



2025

ÅRSREDOVISNING

ROBERT
DICKSONS
STIFTELSE

26

ROBERT DICKSONS VISION, STIFTELSENS MISSION

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

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

INNEHÅLL

| | |
|-------------------------------------|----|
| Robert Dicksons vision/mission | 2 |
| Året i korthet | 3 |
| VD har ordet | 4 |
| Varför finns vi | 6 |
| Stiftelsen och trångboddheten | 7 |
| Trygghet tillsammans | 8 |
| Vatten, vatten bara vanligt vatten | 9 |
| Nya projekt | 10 |
| Fastighetsförteckning | 11 |
| Områdeskarta | 14 |
| Förvaltningsberättelse | 16 |
| Resultaträkning – koncern | 21 |
| Balansräkning – koncern | 22 |
| Kassaflödesanalys – koncern | 24 |
| Resultaträkning – moderstiftelsen | 25 |
| Balansräkning – moderstiftelsen | 26 |
| Kassaflödesanalys – moderstiftelsen | 28 |
| Noter | 29 |
| Underskrifter | 39 |
| Revisionsberättelse | 40 |
| Styrelse | 42 |

ÅRET I KORTHET

1 476

lägenheter totalt

163

inflyttningar

102 530

registrerade bostadssökande

Snitthyra

1 611

kr/ m² och år

3 292

m² lokaler

16

8 män, 8 kvinnor

92 719

m² bostäder

VIKTIGA HÄNDELSE

FLERA HÅLLBARHETSMÅL UPPNÅDDA:

- Minskad vattenförbrukning
- Ökad volym "gröna" lån
- Fördjupat arbete med platsamverkan, trygghetsarbete och trivselträffar
- Förtydligande av stadgar

DESSUTOM:

- Gårdar, gårdshus och gemensamhetslokal i Majorna upprustade
- Konstverk i trapphus



2025 – vad händer?

När det nu är dags att summera 2025 kan konstateras att det har varit ett år som präglats av en geopolitisk oro som inte upplevts på många år. Länder som sedan så långt det går att minnas har varit att betrakta som våra vänner, har visat sig vara oberäkneliga och ovilliga att hålla oss i handen när det blåser. Det medför en stor osäkerhet på vad som väntar i framtiden. Omställningen till mer hållbara samhällen har påverkats av osäkerheten och saktat ned när politiskt fokus har skiftat till militär upprustning. Dessutom rusar utvecklingen i teknik fram och med den, än snabbare informationstakt.

Jahaja – varför spelar det roll?

Den snabba utvecklingen och stora osäkerheten inom många områden kräver idag att vi som organisation snabbt måste kunna ändra fart och väg mot den riktning vi strävar. Vår verklighet ökar i komplexitet där vi hela tiden arbetar för en balans mellan hyresgästers behov, olika krav och ekonomi.

Vissa saker ändå samma

Att främja sedlighet och gudsfruktan är stiftelsens syfte sedan dess grundande i mitten av 1800-talet. Stiftelsens tillgångar ska i första hand användas till uppförande av sunda och väl försedda

byggnader, en form av ekologisk hållbarhet, där tanken är att husen ska leva över lång tid. Stiftelsens tillgångar kan även i viss mån kan användas till sådant som kan vara till arbetarklassens förmån men som inte är under stat eller kommuns ansvar. Det kan idag benämnas som social hållbarhet.

Stiftelseformen är också en konstant i form av ett kretslopp där inte några pengar försvinner ut ur stiftelsesystemet, en ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

I vår vardag arbetar vi med att ta hand om våra hus så att de kan leva vidare över tid. För att utnyttja befintliga fastigheter på bättre sätt ser vi över vilka material som finns i våra hus. Finns det material av god kvalitet som kommer att hålla många år till låter vi dessa vara kvar. Att fullt ut nyttja den stomme och struktur som finns i husen möjliggör vårt uppdrag att bygga så länge som behov finns utan att skapa onödigt stora klimatavtryck. Vi har under 2025 arbetat vidare med att se över de utrymmen vi har i våra hus för att nyttja dem bättre.

2025 var ett av de varmaste åren någonsin med rekordtemperaturer globalt och tydliga effekter av klimatförändringar vilket betonar att vi alla måste hjälpas åt för att minska vårt klimatavtryck. Det är därför glädjande att våra

åtgärder att minska förbrukningen av fjärrvärme, restavfall och vatten visar en positiv trend. Den trenden hoppas vi kunna fortsätta på under kommande år genom tekniska åtgärder och samarbete med hyresgäster.

Social hållbarhet

Det finns idag stort fokus på trygghet, för våra hyresgäster och för våra medarbetare. Det måste finnas en beredskap för bland annat beredning av skyddsrum, sprängningar i fastigheter eller dess närområde och längre strömavbrott. Det gör att vi samtidigt som vi anpassar oss till teknikskiftet måste förhålla och förbereda oss till en verklighet där inte de digitala verktyg som vi vant oss vid finns.

Idag arbetar vi utöver det med flera trygghetskapande och förebyggande åtgärder. Vi har ett gott samarbete med många andra samhällsaktörer i de flesta av våra områden.

Vi har under året arbetat vidare med trivselträffar med våra hyresgäster där t ex representanter från polismyndigheten eller organisationer som motverkar ensamhet har medverkat. Även de trygghetsvårdare som ronderar varje kväll i Gårdsten är en del av vårt hållbarhetsarbete.

Vidare har vi arbetat vidare med den grundläggande frågan att det ska finnas trygghet i den information som lämnas.

En del av det är att skapa tydlighet i tolkning av vilka som får bo i stiftelsens regi och vilka förutsättningar gäller. Styrelsen har under året genomfört ett stort arbete avseende tolkning som kommer att vara till gagn för de som söker, befintliga hyresgäster, medarbetare inom stiftelsen och framtida styrelser.

Ekonomisk hållbarhet

De senaste årens prisökningar påverkar oss fortfarande. Stiftelsen kämpar sedan några år med negativa resultat. Vi står dessutom inför en utmanande tid där det finns flera fastigheter som har kommande stora underhåll. Vi arbetar för att hitta en väg framåt och säkra stiftelsens och våra fastigheters överlevnad på kort och lång sikt. Och möjliggöra för både nutidens och framtidens göteborgare att bo i stiftelsens regi.

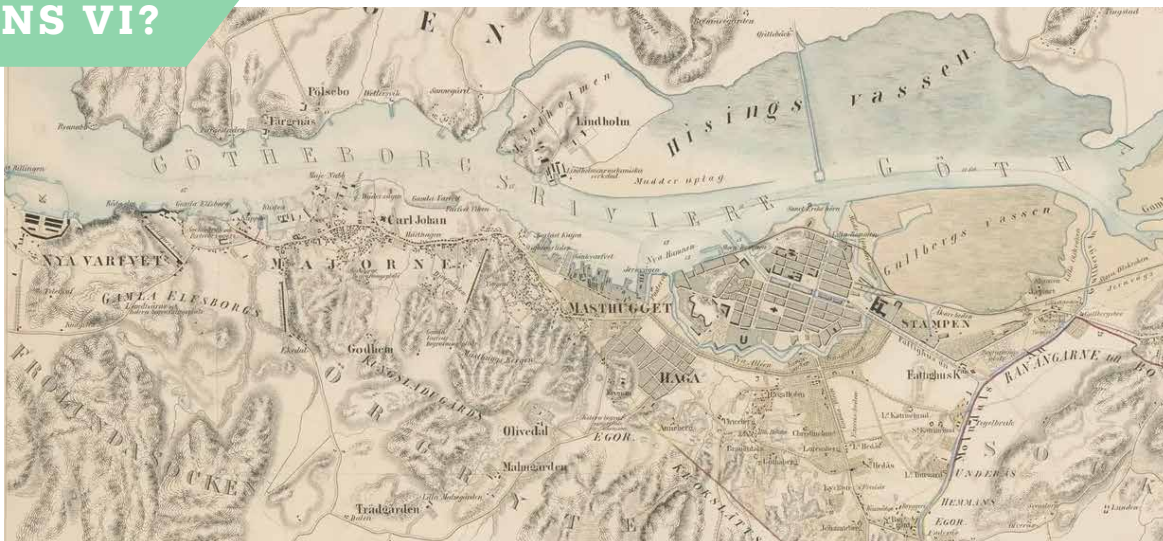
Framtiden?

Vad tror vi då om framtiden? Tyvärr kan nog konstateras att det enda vi vet att vi inte vet. Och att det ställer större krav på oss och vår anpassningsförmåga eftersom förutsättningar kan ändras snabbt i vårt samhälle. Det påverkar stiftelsen i stor utsträckning. Vi alla har också att kämpa med en samhällsdebatt där ofta komplexa frågeställningar reduceras till något som är svart eller vitt. Det skapar ett hårdare klimat där det är svårare att skapa tillit och förtroende

mellan olika grupperingar. Om vi ska komma tillrätta med de utmaningar som vi har, oavsett om vi menar hela samhället eller endast för stiftelsen, måste vi våga lyssna på varandra och mötas på vägen. Om vi gör det finns goda förutsättningar att tillsammans skapa en bättre framtid.



VARFÖR FINNS VI?



Stor inflyttning

Göteborg under mitten och början av 1800-talet präglades av snabb befolkningstillväxt. I spåren av den snabba befolkningstillväxten uppstod bostadsbrist som i sin tur ledde till att oseriösa fastighetsägare tog tillfället i akt och hyrde ut osanitära bostäder till överpris.

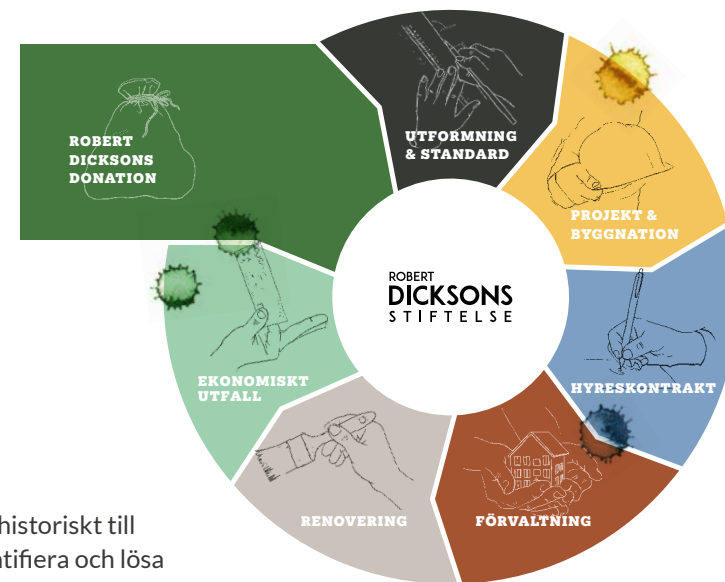
Förebygga nöden

Med det som bakgrund fanns det en grupp människor, varav Robert Dickson var en, som konstaterade att trots att det fanns en rad inrättningar som avhjälpste nöden när den uppkom fanns det få eller ingen inrättning som arbetade för att förekomma nöden.

För att råda bot på det bildades i mitten av 1800-talet "Arbetarebostäder i Göteborg" vars syfte var att förebygga nöden genom att skapa bostäder på en ort med jobb möjligheter och därigenom möjliggöra ett trivsamt hem "för en arbetskarl att vila i, utan orimligt uppdrivna hyror". 1849 byggdes de första husen och de blev snabbt uthyrda. Fler följde. 1856 skänktes en stor anonym donation till Arbetarebostäder. Den följdes av ytterligare en donation av Robert Dicksons söner med en önskan att faderns tidigare gåva skulle bli offentlig och att stiftelsen skulle få namnet Robert Dicksons stiftelse. Och på den vägen är det.

Varför stiftelse?

Att bilda stiftelser har historiskt till del handlat om att identifiera och lösa problem där samhällets insatser inte räcker till. Stiftelsernas utveckling har därför påverkats av hur väl samhället har lyckats lösa dessa problem. Även om dagens samhälle är väsensskilt från 1860-talets Sverige kvarstår behovet av trygga, sunda bostäder för arbetande människor.



Ekonomisk hållbarhet

En stiftelse måste på grund av sin struktur alltid vara ekonomiskt hållbar. Skillnaden mellan en stiftelse och ett aktiebolag är att det i ett aktiebolag finns en ägare som kan skjuta till pengar om det saknas och som tar utdelning om bolaget går med vinst. I en stiftelse går vinster tillbaka till verksamheten i sin helhet. Förluster utarmar stiftelsens ekonomi och ger sämre förutsättningar för kommande generationer hyresgäster.

STIFTELSEN OCH TRÅNGBODDHETEN



Under stiftelsens knappt 170 år har det passerat många människor genom portar och dörrar.

En av grundtankarna i verksamheten är att det ska bo en familj i varje lägenhet och att det finns förbud mot att hysa inneboende. Orsaken var förr att det ansågs osedligt för föräldrar att sova i samma rum som vuxna barn av olika kön. Och absolut inte dela lägenhet med andra utanför den egna familjen. Dessutom ville man förhindra de problem med sjukdomar och hälsa som uppkommer med trångboddhet.

1880 fanns i stiftelsens regi 336 lägenheter varav drygt 80% bestod av ett rum och kök. I dessa bodde drygt 1 500 människor, varav en tredjedel var barn under 12 år. Med åren minskade antalet barn. När det var dags att hyra ut

bostäder i Vagnborgen i Majorna kring 1920-talet ville man råda bot på detta. De 42 familjer som flyttade in hade sammanlagt 286 barn. Nästan sju barn per lägenhet där samtliga 42 lägenheter var ett rum med bostadskök.

Tanken med barnrika familjer fanns kvar när det var dags för inflyttning på Kaptensgatan 29 år 1950. I slutet av 1950-talet bodde i de 39 lägenheterna 145 personer. Det är i snitt knappt 4 barn per lägenhet. Lägenheterna hade nu blivit större. I huset finns tvåor och treor med kök och badrum.

Vid samma tidpunkt var stiftelsens hyresgäster äldre och med färre barn i Haga. I Fänriken fanns vid den här tiden 44 lägenheter där majoriteten var ettor och ett fåtal ettor med kök. Husen var ca 50 år gamla och med WC i svalen.

Haga var en nedgången stadsdel med mycket sociala utmaningar. Det gick till och med så långt att stiftelsen endast "då så vore oundgängligen nödvändigt, skulle anvisa familjer med minderåriga barn som hyresgäster i stiftelsens lägenheter i Haga". Detta pga närheten till Järntorget och de gator som framför andra i staden var "ett tillhåll för alkoholister och langare och deras kvinnliga föreslagare". Det gjorde Haga till en synnerligen olämplig plats för uppväxande barn, i synnerhet som bristen på lekplatser medför att gatan blir barnens uppehållsrum". De små lägenheterna och låg standard bidrog också till olämpligheten för barnfamiljer. I slutet av 1970-talet byggdes fastigheterna om och nu är Haga ett av stiftelsens mest populära områden.

Idag definieras trångboddhet av EU utifrån hur många som bor i varje sovrum. För att inte klassas som trångbodd ska varje sammanboende par och varje vuxen ha varsitt sovrum, vardagsrum och kök oräknat. Om barn behöver eget rum eller om de kan dela beror på faktorer som ålder och om de är av samma kön.

Idag har stiftelsen knappt 1 500 lägenheter. Snittstorleken på lägenheter är drygt 60 kvadratmeter. Vi arbetar fortfarande mot trångboddhet och därför vill vi veta hur många som flyttar in hos oss. Det är också därför vi följer upp vilka som är inneboende hos oss. Då som nu vet vi att trångboddhet kan orsaka ökade sömnproblem, hälsoproblem, oroligare hemmiljö och försämrade studiero för våra barn och ungdomar.

TRYGGHET TILLSAMMANS



För att skapa trygghet tillsammans är en av de viktigaste frågorna ordning och reda. Det innebär välskötta fastigheter med bra säkerhet och god belysning och sikt. I år har vår gemensamhetslokal i Majorna fått ett ansiktslyft. Även en av våra fina gårdar i Majorna har blivit uppfräschad, och ett trapphus har fått en vacker bild av Göteborg.

Det betyder också att vi som fastighetsägare är synliga i våra områden. Det gör vi främst genom närvaro av våra bovärdar men också genom trygghetsvandringar och träffar med våra hyresgäster.

I år har vi haft förmånen att träffa hyresgäster på Kryddhyllan i Gårdsten en solig eftermiddag i maj och våra hyresgäster i Flatås en oktoberkväll i skymning.

Även i år har vi trygghetsvandrat Gårdsten tillsammans med polis och

andra aktörer i området. Vi uppmärksammar också orange day. Att hjälpa en medmänniska i nöd räddar liv och stärker och bygger starkare människor och samhälle.

En annan kärnfråga för tryggheten är förutsägbarhet och tydlighet i vad stiftelsen står för och att alla behandlas lika utifrån samma förutsättningar.

En stiftelse är speciell på så sätt att donatorns vilja ska efterlevas så länge stiftelsen finns. Det är styrelsen som tolkar stadgarna. Deras tolkning går som en röd tråd genom alla de processer och beslut som tas i stiftelsens regi. Under året har styrelsen arbetat på att förtydliga tolkningen. Alla ska känna sig trygga med vad som gäller och att de får en rättvis behandling utifrån det.

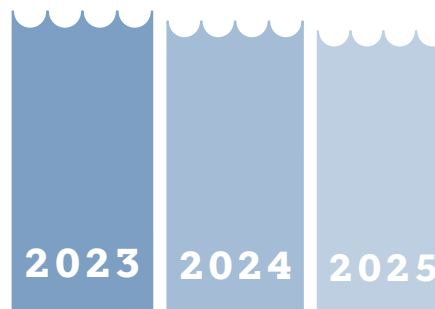
VATTEN, VATTEN, BARA VANLIGT VATTEN...

Idag i Sverige är vi vana att ha vatten lätt tillgängligt och att kunna dricka vatten direkt från kranen. I början av 1800-talet såg det annorlunda ut. Det var en dålig hygienisk situation med många dödsfall i kolera. Koleran orsakades av förorenad mat och förorenat vatten. En stor anledning var att det inte fanns något ledningsnät för att leda bort avloppsvattnet utan det rann i öppna rännor. Kring 1860 utarbetades Göteborgs första avloppsplan. Den innehöll en mindre mängd ledningar under mark i de centrala delarna av staden med utrinning i Vallgraven och älven. Avloppsreningsverk togs först i bruk under 1950-talet.

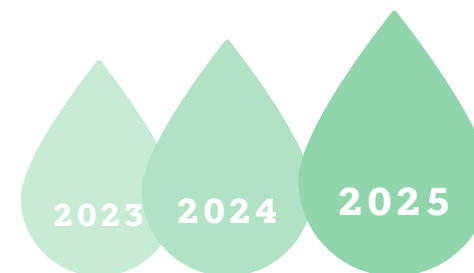
Hos Robert Dicksons stiftelse hade de första kvarteren i Haga indraget vatten och avlopp i köken. Det var mycket ovanligt i arbetarbostäder före 1870-talet. De första husen hos Robert Dicksons stiftelse med wc byggdes 1917.

Fram till sent 1970-tal fanns dock i flera hus endast gemensamma wc.

Idag är en av våra största kostnadsposter vatten. Det beror till del på förbrukning och till del på ökade kostnader för att underhålla det system av ledningar vi har för att transportera vatten och bibehålla god vattenkvalitet. Idag ökar våra kostnader för vatten. Det beror de ökade avgifterna för vatten. Det kan vi inte påverka. Däremot kan vi tillsammans fortsätta att arbeta för att minska vår förbrukning. Vi som arbetar på stiftelsen genom att hitta tekniska lösningar som minskar förbrukningen, hyresgäster genom att tänka på sin egen förbrukning och serviceanmäla kranar som droppar och toaletter som rinner. Utöver att det minskar förbrukningen av vatten minskar då också risken för kostsamma vattenskador – win-win!



Vår vattenförbrukning minskade med 2,9% mellan 2023 och 2024 och 2025.



Kostnaden för vatten har ökat med 9,5% mellan 2023 och 2024 och 12,2% mellan 2024 och 2025

NYA PROJEKT



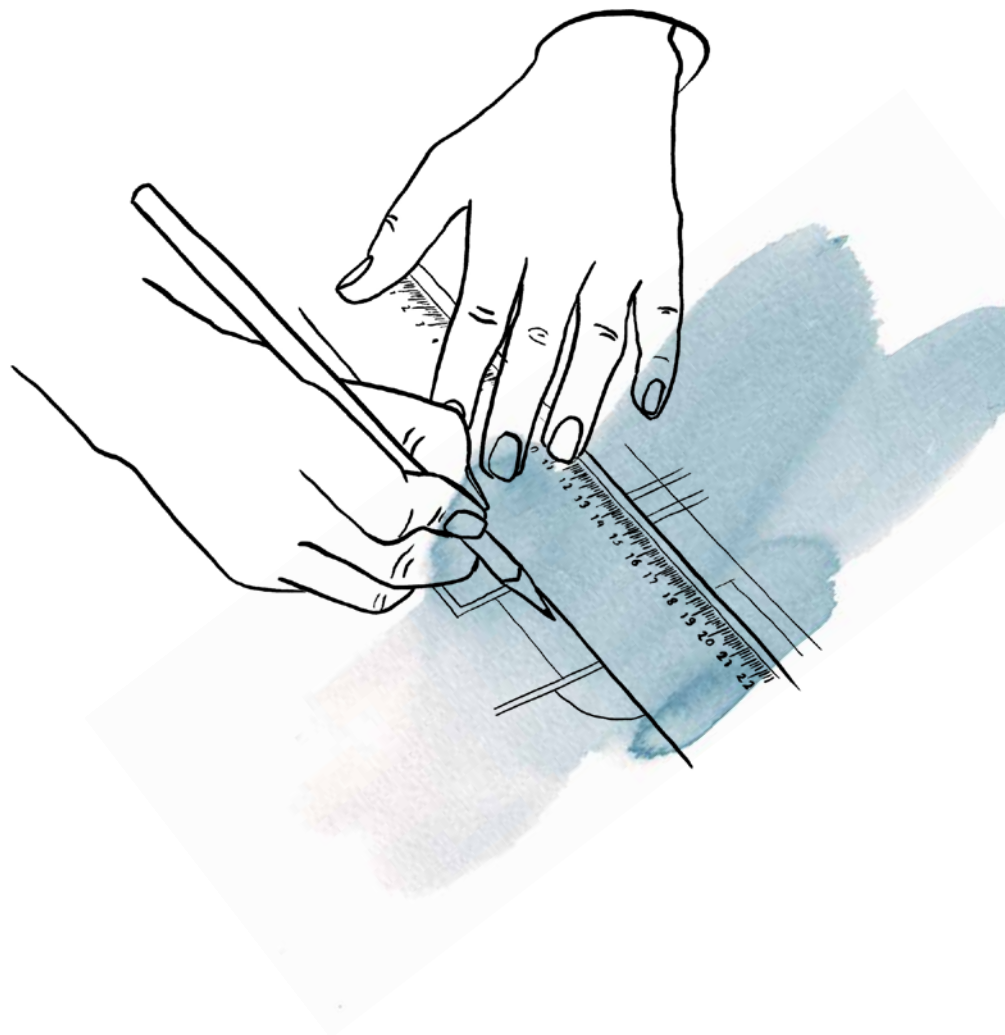
Adolf Edelsvärds gata

Detaljplanearbetet för området vid Carnegie Brygga påbörjades 2023. Tillsammans med Riksbyggen, Hemsö och Göteborgs stad planerar vi för ett område med hyresrätter, bostadsrätter och en samhällsfastighet där den nya byggnationen tar tillvara på områdets unika karaktör. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet kommer att genomsyra projektet.



Kaptensgatan 29

I slutet av 1940-talet byggde stiftelsen ett hus på Kaptensgatan 29. Nu, drygt 70 år senare är det i behov av renovering. Under 2023 utförde Tengbom Arkitekter antikvarisk utredning av husen med avseende på materialval för tidsenlig och varsam renovering. Tanken är att den ska ligga till grund för fortsatt arbete med samrådsgrupp som finns med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Under 2025 har samrådsgruppen varit vilande. I början av 2026 har en ny genomgång av projektet påbörjats och förhoppningen är att samrådsgruppen kan tas upp igen under året.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

BOSTÄDER

| Fastighetsbeteckning | Adress | Nybyggnadsår | Värdeår | Taxerings- värde (Tkr) | varav byggnads- värde (Tkr) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Totalt | Area m ² | Medelhyra (kr/m ²) |
|----------------------|------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------------------|-----------------------------------|
| HAGA | | | | | | | | | | | | |
| Haga 4:2 | Kaponjärgatan 2, 3 | 1899 | 1984 | 35 933 | 16 933 | 0 | 7 | 9 | 2 | 18 | 1 339 | 1 303 |
| Haga 6:1 | Västra Skansgatan 4 | 1904 | 1991 | 152 130 | 80 086 | 11 | 26 | 15 | 12 | 64 | 5 061 | 1 512 |
| Haga 7:1 | Haga Östergata 5 | 1861 | 1979 | 76 576 | 36 280 | 14 | 14 | 18 | 0 | 46 | 2 859 | 1 446 |
| MAJORNA | | | | | | | | | | | | |
| Majorna 310:29 | Amiralitetsgatan 19 | 2021 | 2021 | 147 112 | 110 200 | 0 | 36 | 16 | 0 | 52 | 3 479 | 2 227 |
| Majorna 310:25 | Kaptensgatan 29 | 1950 | 1950 | 49 409 | 24 229 | 1 | 30 | 9 | 0 | 40 | 2 440 | 1 172 |
| Majorna 316:11 | Amiralitetsgatan 24 | 1918-31 | 1982 | 126 821 | 66 821 | 0 | 42 | 29 | 16 | 87 | 5 768 | 1 282 |
| Majorna 310:28 | Allmänna vägen 30-32 | 1989 | 1989 | 136 031 | 80 031 | 1 | 51 | 23 | 7 | 82 | 5 406 | 1 495 |
| Majorna 310:24 | Styrmansgatan 24 | 1934 | 1991 | 24 013 | 14 345 | 1 | 15 | 0 | 0 | 16 | 902 | 1 492 |
| Majorna 310:27 | Styrmansgatan 28-32 | 1992 | 1992 | 79 646 | 48 400 | 6 | 12 | 16 | 4 | 38 | 2 774 | 1 494 |
| Majorna 352:5 | Bangatan 9-17 | 1996 | 1996 | 97 000 | 59 000 | 0 | 30 | 12 | 12 | 54 | 3 682 | 1 613 |
| Majorna 310:1 | Allmänna vägen 34 | 1934 | 1980 | 37 729 | 20 641 | 1 | 8 | 9 | 4 | 22 | 1 583 | 1 376 |
| ANNEDAL | | | | | | | | | | | | |
| Annedal 9:4 | Carl Grimbergsgatan 30-48 | 1876-78 | 1970/ 2020/2023 | 133 400 | 7 4600 | 60 | 20 | 2 | 0 | 82 | 4 270 | 1 680 |
| LANDALA | | | | | | | | | | | | |
| Landala 12:19 | Landalabergen 11-13 | 1972 | 1972 | 95 409 | 55 015 | 14 | 17 | 21 | 16 | 68 | 4 268 | 1 431 |
| Landala 12:20 | Landalabergen 14-16 | 1972 | 1972 | 97 382 | 56 586 | 14 | 17 | 21 | 16 | 68 | 4 274 | 1 458 |
| Landala 12:21 | Landalabergen 25-27 | 1972 | 1972 | 86 464 | 49 272 | 6 | 18 | 20 | 16 | 60 | 3 994 | 1 358 |
| Landala 12:22 | Landalabergen 38-40 | 1972 | 1972 | 89 464 | 52 272 | 6 | 18 | 19 | 16 | 59 | 3 936 | 1 480 |

| Fastighetsbeteckning | Adress | Nybyggnadsår | Värdeår | Taxerings- värde (Tkr) | varav byggnads- värde (Tkr) | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Totalt | Area m ² | Medelhyra (kr/m ²) |
|----------------------|--|--------------|---------|---------------------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------------------|-----------------------------------|
| KROKSLÄTT | | | | | | | | | | | | |
| Krokslätt 157:5 | Framnäsgatan 22 | 1949 | 1985 | 72 638 | 46 638 | 15 | 20 | 18 | 0 | 53 | 2 839 | 1830 |
| JÄRNBROTT | | | | | | | | | | | | |
| Järnbrott 62:1 * | Gnistgatan 5 | 1963 | 1963 | 33 917 | 11 600 | 24 | 16 | 0 | 0 | 40 | 1 528 | 1 820 |
| Järnbrott 62:3 | Gnistgatan 7 | 2015 | 2015 | 59 400 | 47 000 | 2 | 34 | 1 | 0 | 37 | 2 007 | 2 142 |
| Järnbrott 148:2 | Nymilsgatan 20-30 | 2018 | 2018 | 131 358 | 105 358 | 9 | 30 | 30 | 0 | 69 | 4 215 | 2 087 |
| Järnbrott 148:7 | Famngatan 20-24 | 2019 | 2019 | 138 000 | 110 000 | 6 | 39 | 30 | 0 | 75 | 4 627 | 2 063 |
| LUNDEN | | | | | | | | | | | | |
| Lunden 2:14 ** | Scheelegatan 4-10 | 1961 | 1961 | 57 475 | 31 285 | 9 | 6 | 24 | 0 | 39 | 2 520 | 1 372 |
| Lunden 2:15 ** | Sankt Pauligatan 31-33 | 1961 | 1961 | 45 915 | 24 983 | 3 | 6 | 17 | 1 | 27 | 1 926 | 1 348 |
| Lunden 8:12 ** | Scheelegatan 3 | 1961 | 1961 | 20 377 | 10 889 | 0 | 6 | 6 | 0 | 12 | 879 | 1 339 |
| GÅRDSTEN | | | | | | | | | | | | |
| Gårdsten 107:100 ** | Kryddhyllan 21-23 | 2018 | 2018 | 142 400 | 123 000 | 6 | 69 | 45 | 12 | 132 | 9 150 | 1 659 |
| Gårdsten 123:5 *** | Kryddvägen 20-22, Libbstickegatan 10-16, 24-26 | 2022 | 2022 | 115 166 | 100 366 | 41 | 46 | 32 | 5 | 124 | 6 989 | 1 767 |

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

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

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



FASTIGHETSFÖRTECKNING

LOKALER

| Fastighetsbeteckning | Adress | Lokaler (st) | Lokaler (m ²) | Total area (m ²) |
|----------------------|--------|--------------|---------------------------|------------------------------|
|----------------------|--------|--------------|---------------------------|------------------------------|

HAGA

| | | | | |
|----------|---------------------|---|----|-------|
| Haga 4:2 | Kaponjärgatan 2, 3 | 2 | 62 | 1 401 |
| Haga 6:1 | Västra Skansgatan 4 | 4 | 13 | 5 074 |
| Haga 7:1 | Haga Östergata 5 | 6 | 45 | 2 904 |

MAJORNA

| | | | | |
|----------------|----------------------|---|-----|-------|
| Majorna 310:29 | Amiralitetsgatan 19 | 3 | 378 | 3 857 |
| Majorna 310:25 | Kaptensgatan 29 | 1 | 75 | 2 515 |
| Majorna 316:11 | Amiralitetsgatan 24 | 2 | 335 | 6 103 |
| Majorna 310:28 | Allmänna vägen 30-32 | 0 | 10 | 5 416 |
| Majorna 310:24 | Styrmansgatan 24 | 1 | 112 | 1 014 |
| Majorna 310:27 | Styrmansgatan 28-32 | 2 | 828 | 3 602 |
| Majorna 352:5 | Bangatan 9-17 | 0 | 0 | 3 682 |
| Majorna 310:1 | Allmänna vägen 34 | 5 | 240 | 1 823 |

ANNEDAL

| | | | | |
|-------------|---------------------------|---|---|-------|
| Annedal 9:4 | Carl Grimbergsgatan 30-48 | 2 | 8 | 4 278 |
|-------------|---------------------------|---|---|-------|

LANDALA

| | | | | |
|---------------|---------------------|---|-----|-------|
| Landala 12:19 | Landalabergen 11-13 | 1 | 84 | 4 352 |
| Landala 12:20 | Landalabergen 14-16 | 2 | 168 | 4 442 |
| Landala 12:21 | Landalabergen 25-27 | 0 | 0 | 3 994 |
| Landala 12:22 | Landalabergen 38-40 | 0 | 0 | 3 936 |

| Fastighetsbeteckning | Adress | Lokaler (st) | Lokaler (m ²) | Total area (m ²) |
|----------------------|--------|--------------|---------------------------|------------------------------|
|----------------------|--------|--------------|---------------------------|------------------------------|

KROKSLÄTT

| | | | | |
|-----------------|-----------------|----|-----|-------|
| Krokslätt 157:5 | Framnäsgatan 22 | 11 | 143 | 2 982 |
|-----------------|-----------------|----|-----|-------|

JÄRNBROTT

| | | | | |
|-----------------|-------------------|---|----|-------|
| Järnbrott 62:1* | Gnistgatan 5 | 2 | 34 | 1 562 |
| Järnbrott 62:3 | Gnistgatan 7 | 0 | 0 | 2 007 |
| Järnbrott 148:2 | Nymilsgatan 20-30 | 0 | 0 | 4 215 |
| Järnbrott 148:7 | Famngatan 20-24 | 0 | 0 | 4 627 |

LUNDEN

| | | | | |
|---------------|---------------------|----|-----|-------|
| Lunden 2:14** | Scheelegatan 4-10 | 12 | 333 | 2 853 |
| Lunden 2:15** | St Pauligatan 31-33 | 6 | 288 | 2 214 |
| Lunden 8:12** | Scheelegatan 3 | 3 | 120 | 999 |

GÅRDSTEN

| | | | | |
|--------------------|--|---|---|-------|
| Gårdsten 107:100** | Kryddhyllan 21-23 | 0 | 0 | 9 150 |
| Gårdsten 123:5*** | Kryddvägen 20-22, Libbstickegatan 10-16, 24-26 | 0 | 0 | 6 989 |

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2025-01-01 – 2025-12-31

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, RDS Parkering AB, org nr 559135-1332, Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005 samt är kommanditdelägare i KB Gnistgatan 5, org nr 969665-0804.

Under 2022 förvärvade dotterföretaget RDS Montrose AB 100 % av Keillers Gårdar AB. Under 2025 sålde koncernföretaget RDS Montrose AB dotterföretaget Keillers Gårdar AB till moderstiftelsen Robert Dicksons stiftelse.

RDS Montrose AB äger och förvaltar tre fastigheter i Lunden samt fram till och med den 1/1 2026 även en

fastighet i Gårdsten. KB Gnistgatan äger och förvaltar en fastighet i Järnbrott. Keillers Gårdar AB förvaltade under 2025 en fastighet i Gårdsten och från och med den 1/1 2026 ytterligare en fastighet i Gårdsten. Den sistnämnda förvärvades från systerföretaget RDS Montrose AB.

Samtliga dotterföretag har sitt säte i Göteborg. Totalt äger och förvaltar stiftelsen med dotterföretag 1 476 (fg år 1 476) lägenheter och 65 lokaler inom Göteborgs stad.

Under 2025 har 163 (fg år 185) lägenheter i koncernen fått nya hyresgäster. Av dessa lägenheter har 138 (fg år 142) lägenheter hyrts ut till destinatärer ur koncernens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Vid nya hyresgäster i stiftelsens dotterföretag efterlevs moderstiftelsens uppdrag och ändamål.

Koncernen påkallade årliga hyresförhandlingar för 2026 med anledning av kommande stort underhåll, ökade kostnader för reparationer samt taxehöjningar för el, vatten, värme och avfallshantering. Hyresförhandlingen resulterade i hyreshöjning om i genomsnitt 3,49 % från och med 1 januari 2026.

Förvaltning

Förvaltningen i dotterföretagen sköts av moderstiftelsen. Dotterföretagen faktureras för av stiftelsen utförda tjänster. Dotterföretagen har inte några anställda och betalar inte några löner eller andra ersättningar.

Kostnader för underhåll gällande dotterföretagen uppgår till 1 386 Tkr (fg år 1 094 Tkr). Investeringar i dotterföretagen uppgår till 1 020 Tkr (fg år 8 052 Tkr).

För 2025 har driftskostnader (exkl underhåll) för hela koncernen uppgått till 43 013 Tkr (fg år 44 606 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

Under 2026 kommer kortfristiga lån till ett sammanlagt värde om 640 710 Tkr att omsättas (fg år 443 983 Tkr). Lånen kommer att omsättas vilket innebär att de tecknas om och inte blir föremål för betalning. (Not 24)

Finansiering

Robert Dicksons stiftelsens finanspolicy definierar enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering.

Riktlinjerna skall ligga till grund för att en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs.

Målsättningen med den finansiella hanteringen är att förbättra räntenettet och samtidigt iaktta ränterisk, kreditrisk samt att likviditeten är tillräcklig för verksamhetens behov.

Skuldförvaltning

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 1 540 Mkr (1 544). Swapvolymen uppgick vid samma period till 233 Mkr (0).

Krediterna är fördelade på tre banker. Genomsnittlig räntebindningstid var per årsskiftet 2,4 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,82%. Som säkerheter för upptagna lån lämnas pantbrev i fastigheterna. Belåningsgraden är 45 % av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

| Startdag | Slutdag | Räntebindning | Motpart | Belopp/Mkr | Ränta | Värde/Tkr |
|----------------|------------|---------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| 2025-06-23 | 2030-06-24 | 2030-06-24 | Handelsbanken | 59 | 3,31 % | - 282 |
| 2025-12-29 | 2029-12-28 | 2029-12-28 | SE-Banken | 90 | 3,50 % | - 37 |
| 2025-12-30 | 2030-12-30 | 2030-12-30 | Handelsbanken | 84 | 3,50 % | 104 |
| Totalt: | | | | 233 | 3,45% | -215 |

Swaparnas förfallodagar och marknadsvärde

I tabellen ovan redovisas samtliga ränteswapar med förfallodagar och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswapar med Stibor 3 månader. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 233 Mkr. Vilket motsvarar 15 % andel ränteswapar/lån. Genomsnittlig bunden ränta knuten till swapkontrakten uppgår till 3,45 %. Räntan som angivits är total ränta dvs marginal och kreditavgift är inkluderad.

MODERSTIFTELSEN

Stiftelsens syfte, verksamhetsföremål och destinatärgrupp

Stiftelsens syfte är att "bidraga till befordrande af *sedlighet och gudstro*". Det ska stiftelsen uppnå genom att stiftelsens tillgångar "i första rummet böra användas till uppförande i Göteborg af *sunda och väl försedda byggnader som mot billiga villkor skola uthyras till bostäder (...). Sagda tillgångar äfven må till någon del användas till sådana inrättningar som i öfrigt afse arbetarklassens förmån*". *Stiftelsens destinatärgrupp är "välfrejdade för arbetsamhet och ordenlighet kände mindre bemedlade personer, 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 8 ledamöter. Styrelsen har sammanträtt sex gånger samt haft en styrelsekonferens sedan styrelsens årliga möte för 2025. 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 verksamhetsmål och som möjliggör att bostäder kommer dem till del som stiftelsens grundare Robert Dickson åsyftade i sin ursprungliga donation (stiftelsens destinatärgrupp).

Uthyrningspolicyn innebär i korthet att stiftelsens lägenheter ska hyras ut till arbetande personer inom Göteborgsområdet som har vanliga eller låga

inkomster. Lägenheterna ska hålla god standard och upplåtas mot skäliga hyror. Under 2025 har totalt 104 (fg år 96) lägenheter omsatts i stiftelsen. Av dessa har 81 (fg år 66) lägenheter hyrts ut till destinatärer ur stiftelsens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Nya hyresgäster bedöms komma ur stiftelsens destinatärskrets.

Då det rådit bostadsbrist i Göteborg har styrelsen tidigare år tagit beslut om investeringar i nyproduktion (i enlighet med stiftelsens reglemente § 6). Investeringstakten kommer att ligga på en låg nivå med anledning av rådande ekonomiska situation och kommande underhållsbehov i de äldre fastigheterna.

Det är styrelsens uppfattning att verksamheten för 2025 uppfyller stiftelsens syfte och verksamhetsmål.

Styrelse

Styrelsen har under 2025 haft följande

sammansättning:

Mats Arnsmar, ordf.

Charlotte Andersson, vice ordf.

Derya Tumayer Silva

Björn Oxe

Jöran Fagerlund

Sverker Cassberg

Gerd Sabel

Samuel Lindén

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

Revisorer

I enlighet med stiftelsens stadgar utser styrelsen ett registrerat revisionsbolag för granskning av stiftelsens räkenskaper och förvaltning. Stiftelsens revisorer är KPMG AB med huvudansvarig revisor Fredrik Waern.

Organisation

Stiftelsen har en organisation som vid årets slut bestod av 16 personer, (8 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 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 2025 till 1 102 st med en bostadsarea på 69 717 kvm. Lokaler uppgår till 42 st med en lokalarea på 2 517 kvm (för övrig information kring fastigheterna, se under fastighetsförteckning)

Kostnader för underhåll uppgår till 7 812 Tkr (fg år 6 837 Tkr). Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 7 364 Tkr (fg år 7 188 Tkr). Utöver helrenovering/delrenovering och stammar omfattas även hissar.

För 2025 har driftskostnader utöver underhåll uppgått till 30 791 Tkr (fg år 35 464 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

Under 2026 kommer kortfristiga lån till ett sammanlagt värde om 485 032 Tkr att omsättas fg år 319 455 tkr). Lånen kommer att omsättas vilket innebär att de tecknas om och inte blir föremål för betalning. (Not 24)

UTVECKLING AV STIFTELSENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

KONCERN

| Belopp tkr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 157 289 | 149 029 | 139 493 | 126 463 | 115 112 |
| Resultat efter finansiella poster | -9 921 | -9 862 | -2 621 | -2 565 | 20 847 |
| Balansomslutning | 1 774 443 | 1 761 482 | 1 773 818 | 1 768 365 | 1 599 904 |
| Soliditet, % | 6,7 | 7,6 | 8,3 | 8,7 | 9,9 |
| Orealiserat övervärde fastigheter * | 1 857 923 | 1 812 487 | 1 639 455 | 1 817 277 | 1 849 294 |
| Orealiserat övervärde värdepapper * | 18 503 | 17 932 | 12 231 | 7 298 | 17 390 |
| Soliditet justerad för övervärden * | 56 | 55 | 52 | 55 | 58 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 0,8 | 0,8 | 0,9 | 0,9 | 2,2 |
| Räntebindningstid, år | 2,43 | 2,17 | 2,01 | 2,03 | 2,32 |
| Antal anställda | 16 | 16 | 16 | 14 | 15 |

Definitioner: se not 31

* Orealiserat övervärde fastigheter, orealiserat övervärde värdepapper samt justerad soliditet för övervärden bygger på styrelsens uppskattade bedömning.

MODERSTIFTELSEN

| Belopp tkr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 120 661 | 114 222 | 106 633 | 102 510 | 94 249 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 659 | 1 893 | 2 877 | 7 772 | 21 529 |
| Balansomslutning | 1 312 267 | 1 316 349 | 1 318 269 | 1 303 484 | 1 330 149 |
| Soliditet, % | 11,2 | 11,7 | 12,1 | 12,5 | 11,8 |
| Orealiserat övervärde fastigheter * | 1 723 086 | 1 575 767 | 1 561 255 | 1 703 951 | 1 690 862 |
| Orealiserat övervärde värdepapper * | 18 503 | 17 932 | 12 231 | 7 299 | 17 390 |

MODERSTIFTELSEN

| Belopp tkr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Soliditet justerad för övervärden * | 62 | 60 | 60 | 62 | 61 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,0 | 1,1 | 1,1 | 1,5 | 2,6 |
| Räntebindningstid, år | 2,5 | 1,9 | 2,01 | 2,04 | 2,1 |
| Antal anställda | 16 | 16 | 16 | 14 | 15 |

Definitioner: se not 31

* Orealiserat övervärde fastigheter, orealiserat övervärde värdepapper samt justerad soliditet för övervärden bygger på styrelsens uppskattade bedömning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Planering & Projektering

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

CARL GRIMBERGSGATAN 30-48 (Robert Dicksons stiftelse) Det stora underhållsprojektet av de 10 husen på Carl Grimbergsgatan som låg på is under 2021 återupptogs 2022 och fyra av sex hus färdigställdes under 2023. Dessa fyra hus grundförstärktes 2020 och i samband med det helrenoverades ett av dessa. Under hösten 2022 var det byggstart för helrenovering av resterande 3 hus vilka färdigställdes under hösten 2023. Stiftelsen, som det ser ut i dagsläget, kommer 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. Exakt vilka åtgärder stiftelsen önskar genomföra är i dagsläget oklart. Utredning pågår under första halvåret 2026.

ADOLF EDELSVÄRDS GATA

I oktober 2025 förlängde exploateringsnämnden tidigare lämnad markanvisning vid Adolf Edelsvärds gata (Carnegie Brygga). Markanvisningen har stiftelsen tillsammans med Hemsö Fastigheter och Riksbyggen. Projektet omfattar knappt 100 lägenheter för stiftelsens del. Projektet är fortfarande i ett tidigt skede.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncern

Stiftelsens tillgångar ska så länge behov finns i första hand användas för att uppföra sunda och väl försedda byggnader som ska hyras ut mot rimliga villkor. Med den efterfrågan som råder i dagsläget, stiftelsens kö uppgick vid 2025 års utgång till drygt 102 530 (f.å 63 164) stycken personer, skall stiftelsen fortsatt arbeta för att tillföra nya bostäder till Göteborgs stad.

Stiftelsens utmaning är att producera hyresrätter till en hyresnivå som är förenlig med stiftelsens stadgar. Stiftelsen arbetar därför aktivt för att även fortsatt kunna bygga effektivt och med god kvalitet i områden med överkomliga markpriser. Den rådande ekonomiska situationen påverkar stiftelsen i stor utsträckning varför investeringstakten mattats av under 2025 och ingen ökning förväntas för 2026.

Stiftelsen beräknas under 2026 att göra ett likvärdigt resultat i jämförelse med 2025. De fortsatt höga räntekostnaderna och ökande taxebunda kostnader gör att ekonomin är ansträngd. Genomsnittsräntan på stiftelsens låneportfölj förväntas öka under 2026 då många äldre lån till låga räntor skall omsättas. Den årliga förhandlingen med Hyresgästföreningen beräknas inte att täcka kostnadsökningen. Det gäller även dotterföretagen RDS Montrose AB och KB Gnistgatan.

Dotterföretagen RDS Parkering AB förväntas göra ett resultat i nivå med 2025 under 2026. Dotterföretaget Keillers Gårdar AB förväntas göra ett bättre resultat under 2026 än under 2025.

Moderstiftelsen

Se kommentarer under koncern.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncern

Inom den kommande 10-årsperioden kommer en totalrenovering av stiftelsens bestånd i Annedal att behöva genomföras. Totalrenoveringen omfattar bl a helt ny grundläggning, tak- och fasadrenovering och stamrenovering.

Renoveringen kompliceras av att husen har bevarandekrav och förvanskningförbud. Det

innebär att åtgärder som skulle kunna subventionera nuvarande hyresgästers hyra efter renovering såsom en extra våning eller vindslägenheter inte är tillåtna.

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

Moderstiftelsen

Se kommentarer under koncernen.

EGET KAPITAL

KONCERNEN

| | Grundfond | Donationsfond | 10% fond | Byggnationsfond | Balanseratresultat | Totalt eget kapital |
|---|------------|---------------|----------|-----------------|--------------------|---------------------|
| Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2024 | 330 | 346 | 8 758 | 125 185 | -1 170 | 133 449 |
| Utnyttjande av ändamålsbestämda medel | | | -110 | | 110 | - |
| Upplösning av fond för ändamålsbestämda medel | | | -8 648 | | 8 648 | |
| Årets resultat | | | | | -16 025 | -16 025 |
| Belopp vid årets utgång | 330 | 346 | - | 125 185 | -8 437 | 117 424 |

MODERSTIFTELSEN

| | Grundfond | Donationsfond | 10% fond | Byggnationsfond | Balanseratresultat | Totalt eget kapital |
|---|------------|---------------|----------|-----------------|--------------------|---------------------|
| Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2024 | 330 | 346 | 8 758 | 117 527 | 27 498 | 154 459 |
| Utnyttjande av ändamålsbestämda medel | | | -110 | | 110 | - |
| Upplösning av fond för ändamålsbestämda medel | | | -8 648 | | 8 648 | |
| Årets resultat | | | | | -6 779 | -6 779 |
| Belopp vid årets utgång | 330 | 346 | - | 117 527 | 29 477 | 147 680 |

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

| Belopp i tkr | Not | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|---|-----------|-----------------------|-----------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | | 157 289 | 149 029 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 6 | 2 729 | 2 423 |
| Summa rörelsens intäkter | | 160 018 | 151 452 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -52 721 | -50 950 |
| Övriga externa kostnader | 4,9 | -7 082 | -6 439 |
| Personalkostnader | 7 | -15 626 | -14 257 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8, 16, 17 | -43 905 | -43 678 |
| Rörelseresultat | | 40 684 | 36 128 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11 | 4 035 | 3 116 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 845 | 987 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -55 485 | -50 093 |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 921 | -9 862 |
| Skatt på årets resultat | 15 | -6 105 | -3 220 |
| Årets resultat | | -16 025 | -13 082 |
| Fördelning av årets resultat: | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -16 025 | -13 082 |
| Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året | | 0 | 0 |
| Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel | | 110 | 121 |
| Kvarstående belopp för året | | -15 915 | -12 961 |

BALANSRÄKNING
KONCERNEN

| Belopp i tkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 16 | 1 605 897 | 1 643 213 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 17 | 6 899 | 7 982 |
| Pågående nybyggnation | 18 | 11 758 | 9 546 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 624 554 | 1 660 741 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 55 285 | 52 154 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 55 285 | 52 154 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 679 839 | 1 712 895 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 498 | 1 815 |
| Skattefordringar | | 230 | 369 |
| Övriga fordringar | | 961 | 846 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 1 509 | 2 543 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 198 | 5 573 |
| Kassa och bank | | 61 406 | 43 014 |
| Summa omsättningstillgångar | | 64 604 | 48 587 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 744 443 | 1 761 482 |

BALANSRÄKNING
KONCERNEN

| Belopp i tkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Stiftelsekapital | | 676 | 676 |
| Ändamålsbestämda medel inkl årets resultat | | 116 748 | 132 775 |
| Summa eget kapital | | 117 424 | 133 451 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 22 | 62 325 | 56 401 |
| Summa avsättningar | | 62 325 | 56 401 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 25,26,28 | 896 237 | 1 099 891 |
| Summa långfristiga skulder | | 896 237 | 1 099 891 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 25,28 | 643 695 | 443 983 |
| Leverantörsskulder | | 3 925 | 7 136 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 742 | 749 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 20 095 | 19 871 |
| Summa kortfristiga skulder | | 668 457 | 471 739 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 744 443 | 1 761 482 |

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

| Belopp i tkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 921 | -9 862 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 31 | 44 437 | 43 678 |
| | | 34 516 | 33 816 |
| Betald inkomstskatt | | -41 | -271 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 34 475 | 33 545 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 2 541 | -2 034 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -4 482 | 2 010 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 32 534 | 33 521 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -7 657 | -12 591 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -8 609 | -10 744 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 5 478 | 9 073 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -10 788 | -14 262 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av låneskulder | | -3 354 | -2 996 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 354 | -2 996 |
| Årets kassaflöde | | 18 392 | 16 263 |
| Likvida medel vid årets början | | 43 014 | 26 751 |
| Likvida medel vid årets slut | | 61 406 | 43 014 |

RESULTATRÄKNING MODERSTIFTELSEN

| Belopp i tkr | Not | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|--|---------|-----------------------|-----------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 5 | 120 661 | 114 222 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 6 | 700 | 784 |
| Summa rörelsens intäkter | | 121 361 | 115 006 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -38 603 | -37 455 |
| Övriga externa kostnader | 4,9 | -5 749 | -4 800 |
| Personalkostnader | 7 | -15 626 | -14 257 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8,16,17 | -28 699 | -28 738 |
| Rörelseresultat | | 32 684 | 29 756 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 10 | -1 247 | - |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11 | 4 035 | 3 116 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 2 055 | 3 018 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -39 186 | -33 997 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 659 | 1 893 |
| Lämnade koncernbidrag | 14 | - | -6 000 |
| Resultat före skatt | | -1 659 | -4 107 |
| Skatt på årets resultat | 15 | -5 121 | -2 099 |
| Årets resultat | | -6 779 | -6 206 |
| Fördelning av årets resultat: | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -6 779 | -6 206 |
| Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året | | 0 | 0 |
| Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel | | 110 | 121 |
| Kvarstående belopp för året | | -6 669 | -6 085 |

BALANSRÄKNING
MODERSTIFTELSEN

| Belopp i tkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 16 | 1 015 019 | 1 038 237 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 17 | 5 328 | 5 477 |
| Pågående nybyggnation | 18 | 11 758 | 9 546 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 032 105 | 1 053 260 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 19 | 131 665 | 115 027 |
| Fordringar hos koncernföretag | 20 | 43 845 | 60 214 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 55 285 | 52 154 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 230 795 | 227 395 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 262 900 | 1 280 655 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 105 | 1 266 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 6 | 18 |
| Aktuell skattefordran | | 230 | 252 |
| Övriga fordringar | | 562 | 563 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 1 327 | 2 198 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 230 | 4 297 |
| Kassa och bank | | 47 137 | 31 397 |
| Summa omsättningstillgångar | | 49 367 | 35 694 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 312 267 | 1 316 349 |

BALANSRÄKNING MODERSTIFTELSEN

| Belopp i tkr | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Stiftelsekapital | | 676 | 676 |
| Summa bundet eget kapital | | 676 | 676 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Ändamålsbestämda medel | | 153 783 | 159 989 |
| Årets resultat | | -6 779 | -6 206 |
| Summa fritt eget kapital | | 147 004 | 153 783 |
| Summa eget kapital | | 147 680 | 154 459 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 22 | 29 645 | 24 705 |
| Summa avsättningar | | 29 645 | 24 705 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 25,26,29 | 623 615 | 791 484 |
| Skulder till koncernföretag | 24 | 6 151 | 6 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 629 766 | 797 484 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 25,29 | 486 167 | 319 455 |
| Leverantörsskulder | | 2 781 | 4 214 |
| Skulder till koncernföretag | | - | 9 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 627 | 591 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 15 601 | 15 432 |
| Summa kortfristiga skulder | | 505 176 | 339 701 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 312 267 | 1 316 349 |

KASSAFLÖDESANALYS MODERSTIFTELSEN

| Belopp i tkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|----------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 659 | 1 893 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 31 | 30 684 | 28 738 |
| | | 29 025 | 30 631 |
| Betald skatt | | -157 | -23 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 28 868 | 30 608 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 2 044 | -725 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -2 453 | -2 005 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 28 459 | 27 878 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -1 700 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -7 656 | -7 188 |
| Förvärv av aktier i dotterföretag | | -16 184 | . |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -8 609 | -10 744 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 5 478 | 9 074 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -28 671 | -8 858 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av låneskulder | | -568 | -568 |
| Förändring av mellanhavande till dotterföretag | | 16 520 | -2 729 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 15 952 | -3 297 |
| Årets kassaflöde | | 15 740 | 15 723 |
| Likvida medel vid årets början | | 31 397 | 15 674 |
| Likvida medel vid årets slut | | 47 137 | 31 397 |

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden gällande stiftelser.

Moderstiftelsen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster.

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

Anskaffningsvärdet på koncernen/stiftelsens byggnation har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

| | |
|--|----------|
| Stomme | 100 år |
| Stomkompletteringar, innerväggar mm | 50 år |
| Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm | 25-40 år |
| Yttre ytskikt; fasader, fönster, yttertak mm | 40 år |
| Inre ytskikt, maskinell utrustning mm | 10-20 år |

Avskrivning sker över 50 år på övervärde på byggnader.

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla stiftelsen

och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte 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. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Låneutgifter

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning och värdering

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

Skatt

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den

del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

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

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital. I moderstiftelsen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Intäkter

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

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla koncernen/stiftelsen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Offentliga bidrag

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att 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 tilläggsköpeskilling. 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.

Tilläggsköpeskilling

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen 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 tilläggsköpeskilling inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

Justering av förvärvsanalys

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

NOT 2 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Stiftelsen är koncernmoder till de helägda dotterföretagen RDS Montrose AB, org nr 556077-5958, Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005, RDS Parkering AB, org nr 559135-1332, samt kommanditdelägare till KB Gnistgatan 5, org nr 969665-0804. Såväl dotterföretag som kommanditbolag har sitt säte i Göteborg.

Dotterföretaget RDS Montrose AB ägde fram till och med 2025-12-31 Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005, till 100%. Keillers Gårdar AB såldes genom en koncernintern försäljning till moderstiftelsen Robert Dicksons stiftelse per 2025-12-31.

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

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KONCERN | | |
| KPMG | | |
| Revisionsuppdrag | 303 | 291 |
| Summa | 303 | 291 |
| Grant Thornton | | |
| Revisionsuppdrag | - | 13 |
| Andra uppdrag | - | - |
| Summa | - | 13 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| KPMG | | |
| Revisionsuppdrag | 287 | 180 |
| Summa | 287 | 180 |

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

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

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

Av stiftelsens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 Tkr (fg år 0 Tkr) av inköpen och 3 637 Tkr (fg år 3 516 Tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som stiftelsen tillhör.

NOT 6 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KONCERN | | |
| Fakturerad förbrukning el | 722 | 714 |
| Fakturerad förbrukning vatten | 70 | 88 |
| Fakturerade avgifter för bredband | 85 | 178 |
| Erhållna bidrag | 179 | 126 |
| Övrig fakturering till hyresgäster | 546 | 297 |
| Hyresintäkter från mobilmast | 227 | 143 |
| Erhållen näthyra | 764 | 788 |
| Övrigt | 136 | 89 |
| Summa | 2 729 | 2 423 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Fakturerad förbrukning el | 302 | 285 |
| Fakturerad förbrukning vatten | 156 | 88 |
| Övrig fakturering till hyresgäster | 205 | 237 |
| Erhållna bidrag | - | 126 |
| Övrigt | 37 | 48 |
| Summa | 700 | 784 |

NOT 7 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

| Medelantalet anställda | 2025-01-01-2025-12-31 | Varav mån | 2024-01-01-2024-12-31 | Varav mån |
|------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| KONCERN | 16 | 8 | 16 | 7 |
| Dotterföretag | - | - | - | - |
| MODERSTIFTELSEN | | | | |
| Sverige | 16 | 8 | 16 | 7 |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| KONCERN | | |
| Styrelse och VD | 1 874 | 1 773 |
| Övriga anställda | 8 509 | 7 848 |
| Summa | 10 383 | 9 621 |
| Sociala kostnader | 5 141 | 4 755 |
| (varav pensionskostnader) 1) | 1 530 | 1 414 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Styrelse och VD | 1 874 | 1 773 |
| Övriga anställda | 8 509 | 7 848 |
| Summa | 10 383 | 9 621 |
| Sociala kostnader | 5 141 | 4 755 |
| (varav pensionskostnader) 1) | 1 530 | 1 414 |

1) Av pensionskostnader avser 1 088 Tkr (fg år 926 Tkr) stiftelsens ledning avseende 5 (5) personer.

NOT 8 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| KONCERN | | |
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i> | | |
| Byggnader och mark | 41 721 | 41 570 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 2 184 | 2 108 |
| Summa | 43 905 | 43 678 |

MODERSTIFTELSEN

| | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i> | | |
| Byggnader och mark | 27 623 | 27 696 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 1 076 | 1 042 |
| Summa | 28 699 | 28 738 |

NOT 9 OPERATIONELL LEASING

| Leasingavtal där företaget är leasetagare | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| KONCERN | | |
| <i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i> | | |
| Leaseavgifter | 1 133 | 1 230 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| <i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i> | | |
| Leaseavgifter | 1 133 | 1 230 |

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Resultat från kommanditbolag | -1 247 | - |
| Summa | -1 247 | - |

NOT 11 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| KONCERN | | |
| Erhållna utdelningar | 1 745 | 1 576 |
| Resultat vid avyttringar | 2 290 | 1 540 |
| Summa | 4 035 | 3 116 |

MODERSTIFTELSEN

| | 2025-01-01-2025-12-31 | 2024-01-01-2024-12-31 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Erhållna utdelningar | 1 745 | 1 576 |
| Resultat vid avyttringar | 2 290 | 1 540 |
| Summa | 4 035 | 3 116 |

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KONCERN | | |
| Ränteintäkter, övriga | 845 | 987 |
| Summa | 845 | 987 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 1 515 | 2 314 |
| Ränteintäkter, övriga | 540 | 703 |
| Summa | 2 055 | 3 017 |

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KONCERN | | |
| Räntekostnader, övriga | 55 485 | 50 093 |
| Summa | 55 485 | 50 093 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Räntekostnader, övriga | 39 035 | 33 997 |
| Räntekostnader, koncernföretag | 151 | - |
| Summa | 39 186 | 33 997 |

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Lämnade koncernbidrag | - | -6 000 |
| Summa | - | -6 000 |

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| KONCERN | | |
| Skatt hänförligt till tidigare års taxeringar | -180 | - |
| Uppskjuten skatt | -5 925 | -3 220 |
| Summa | -6 105 | -3 220 |
| Redovisat resultat före skatt | -9 921 | -9 863 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%) | 2 044 | 2 032 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -6 746 | -5 327 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 15 | 77 |
| Skatt hänförligt till tidigare års redovisade resultat | -180 | - |
| Effekt av omprövningsbeslut, tidigare taxeringar | -1 238 | - |
| Redovisad skattekostnad | -6 105 | -3 220 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Skatt hänförligt till tidigare års taxeringar | -180 | - |
| Uppskjuten skatt | -4 941 | -2 099 |
| Summa | -5 121 | -2 099 |
| Redovisat resultat före skatt | -1 659 | -4 107 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%) | 342 | 846 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -4 048 | -2 977 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 4 | 33 |
| Skatt hänförligt till tidigare års redovisade resultat | -180 | - |
| Effekt av omprövningsbeslut, tidigare taxeringar | -1 238 | - |
| Redovisad skattekostnad | -5 121 | -2 099 |

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| KONCERN | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 2 038 289 | 2 026 048 |
| -Nyanskaffningar | 3 814 | 10 401 |
| -Utrangeringar | - | -1 215 |
| -Omklassificeringar | 591 | 3 055 |
| Vid årets slut | 2 042 694 | 2 038 289 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -385 076 | -343 504 |
| -Utrangeringar | - | - |
| -Årets avskrivning enligt plan | -41 721 | -41 572 |
| Vid årets slut | -426 797 | -385 076 |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -10 000 | -10 000 |
| -Årets nedskrivning | - | - |
| Vid årets slut | -10 000 | -10 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 605 897 | 1 643 213 |
| varav mark | 260 730 | 260 730 |
| Skattemässigt restvärde | 1 216 898 | 1 301 666 |
| varav mark | 205 224 | 205 224 |

FORTS. NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

MODERSTIFTELSEN

Akkumulerade
anskaffningsvärden:

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| -Vid årets början | 1 333 288 | 1 329 099 |
| -Nyanskaffningar | 3 814 | 4 996 |
| -Omklassificering | 591 | 408 |
| -Utrangering | - | -1 215 |
| Vid årets slut | 1 337 693 | 1 333 288 |

Akkumulerade avskrivningar
enligt plan:

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| -Vid årets början | 295 051 | -267 355 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -27 693 | -27 696 |
| Vid årets slut | 322 674 | 295 051 |

Redovisat värde vid årets slut

| | | |
|------------|---------|---------|
| varav mark | 185 498 | 185 498 |
|------------|---------|---------|

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattemässigt restvärde | 805 358 | 830 991 |
|--------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|------------|---------|---------|
| varav mark | 185 294 | 185 294 |
|------------|---------|---------|

Samtliga fastigheter i koncernen och moderstiftelsen är förvaltningsfastigheter.

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

Fastigheterna värderades inför föregående års bokslut till 3 372 Mkr (i moderstiftelsen till 2 817 Mkr), delvis med oberoende värderingsman och delvis med hjälp av värderingssystemet MSCI. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan beroende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid årets beräkning av fastigheternas nuvärde används kalkylperiod på 5 år och en diskonteringsränta före skatt på 2 % - 4 % (beroende på fastighetens typ, läge och ålder), och hyresutvecklingen antags vara 2-3 % per år. Bostäder bedöms vara uthyrda i sin helhet. Övriga lokalslag uthyrda enligt schablon. Värderingen har utförts med hjälp av värderingssystemet MSCI. Av totalt 26 fastigheter har 10 värderats av extern värderingsman och 16 har värderats i systemet MSCI. Följande fastigheter har värderats av extern värderingsman; Haga 4:2, Haga 6:1, Haga 7:1, Landala 12:22, Majorna 310:28, Annedal 9:4, Krokslätt 157:5, Järnbrott 148:2, Gårdsten 107:100 samt Gårdsten 123:5

Uppgifter enligt nedan ligger till grund för bedömning av verkligt värde Fastigheterna har värderats till 3 426 Mkr (i moderstiftelsen till 2 740 Mkr) vid årets bokslut.

| Lokalslag | Värdeår | Läge | D & U/kvm | Avk.krav % | Fastigheter |
|-----------|-----------|------|----------------|------------|--|
| Bostäder | 1972-2023 | AA | 429-604 kr/kvm | 1,7-2,7 | Haga 4:2, 6:1, 7:1, Landala 12:19-12:22, Annedal 9:4 |
| Bostäder | 1950 | A | 420 kr/kvm | 3,0 | Majorna 310:25 |
| Bostäder | 1961-1989 | A | 495-644 kr/kvm | 2,6-3,0 | Majorna 316:11, 310:28, 310:1, Lunden 2:14, 2:15, 8:12 |
| Bostäder | 1985-1996 | A | 489-674 kr/kvm | 3,0-3,25 | Majorna 310:27, 310:24, 352:5, Krokslätt 157:5 |
| Bostäder | 2021 | A | 394 kr/kvm | 3,55 | Majorna 310:29 |
| Bostäder | 1950 | B | 830 kr/kvm | 4,0 | Järnbrott 62:1 |
| Bostäder | 2015-2019 | B | 320-427 kr/kvm | 3,9-4,0 | Järnbrott 62:3, 148:2, 148:7 |
| Bostäder | 2018-2022 | C | 372-515 kr/kvm | 4,2-4,3 | Gårdsten 107:100, Gårdsten 123:5 |

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| KONCERN | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 21 917 | 20 736 |
| -Nyanskaffningar | 1 100 | 1 181 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -539 | - |
| Vid årets slut | 22 478 | 21 917 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -13 935 | -11 826 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 539 | - |
| -Årets avskrivning | -2 183 | -2 109 |
| Vid årets slut | -15 579 | -13 935 |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 899 | 7 982 |

MODERSTIFTELSEN

Akkumulerade anskaffningsvärden:

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| -Vid årets början | 15 229 | 14 047 |
| -Nyanskaffningar | 927 | 1 182 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -539 | - |
| Vid årets slut | 15 617 | 15 229 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

| | | |
|---|----------------|---------------|
| -Vid årets början | -9 752 | -8 708 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 539 | - |
| -Årets avskrivning | -1 076 | -1 044 |
| -Vid årets slut | -10 289 | -9 752 |
| Redovisat värde vid årets slut | 5 328 | 5 477 |

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| KONCERN | | |
| Vid årets början | 9 546 | 11 590 |
| Investeringar | 8 294 | 12 021 |
| Omklassificeringar | -5 551 | -14 065 |
| Utrangeringar | -531 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 758 | 9 546 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Vid årets början | 9 546 | 8 943 |
| Investeringar | 8 294 | 7 028 |
| Omklassificeringar | -5 551 | -6 425 |
| Utrangeringar | -531 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 758 | 9 546 |

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| MODERSTIFTELSEN | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 115 027 | 115 027 |
| -Resultatandel kommanditbolag | -1 246 | - |
| -Årets anskaffning, koncernintern | 16 184 | - |
| -Lämnade aktieägartillskott | 1 700 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 131 665 | 115 027 |

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 % | 2025-12-31 Redovisat värde | 2024-12-31 Redovisat värde |
|---|------------------|------|----------------------------------|----------------------------------|
| KB Gnistgatan 5 (kommanditdelägare), 969665-0804, Göteborg | 99 | 99% | 8 340 | 9 586 |
| RDS Montrose AB, 556077-5958, Göteborg | 1 000 | 100% | 107 091 | 105 391 |
| RDS Parkering AB, 559135-1332, Göteborg | 500 | 100% | 50 | 50 |
| Keillers Gårdar AB 559171-6005, Göteborg | 500 | 100% | 16 184 | - |
| | | | 131 665 | 115 027 |

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| MODERSTIFTELSEN | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 60 214 | 57 486 |
| -Tillkommande fordringar | 1 515 | 2 728 |
| -Omklassificeringar | -17 884 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 43 845 | 60 214 |

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| KONCERN | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 52 154 | 50 483 |
| -Tillkommande tillgångar | 8 609 | 10 744 |
| -Avgående tillgångar | -5 478 | -9 073 |
| Redovisat värde vid årets slut | 55 285 | 52 154 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 52 154 | 50 483 |
| -Tillkommande tillgångar | 8 609 | 10 744 |
| -Avgående tillgångar | -5 478 | -9 073 |
| Redovisat värde vid årets slut | 55 285 | 52 154 |

| Specifikation av värdepapper | 2025-12-31 Redovisat värde | Marknadsvärde | 2024-12-31 Redovisat värde | Marknadsvärde |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| KONCERN | | | | |
| Aktier | 29 845 | 44 816 | 28 851 | 41 304 |
| Räntebärande papper/ fonder | 25 400 | 28 932 | 23 263 | 28 945 |
| Övriga andelar | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Summa noterade andelar | 55 285 | 73 788 | 52 154 | 70 289 |
| MODERSTIFTELSEN | | | | |
| Aktier | 29 845 | 44 816 | 28 851 | 41 304 |
| Räntebärande papper/ fonder | 25 400 | 28 932 | 23 263 | 28 945 |
| Övriga andelar | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Summa noterade andelar | 55 285 | 73 788 | 52 154 | 70 289 |

NOT 22 UPPSKJUTEN SKATT

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------|
| KONCERN - 2025-12-31 | | | MODERSTIFTELSEN - 2025-12-31 | | | |
| Byggnader och mark | - | -70 950 | -70 950 | Byggnader och mark | - | -37 081 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 209 | - | 209 | Nedlagda utgifter på annans fastighet | 209 | - |
| Underskottsavdrag | 8 417 | - | 8 417 | Underskottsavdrag | 7 227 | - |
| | 8 626 | -70 950 | -62 325 | | 7 436 | -37 081 |
| | | | | | | -29 645 |
| KONCERN - 2024-12-31 | | | MODERSTIFTELSEN - 2024-12-31 | | | |
| Byggnader och mark | - | -70 362 | -70 362 | Byggnader och mark | - | -36 978 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 230 | - | 230 | Nedlagda utgifter på annans fastighet | 230 | - |
| Underskottsavdrag | 13 731 | - | 13 731 | Underskottsavdrag | 12 043 | - |
| | 13 961 | -70 362 | -56 401 | | 12 273 | -36 978 |
| | | | | | | -24 705 |

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

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| KONCERN | | |
| Förutbetalad försäkring | 215 | 897 |
| Upplupna intäkter | 105 | 161 |
| Förutbetalad hyra | 236 | 233 |
| Förutbetalda systemkostnader | 530 | 526 |
| Förutbetalda serviceavtalskostnader | 136 | 100 |
| Övriga poster | 287 | 626 |
| | 1 509 | 2 543 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Förutbetalad försäkring | 210 | 730 |
| Upplupna intäkter | 105 | 152 |
| Förutbetalad hyra | 236 | 233 |
| Förutbetalda systemkostnader | 530 | 526 |
| Förutbetalda systemkostnader | 73 | 75 |
| Övriga poster | 173 | 482 |
| Summa | 1 327 | 2 198 |

NOT 24 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| MODERFÖRETAG | | |
| Vid årets början | 6 000 | 6 000 |
| Årets förändring | 151 | - |
| Summa | 6 151 | 6 000 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 6 150 | 6 000 |

NOT 25 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| KONCERN | | |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 643 695 | 443 983 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 896 237 | 1 099 891 |
| | 1 539 932 | 1 543 874 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 486 167 | 319 455 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 623 615 | 791 484 |
| Summa | 1 109 782 | 1 110 939 |

I enlighet med K3 redovisas lån med förfallotid inom ett år som en kort skuld. Under första kvartalet 2026 kommer tre lån att omsättas i koncernen till ett värde av 56 135 tkr. Resterande lån om 584 575 tkr kommer att omsättas under andra tredje och fjärde kvartalet 2026.

I moderstiftelsen kommer ett lån att omsättas under första kvartalet 2026 till ett värde om 19 200 tkr. Resterande lån om 465 833 tkr kommer att omsättas under andra tredje och fjärde kvartalet 2026.

Omsättningen av ovanstående lån innebär att de inte förfaller till betalning under året utan tecknas om med ny löptid och räntesats.

NOT 26 CHECKRÄKNINGSKREDIT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| KONCERN | | |
| 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 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| KONCERN | | |
| Upplupna semesterlöner | 357 | 407 |
| Upplupna räntekostnader | 2 554 | 2 496 |
| Förutbetalda intäkter | 13 061 | 12 416 |
| Övriga poster | 4 123 | 4 552 |
| | 20 095 | 19 871 |
| MODERSTIFTELSEN | | |
| Upplupna semesterlöner | 357 | 407 |
| Upplupna räntekostnader | 2 282 | 2 135 |
| Förutbetalda intäkter | 9 619 | 9 136 |
| Övriga poster | 3 343 | 3 754 |
| | 15 601 | 15 432 |

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - KONCERNEN

| Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 646 316 | 1 646 316 |
| Summa ställda säkerheter | 1 646 316 | 1 646 316 |
| Eventualförpliktelser | | |
| Garanti | 193 | 177 |
| Summa eventualförpliktelser | 193 | 177 |

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - MODERSTIFTELSEN

| Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 163 046 | 1 163 046 |
| Summa ställda säkerheter | 1 163 046 | 1 163 046 |
| Eventualförpliktelser | | |
| Borgen för dotterföretag | 248 728 | 249 427 |
| Garanti | 193 | 177 |
| Summa eventualförpliktelser | 248 921 | 249 604 |

NOT 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOT 31 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| KONCERN | | |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i> | | |
| Avskrivningar | 43 905 | 43 678 |
| Nedskrivningar | 532 | - |
| | 44 437 | 43 678 |

2025-12-31 2024-12-31

MODERSTIFTELSEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 28 699 | 28 738 |
| Nedskrivningar | 532 | - |
| Resultatandelar i kommanditbolag | 1 247 | - |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 206 | - |
| | 30 684 | 28 738 |

NOT 32 NYCKELTALSDEFINITIONER

Räntetäckningsgrad:

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

Räntebindningstid:

Genomsnittlig återstående bindningstid för ränta.

Soliditet:

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

Orealiserat övervärde fastigheter

Orealiserat övervärde fastigheter har redovisats utan effekt av latent skatt.

Orealiserat övervärde värdepapper

Orealiserat övervärde värdepapper har redovisats utan effekt av latent skatt.

Soliditet justerad för övervärden

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

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-23

Göteborg den enligt dag för digital signering

Mats Arnsmar
Styrelseordförande

Charlotte Andersson
Vice ordförande

Derya Tumayer Silva

Gerd Sabel

Jöran Fagerlund

Björn Oxe

Sverker Cassberg

Samuel Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt dag för digital signering
KPMG AB

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Robert Dicksons stiftelse för år 2025. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16-38 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 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Robert Dicksons stiftelse år 2025.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

STYRELSE



Mats Arnsmar
Ordförande



Charlotte Andersson
Vice ordförande



Derya Tumayer Silva



Sverker Cassberg
Ledamot



Jöran Fagerlund
Ledamot



Björn Oxe
Ledamot



Samuel Lindén
Ledamot



Gerd Sabel
Ledamot

LEDNINGSGRUPP



Anna Carlsson
VD



Olof Westerlin
Fastighetschef



Donia Aslanzadeh
Projekt- & utvecklingschef



Lars Lindberg
Ekonomichef



Sara Bäckström Kund-
och marknadschef



**ROBERT
DICKSONS
STIFTELSE**

Stampgatan 15, 416 64 Göteborg
031-381 64 00, www.robertdicksons.se

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