående tillgångar	-19 195	-16 764
Redovisat värde vid årets slut	----- 47 795	----- 41 711
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	41 711	42 136
- Tillkommande tillgångar	25 279	16 339
- Avgående tillgångar	-19 195	-16 764
Redovisat värde vid årets slut	----- 47 795	----- 41 711

# NOTER

Specifikation av värdepapper	2021-12-31		2020-12-31	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
<b>Koncern</b>				
Aktier	27 265	37 543	27 819	32 562
Räntebärande papper/fonder	20 490	27 603	13 852	18 937
Övriga andelar	40	40	40	40
<b>Summa noterade andelar</b>	<b>47 795</b>	<b>65 186</b>	<b>41 711</b>	<b>51 539</b>
<b>Moderstiftelsen</b>				
Noterade andelar	27 265	37 543	27 819	32 562
Räntebärande papper/fonder	20 490	27 603	13 852	18 937
Övriga andelar	40	40	40	40
<b>Summa noterade andelar</b>	<b>47 795</b>	<b>65 186</b>	<b>41 711</b>	<b>51 539</b>

## Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	26 194	26 194
-Avgående fordringar	-2 194	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 000</b>	<b>26 194</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	24 000	24 000
-Avgående fordringar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<b>Koncern</b>		
Förutbetald försäkring	873	605
Upplupna intäkter	338	246
Övriga poster	1 029	991
	<b>2 240</b>	<b>1 842</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Förutbetald försäkring	709	605
Upplupna intäkter	172	93
Övriga poster	950	915
	<b>1 831</b>	<b>1 613</b>

# NOTER

## Not 24

### Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Koncern 2021-12-31</b>			
Byggnader och mark		-49 009	-49 009
Nedlagda utgifter på annans fastighet	293		293
Periodiseringsfonder		-1 563	-1 563
Underskottsavdrag	4 127		4 127
	<u>4 420</u>	<u>-50 572</u>	<u>-46 152</u>
<b>Koncern 2020-12-31</b>			
Byggnader och mark	3 980	-73 908	-69 928
Nedlagda utgifter på annans fastighet	244		244
Periodiseringsfonder		-1 678	-1 678
	<u>4 224</u>	<u>-75 586</u>	<u>-71 362</u>
<b>Moderstiftelsen 2021-12-31</b>			
Byggnader och mark		-17 665	-17 665
Nedlagda kostnader på annans fastighet	293		293
Underskottsavdrag	4 127		4 127
	<u>4 420</u>	<u>-17 665</u>	<u>-13 245</u>
<b>Moderstiftelsen 2021-12-31</b>			
Byggnader och mark	3 980	-14 573	-10 593
Maskiner och inventarier	244		244
Nedlagda utgifter på annans fastighet			
	<u>4 224</u>	<u>-14 573</u>	<u>-10 349</u>

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

## Not 25

### Akkumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 568	1 054
	<u>1 568</u>	<u>1 054</u>

## Not 26

### Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderstiftelsen</b>		
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	-	915
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	850	850
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	1 000	1 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	1 800	1 800
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	900	900
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	-	-
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	-	-
	<u>4 550</u>	<u>5 465</u>

Av periodiseringsfonder utgör 937 Tkr (1 202 Tkr) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderstiftelsens balansräkning men däremot i koncernens.

# NOTER

## Not 27

### Övriga skulder till kreditinstitut

2021-12-31 2020-12-31

#### Koncern

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	375 408	414 607
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	989 994	886 204
	<u>1 365 402</u>	<u>1 300 811</u>

varav byggnadskreditiv (Amiralitetsgatan)	-	52 438
---	---	--------

Byggnadskreditiv är klassificerat som kort skuld.

#### Moderstiftelsen

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	336 356	396 537
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	760 470	629 379
	<u>1 096 826</u>	<u>1 025 916</u>

varav byggnadskreditiv (Amiralitetsgatan)	-	52 438
---	---	--------

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

## Not 28

### Checkräkningskredit

#### Koncernen

Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
Outnyttjad del	-10 000	-10 000

Utnyttjat kreditbelopp	-	-
------------------------	---	---

#### Moderstiftelsen

Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
Outnyttjad del	-10 000	-10 000

Utnyttjat kreditbelopp	-	-
------------------------	---	---

## Not 29

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Koncernen

Upplupna semesterlöner	375	693
Upplupna räntekostnader	796	4 935
Förutbetalda intäkter	9 441	8 854
Övriga poster	11 720	6 093
	<u>22 332</u>	<u>20 575</u>

## Not 29 forts

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2021-12-31 2020-12-31

#### Moderstiftelsen

Upplupna semesterlöner	375	693
Upplupna räntekostnader	682	3 031
Förutbetalda intäkter	7 526	6 969
Övriga poster	11 138	4 903
	<u>19 721</u>	<u>15 596</u>

## Not 30

### Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

#### Ställda säkerheter

##### Ställda säkerheter

##### För egna skulder och avsättningar

##### Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	1 456 416	1 456 416
Summa ställda säkerheter	<u>1 456 416</u>	<u>1 456 416</u>

##### Eventualförpliktelser

Övrig borgen	154	148
--------------	-----	-----

Summa eventualförpliktelser	<u>154</u>	<u>148</u>
-----------------------------	------------	------------

## Not 31

### Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - Moderstiftelsen

#### Ställda säkerheter

##### Ställda säkerheter

##### Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	1 163 046	1 163 046
Summa ställda säkerheter	<u>1 163 046</u>	<u>1 163 046</u>

##### Eventualförpliktelser

Borgen för dotterföretag	251 683	257 633
Borgen	154	148

Summa eventualförpliktelser	<u>251 837</u>	<u>257 781</u>
-----------------------------	----------------	----------------



# NOTER

## Not 32

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Anna Carlsson utsågs på styrelsemötet den 9 mars 2022 till VD för Robert Dicksons stiftelse.

I början av mars har överenskommelse träffats med Hyresgästföreningen avseende hyresnivåer och infasning av dessa, på ombyggda lägenheter på Carl Grimbergsgatan.

## Not 33

### Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	32 142	30 570
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-7 293	153
	<u>24 849</u>	<u>30 723</u>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
<b>Moderstiftelsen</b>		
Avskrivningar	23 324	21 824
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-8 943	153
Resultatandelar i kommanditbolag	805	805
	<u>15 186</u>	<u>22 782</u>

## Not 34

### Övriga förvaltningsintäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsvinst vid avyttring av dotterföretag	7 293	-
Övrigt	1 537	2 250
<b>Summa</b>	<u>8 830</u>	<u>2 250</u>
<b>Moderföretag</b>		
Övrigt	781	1 514
<b>Summa</b>	<u>781</u>	<u>1 514</u>

## Not 35

### 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

# Underskrifter

Göteborg enligt datum för digital signering

**Sverker Cassberg**  
Styrelseordförande

**Björn Oxe**  
Vice ordförande

**Derya Tumayer Silva**  
Kassaförvaltare

**Gerd Sabel**

**Jöran Fagerlund**

**Allaedin Hedayati**

**Mats Arnsmar**

**Charlie Karlsson**

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

**Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB**

**Gunilla Lönnbratt**  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Isa Schuman**  
Auktoriserad revisor

# STYRELSE.



Sverker Cassberg  
Ordförande



Björn Oxe  
Vice ordförande



Derya Tumayer Silva  
Kassaförvaltare



Mats Arnsmar  
Ledamot



Jöran Fagerlund  
Ledamot



Allaedin Hedayati  
Ledamot



Charlie Karlsson  
Ledamot



Gerd Sabel  
Ledamot

# LEDNINGSGRUPP.



Anna Carlsson  
VD



Olof Westerlin  
Fastighetschef



Donia Aslanzadeh  
Projekt- &  
Utvecklingschef



Monica Grote  
Uthyrningschef

# Revisionsberättelse

Till styrelsen i Robert Dicksons Stiftelse, org.nr 857200-3120

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Robert Dicksons Stiftelse för år 2021. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23–50 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av årsredovisningens och koncernredovisningens framvagn och återfinns på sidorna 1–22 samt sidan 51 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Robert Dicksons Stiftelse för år 2021.

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

### Grund för uttalande

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

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

## Styrelsens ansvar

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

## Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

### Isa Schuman

Auktoriserad revisor



ROBERT  
**DICKSONS**  
STIFTELSE

Stampgatan 15, 416 64 Göteborg

031-381 64 00

[www.robertdicksons.se](http://www.robertdicksons.se)

*Skribenter: Jan-Olof Ekelund, Heléne Friberg*

*Layout: Emelie Ousbäck*

*Grafik & illustrationer: Linnea Blixt*

*Foto: Anna Sigvardsson, Dino Soldin, Åsa Lännerström*