



ÅRSREDOVISNING
2022

ROBERT
DICKSONS
STIFTELSE

ROBERT DICKSONS VISION, STIFTELSENS MISSION

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



Vi bygger och förvaltar sunda hem för arbetande göteborgare – med stolthet och engagemang sedan 1856.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	3
2022, ett ovanligt år	4
Det bästa av två vär(l)dar	6
Lyckad första trivseldag	8
Tre färgstarka hyresgäster i Landalabergen	9
Roligt arbete i förändring	11
Hand i hand för hållbarhet	14
Pågående projekt	15
Kommande projekt	15
Områdeskarta	16
Fastighetsförteckning	17
Förvaltningsberättelse	21
Resultaträkning – koncern	26
Balansräkning – koncern	27
Kassaflödesanalys – koncern	29
Resultaträkning – moderstiftelse	30
Balansräkning – moderstiftelse	31
Kassaflödesanalys – moderstiftelse	33
Noter	34
Underskrifter	48
Revisionsberättelse	49
Styrelse	52



124
nyttillkomna
lägenheter

ÅRET I KORTHET

218
inflyttningar

3 100
registrerade bostadssökande

Snitthyra
1 401
kr/ m² & år

3 212
m² lokaler

16
8 män, 8 kvinnor

92 584
m² bostäder

1 476
lägenheter totalt

VIKTIGA HÄNDELSE

124 nya bostäder i Gårdsten

Lansering av ny hemsida

Undertecknande av Handslaget

Tilldelning markanvisning Carnegie



2022 ETT OVANLIGT ÅR

När 2022 summeras är det svårt att initialt fokusera på något annat än det fasansfulla krig som brutit ut i vårt närområde. Till följd av kriget, dess effekter och omvärldsfaktorer som varit svåra att förutse har det varit oroligt på många håll under året. Anna Carlsson kan till sitt första år som VD lägga många nya erfarenheter och utmaningar.

Hur har oron i omvärlden påverkat stiftelsen?

– Jag är väldigt tacksam att vi har en bra grund att stå på och vi arbetar för att det ska fortsätta vara så. En stabil ekonomi är en av hållbarhetens tre pelare. I oroliga tider träder vikten av det fram. Vi har också mycket erfarenhet inom stiftelsen vilket känns tryggt när omvärlden förändras så snabbt och oväntat. I allt tungt som hänt får vi inte heller glömma att det också hänt mycket bra under 2022, säger Anna Carlsson.

Så allt har inte varit mörker, berätta om ljuspunkterna.

– När pandemin lättade under våren kunde vi återgå mer till det normala och släppa på de anpassningar som gjordes för att skydda hyresgäster och personal när det var som värst. Därmed kunde vi äntligen genomföra vår första trivseldag en solig majdag med härligt engagemang och stor uppslutning. Att kunna mötas, personal och hyresgäster, under trevliga former och lära känna varandra bättre gav mersmak. Trivseldagen blir nu en årlig aktivitet i något av våra områden.

– Vi har också kunnat genomföra ett par hyresgäst-träffar för att berätta om verksamheten och också lyssna på våra hyresgästers reflektioner. Det är värdefullt att få höra både positiva och negativa synpunkter. Vår nya hemsida är också en del i ökad kommunikation med våra hyresgäster.

Ja, hur har den nya hemsidan mottagits?

– Med beröm vill jag säga. Hemsidan gick "live" i juni. Den lyfter vår fortsatta digitalisering för att underlätta kontakten med hyresgästerna. Att kunna ha allt åtkomligt och få hjälp direkt i mobilen förväntas av de flesta. Serviceanmälningar kan göras dygnet runt och åtgärdas snabbare när rätt person nås direkt. Även de som saknar dator och mobiltelefon kan få snabbare hjälp när de ringer oss eller tar hjälp av någon. Dessutom finns "allt" på ett ställe. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla hemsidan vidare.

– Ytterligare en ljuspunkt är att vi gått med i Handslaget. För mig är det ett förtydligande av det fokus på ekologisk hållbarhet som stiftelsen alltid haft.

Vad innebär Handslaget?

– Handslaget är en avsiktsförklaring om att förbättra återbruksmarknaden inom bygg- och fastighetssektorn i Göteborgs Stad. Målet är att minska CO₂-utsläppen med 90 procent till 2030. Det kan vi bidra till. Det känns självklart för oss bygga hållbart. Det har vi alltid gjort med avseende på materialval. Nu kan det ske mer systematiserat. Det är också en del av vår kommande affärsplan.

Hur arbetar ni med er affärsplan?

– När organisationen växer behövs en affärsplan som säkerställer en god förvaltning och utveckling av våra hus, så att hyresgäster och personal mår bra. Alla ska veta vad stiftelsen arbetar med och vad var och en ska fokusera på. Det skapar ökad transparens.

Så stiftelsen har fortsatt växa under året?

– Ja, i slutet av 2022 var det dags för oss att ta över sex nybyggda och fullt uthyrda hus i Keillers Gårdar och välkomna 124 nya hyresgäster i Gårdsten. Ett fint tillskott till de hus vi har i området, som gör att vi kan öka vår tillgänglighet och service där.

– I slutet av året fick vi också en markanvisning av kommunen tillsammans med Hemsö och Riksbyggen på en tomt vid Carnegie Brygga i Majorna. Det blir en spännande projektering med tanke på det unika läget vid Göteborgs inlopp, intill det kulturhistoriskt värdefulla Klippanområdet.

En stor del av fastighetsbeståndet består av gamla hus som kräver underhåll för att må bra, vad har ni gjort på det området?

– På Kaptensgatan har en första provlägenhet renoverats i ett hus byggt på 50-talet. Här arbetar vi utifrån en inredningsstandard vi tidigare satt för att optimera hållbarheten utifrån varje fastighets förutsättningar. Vi har även anlitat en arkitektbyrå för att utvärdera tänkta val utifrån hållbarhet och kulturhistorisk synvinkel. När det arbetet är klart och vi har fattat beslut om åtgärder tar samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen vid. Därefter kommer resterande lägenheter och huset i sin helhet att få ett ansiktslyft och nya stammar.

– På Carl Grimbergsgatan löper helrenovering av tre hus på enligt plan. Det första huset är klart i början av 2023 och kan välkomna tillbaka sina hyresgäster. Även stamrenovering i Landala löper på enligt plan.

– Vi har också hunnit med att måla fasaden och byta fönster där det behövts på det gula huset på Amiralitetsgatan 24. Det har verkligen blivit ett lyft både för husets mående och för ögat. Detsamma gäller åtgärder som har gjorts i Haga för att lyfta fram det tidstypiska i husen.

Vilka andra förändringar har skett?

– Vi har välkomnat fyra nya medarbetare; ekonomichef, receptionist och två nya bovärdar. Det betyder att vi nu är 16 medarbetare med en bra spridning mellan åldrar, kön, kompetens, erfarenhet och kunskap.

– Ett annat stort jobb som blev klart i somras var inventering, identifiering och sortering av alla offentliga handlingar som gällt fram till den 24 juli 2020. Då upphörde vi att vara en offentlig myndighet. Det var en tung sten som släppte när handlingar lämnades in för säkert förvar hos Regionarkivet. Men också en sporre till fortsatt struktur framåt med tanke på det stora historiska värde och intresse som alltid kommer att finnas kring vår verksamhet.

Hur påverkas stiftelsen av den oro som finns kring de ekonomiska förutsättningarna framåt? Det finns ju ingen ägare som kan skjuta till pengar?

– Det är dyrt att bygga och förvalta hus idag. Höjda materialkostnader, som ytterligare förvärras med inflationen tillsammans med höga markpriser, gör det inte lättare. När även kostnader för energi, avfall och vatten ökar i takt med inflation och räntor kan vem som helst känna ovisshet. Vi ser inte heller några lättnader komma under 2023. Det är helt klart en utmaning. Vi ska göra vad vi kan för att hitta en balans mellan stiftelsen som helhet och våra enskilda hyresgäster. Som stiftelse har vi ett långsiktigt ansvar för våra hyresgäster men också för en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Det har gått drygt ett år sedan du tillträdde som vd. Det gör en sista klassisk sportfråga svår att motstå; Hur känns det?

– Tack bra! Jag är stolt över förtroendet att få leda stiftelsen. Arbetet är komplext och tar tid, men jag har duktiga, engagerade medarbetare och en kompetent styrelse kring mig. Vi arbetar alla för en verksamhet med ett viktigt syfte. Vad mer kan man begära?



DET BÄSTA AV TVÅ VÄR(L)DAR

I oktober 2022 övertog Robert Dicksons stiftelse 124 fullt uthyrda lägenheter i Gårdsten. Husen är byggda utifrån ett kvalitets- och hållbarhetstänk i samarbete med Botrygg.

ETT GIVANDE SAMARBETE

Stiftelsen och Botrygg har en gemensam syn på kvalitet och hållbarhet. Det har skett samarbetet enkelt. Materialval och utformning har gjorts utifrån bolagens bästa standarder.

”Vi har fått med det vi speciellt önskat. Exempelvis har entréer, trapphus, köksbänkar och fönstersmygar försetts med natursten, som har lång livslängd och bidrar med en behaglig känsla. Köken har fått induktionsspis för ökad bekvämlighet och brandsäkerhet”, säger Donia Aslanzadeh, projekt- & utvecklingschef hos stiftelsen.

FAST BOVÄRD I GÅRDSTEN

Projektet var en del av Göteborg Stad BoStad 2021, vilket kortade tiden för planarbetet och bygglovstider markant. Den höga standarden har möjliggjorts genom investeringsstöd och påverkar inte hyresnivåerna, som ligger på 5 400 – 13 000 kr/mån.

Med förvärvet kan stiftelsens också erbjuda sina hyresgäster i Gårdsten högre service med fast bovärd i området.



De sex nyfövärvade husen ligger naturskönt och samtidigt nära Gårdsten centrum. Husens skala står i fin relation till våningsantal och avstånd mellan husen. I området finns även fotbollsplan och en damm.

KEILLERS GÅRDAR

Ägare:	Robert Dicksons stiftelse, sedan 30/9-2022
Entreprenör:	BoTrygg
Arkitekt:	Tengbom i Göteborg
Antal lägenheter:	124
Lägenhetsstorlekar:	35 - 112 m ²
1 rok	17 st
1,5 rok	24 st
2 rok	46 st
3 rok	32 st
4 rok	5 st

LYCKAD FÖRSTA TRIVSELDAG

– BLIR ÅRLIG AKTIVITET

En solig lördag i maj bjöds hyresgäster i Landalabergen och Krokslätt in till en trivseldag ihop med stiftelsens medarbetare. Trivseldagen var den första för stiftelsen och arrangerades ihop med Bostadsbolaget som också har fastigheter i Landalabergen. Dagen gav tillfälle att träffas och lära känna varandra under trevliga former.



FESTLIGT, FOLKLIGT, FAMILJÄRT

På gården mellan husen samlades hyresgäster i alla åldrar. Det bjöds på korvgrillning och fika med dopp. För barnen fanns hoppborg och ansiktsmålning. Det gavs också möjlighet att plantera frön i kruka och ta med hem eller byta leksaker med varandra. En tipspromenad lockade både vuxna och barn.

POLIS OCH RÄDDNINGSTJÄNST INBJUDNA

När polis och räddningstjänst plötsligt dök upp på gården steg nyfikenheten. Inte minst de yngre ville gärna få provsitta i bilarna. Polisen passade även på att ge tips och råd kring hur man ska agera om någon okänd ringer på dörren.

Trivseldagen blir nu en årligt återkommande aktivitet i något av stiftelsens områden.



Mycket hann avhandlas över kaffekoppen, både kring förr och nu

TRE FÄRGSTARKA HYRESGÄSTER I LANDALABERGEN

Ute faller regnet. Det är tisdag i oxmånaden januari. Robert Dicksons stiftelse har bjudit in tre hyresgäster som bor i stiftelsens hus i Landalabergen för att fira! Såväl husen i Landala som gästerna firar nämligen 50-årsjubileum. På plats från stiftelsen är Henrik Johansson, bovärd, och Olivia Olsson, reception/hemsida, samt Anna Carlsson, vd.

FÖRST ATT FLYTTA IN

Gästerna som kliver in och skakar av paraplyerna är Kathe Hallquist, Siv Béldy och Britta Endrésen. De har varit stiftelsens hyresgäster i Landalabergen i mer än 50 år – två av dem i samma lägenhet under alla år.

Husen stod klara i omgångar från 1972. Hyran för en tvåa var 500 kr och betalades via postgiroblankett. "Det var så skönt, fräscht och bekvämt att få komma till en modern lägenhet", säger Siv. "Så centralt och bra", fyller Britta i. "Ja, ljuvligt, jag var så förvåntansfull", minns Kathe.

KATHE HALLQUIST, är med sina 77 år yngst av de tre. Hon har tidigare arbetat som sekreterare och är numera pensionär. Uppvuxen i Guldheden minns hon de gamla landshövdingehusen på Landalaberget och när de revs för att ge plats åt de röda tegelhusen. På sjuttioalet fanns ingen bostadskö. Kathe fick höra att det fanns lediga lägenheter i de nya husen genom en väninna som flyttat in. Det ville Kathe. Så hon gick till den tillfälliga baracken intill där stiftelsens kamrer, Fröken Johansson, satt. "Fröken Johansson var en auktoritet – alla var rädda för henne", berättar Kathe, som säkert sträckte på sig lite extra inför den okulära

besiktningen. Ville fröken Johansson ha henne i området var frågan? Kathe fick godkänt och kunde flytta in i en etta. Där gjordes även hembesök från stiftelsen. Kathe avancerade senare till en tvåa och sedan en trea. Nu bor hon i en tvåa.

SIV BÉLDY, ska fylla 90 år samma vecka vi ses. Innan hon och hennes man flyttade in i en tvåa hade hon bott i närheten i en etta med kokvrå. Under en promenad före inflyttning kikade Siv in genom ett fönster. Hon tyckte det var konstig färg på kaklet. Men läget var perfekt med gångavstånd till både Avenyn och Domkyrkan, även om Landala inte hade så hög status då. Men det var inget som störde Siv. Hon var som uppslukad av sitt arbete som sjuksköterska på Sahlgrenska. Än idag är hon tacksam över att alltid ha kunnat bo just på Landalabergen – det var skillnad, och gjorde livet enklare.

BRITTA ENDRESÉN fyller 90 år i augusti. Som yrkesverksam arbetade hon som säljare på nuvarande NK, tidigare "Ferdinand Lundqvist". Hon håller med om det fantastiska läget, med natur, service och kommunikationer runt knuten. På frågan om stiftelsen kan göra något bättre konstaterar Britta att det mesta är bra. Fast en enklare gardinskena ovanför de stora fönstren vore bra. "Jag vågar inte klättra på stege längre." När Henrik hör detta lovar han att komma och hjälpa till när det dags för gardinbyte.

OM ATT BO OCH LEVA PÅ 70 -TALET.

När vi undrar hur det var att leva på 70 -talet kommer svaret unisont; "Arbete. Arbete. Arbete." Men hur var det att bo hos stiftelsen då? "I början fick vi ofta målat och tapetserat. Och det fanns mattpiskställningar på gården. Men det är skönt att sopnedkassen fortfarande finns kvar i trapphuset."

ALLT FÖRÄNDRAS

Covid-åren var inget större problem för Kathe, Siv och Britta. De är vaccinerade och har varit försiktiga. Men Östen och hans elaffär på torget är saknad. Han kunde komma med nya glödlampor när de behövdes.

Britt önskar en textillaffär, förr fanns Hagaboden. Men blomsteraffären är guld värd. Siv berättar om den gång hon var på väg hem från mataffären och hennes dramaten välte. En flaska föll ur och gick sönder. Då kom Douglas från blomsteraffären ut med skyffel och kvast. När han rest upp dramaten åt Siv stoppade han ner tio tulpaner där flaskan suttit. Det kan man kalla service med guldkant till en kär kund.

HUR ÄR KONTAKTEN MED STIFTELSEN?

Det har alltid varit enkelt att ringa till kontoret. Alla är hjälpsamma. Men gästerna är inte lika odelat glada över alla digitala moderniteter. "Man hör sämre i mo-

bilen", säger Siv. Kathe säger att hon försöker leta sig fram på hemsidan men inte riktigt känner sig hemma. "Det är samma fenomen som det kontantlösa samhället, vi är över en miljon svenskar som står utanför den digitala världen."

Andra synpunkter ett räckes som saknas vid trappen utanför 10:an. Och så önskas mer blommor på gården. "Vi vet, det är en kostnadsfråga. Men se så fint Bostadsbolaget gjort på gården intill." Det framkommer också att färg uppskattas. "Det blir lite väl vitt vid renoveringar".

VI UNDRAR OM DE KÄNNER AV ENSAMHET

Britta umgicks tidigare med en granne som också jobbade på NK. Men hon är borta nu och mycket saknad. "Vi var tre grannar som ofta träffades. När vi blev änkor var nostalgin på våra träffar helt underbar. Nu har jag en granne från Holland, hon är så öppen och det uppskattas, säger Siv.

ETT FÄRGSTARKT MINNE FRÅN ETT TREVLIKT MÖTE

Tiden går och det är dags att skiljas åt. Innan hemgång blir det blommor och fotografering. Det är lätt att förstå att ingen vill flytta från Landalabergen.



Både Monica på kontoret och Henrik som är bovärd i Landala/Krokslätt gillar att ha ett varierande jobb med mycket frihet under ansvar.



ROLIGT ARBETE I FÖRÄNDRING

Stiftelsens uppdrag är evigt. Men tiden vi lever i ger olika förutsättningar. Monica Grote har arbetat i stiftelsen sedan 1996. Henrik Johansson anställdes september 2022. Vi har träffat dem för att höra om deras erfarenheter kring det dagliga arbetet.

FRÅN KARBON TILL ETT KLICK

På skrivmaskinernas tid – 1990-talet – hade Monica två kollegor på stiftelsens kontor. Då fick hon göra det mesta, från att besiktiga och beställa fastighets-skötsel till att hantera lägenhetskö, utfärda hyreskontrakt och mycket annat. Idag är Monica uthyrningsansvarig. "När jag började skrev vi alla kontrakt på maskin med karbonpapper. Det gick inte att radera och fingrarna kunde fastna mellan tangenterna. Så det blev ju fel. Avierna kunde printas men när de sattes i en hålapparat, som ofta drog snett, gick det inte att ändra. Man fick göra om allt innan det delades ut manuellt. Inget postades. Då hade vi drygt 700 lägenheter och bostadskön ordnad i bokstavsordning i ett register. När det blev mer än 1 000 sökande fick

vi säga stopp, det gick inte att hantera. När Excel kom blev hanteringen enklare. Idag har vi över 30 000 i kön som administreras via hemsidan", berättar Monica.

SEN DIGITAL ENTRÉ

Hösten 2014 kom stiftelsens första hemsida, vilket förenklade informationsarbetet. Men långt ifrån alla hyresgäster hade dator. I juni 2022 lanserades stiftelsens nya hemsida, som fått mycket beröm. En mängd nya funktioner, som t ex BankID, gör att hyresgästerna nu kan logga in enkelt och ha allt samlat och alltid åtkomligt under egna sidor. "Visst, det tog lite tid för alla att hitta. I början ringde många. Men det är en process som är svår att informera om i förväg. Nu

har de flesta vant sig. Sajten är jättefin och snart kan även hyresavtal signeras digitalt”, säger Monica.

MER OMVÄXLANDE OCH ROLIGARE

För Henrik har det nya jobbet som bovård i Landala/Krokslätt inneburit mer administrativt jobb. Det tycker han är bra. ”Det ger omväxling och gör jobbet mindre stressigt,” säger Henrik, som i sitt arbete som

att de idag är ännu mer engagerade, även i personalen. Under de senaste åren har de lagt mycket tid och kraft på att tolka stadgarnas betydelse. De utgår alltid från stiftelsens bästa. Det ger kontinuitet och underlättar vårt arbete”, säger Monica, som särskilt uppskattar Mats Arnsmars uthålliga styrelseengagemang.

”Stadgarna kan inte följas ordagrant, vi behöver förstå vad orden innebär, nu såväl som när de skrevs. I stiftelsens begynnelse låg stort fokus på gudsfruktan



”
Vi har fantastiska kollegor och hyresgäster.

Monica

bovård bland annat tar hand om alla serviceanmälningar. Det är allt från läckande handfat till trasiga vitvaror och brandvarnare som behöver nytt batteri. Ibland också konstiga grejer, som när det oförklarligt luktar rök i en lägenhet. Då får Henrik agera detektiv för att lösa det. Om något känns nytt har han nära till hjälp hos sina kollegor via telefon, mejl och dator. ”Jag gillar att kunna göra mer själv och slippa anlita extern hjälp, vilket också håller nere kostnaden. Förut satt jag mycket i bil och fick jaga timmar. Nu kan jag effektivt planera mitt arbete och evakueringar inför de stambyten som görs i mitt bestånd. Ibland även hjälpa hyresgästerna att bära över saker de behöver under evakueringstiden – det uppskattas bland de äldre!”, säger Henrik.

ÄVEN STYRELSEN HAR SETT OLIKA UT GENOM ÅREN

Tidigare tillsattes styrelsen av kommunen enligt politiska mandat. Numera tillsätts majoriteten av styrelsens valberedning, och minoriteten av kommunen. ”Styrelsen har alltid varit bra, och jag upplever

och sedlighet. Det skulle uppfyllas genom att byggnaderna skulle vara sunda och väl försedda, och lägenheterna trivsamma. De fick endast hyras ut till en familj, inneboende tilläts endast i undantagsfall. Ingenstans står det i stadgarna att man ska vara troende för att få bo hos stiftelsen, även om det från början låg en bibel i varje lägenhet och husförhör hölls. Fast det var på 1800-talet. Det räcker alltså att du är laglydig, ordentlig, inte bor fler än tänkt i lägenheterna samt håller dig inom beslutat inkomstspann, så uppfyller du kraven.”

Idag klickar Monica bara på en tangent så rasslar allt till. Fakta till kontrakt och avier hämtas automatiskt och kan sedan mejlas ut. Hon behöver knappt tänka på om en lägenhet har vindsförråd eller balkong allt finns med, bara den underliggande informationen är korrekt. Men utmaningar saknas inte.

TRE GÅNGER SÅ MÅNGA LÄGENHETER

Pandemin slog hårt och blev mer utdragen än någon kunde ana. Då fick halva styrkan jobba hemifrån vissa dagar medan den andra halvan var kvar på kontoret.



”Här får jag mer gjort och stressar mindre.”

Henrik

Och så växlade man. Vissa arbetsuppgifter och planer fick därför skjutas på.

Under 2022 kunde jobbet återgå mer till det normala. Det var tur för då fick stiftelsen sex nybyggda fastigheter att förvalta och 124 nya hyresgäster att ta hand om, i Keillers gårdar, Gårdsten. ”Det har varit många förändringar de senaste åren. Vi har byggt nytt och blivit fler anställda. Varje förändring påverkar organisationen, alla blir lite osäkra innan det nya satt sig. Kostnader är alltid en utmaning, och särskilt nu. Jag befarrar att hyrorna kommer behöva höjas och underhållet kanske dras ner. Men förhoppningsvis är det inte för evigt”, säger Monica.

ETT VÄLDIGT BRA BETYG

Monica och Henrik är eniga om att merparten av hyresgästerna trivs bra även om alla inte kan få allt de vill ha. Stiftelsen handlar i första hand om att hyresgästerna alltid ska ha tillgång till en bostad, känna att de är i trygga händer och har en bra fastighetsägare, som faktiskt vill framåt och inte bara sparar pengar. ”Det är en väldigt fin grej och en

anledning till att jag gillar att jobba här. Det är för en bra sak. Husen ska kunna stå kvar länge”, säger Henrik medan Monica nickar instämmande. Det märks att de båda trivs och ömmar för sina hyresgäster.



HAND I HAND FÖR HÅLLBARHET

Handslaget är en del av Gothenburg Climate Partnership. Ett aktivt samarbete mellan näringslivet i Göteborgsregionen och Göteborgs stad för att minska klimatpåverkan. Handslaget ska stimulera och etablera en återbruksmarknad i Göteborgsregionen. Bland andra ingår privata och offentliga fastighetsägare i samarbetet. De lovar att bidra till återbruksprocesser i större utsträckning genom att till exempel kompetensutbilda, återbruksinventera och ställa krav vid upphandling.

Stiftelsens hållbarhetstänk är förankrat i verksamheten sedan dess start i såväl sociala som ekonomiska och ekologiska aspekter. Vårt geografiska



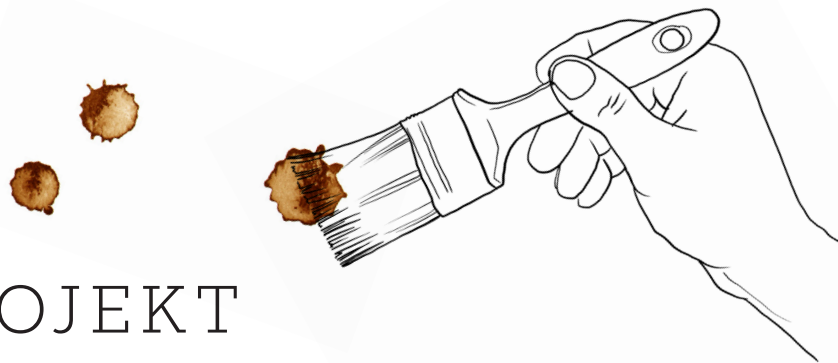
Sverker Cassberg, ordförande, Anna Carlsson, VD, och Björn Oxe, vice ordförande vid signerandet av Handslaget den 8/12 2022.

verksamhetsområde är Göteborg. Beslutet att gå med i Handslaget var därför enkelt och naturligt.

”Vi är stolta över att vara med i initiativet att sätta Göteborg på hållbarhetskartan, säger Anna Carlsson, vd.

Läs gärna mer om initiativet på [Business Region Göteborg – Handslaget](#)





PÅGÅENDE PROJEKT



KAPTENSGATAN 29, MAJORNA

Fullständig ROT -renovering av 40 lägenheter

Husen på Kaptensgatan 29 byggdes av stiftelsen i slutet av 1940 -talet och stod färdigt 1950. Nu drygt 70 år senare är husen i behov av renovering. En provlägenhet har färdigställts under 2022 och utförda åtgärder håller på att utvärderas. Det pågår även en utredning avseende planerade åtgärder med avseende på hållbarhet och kulturhistoriska värden. När utredningarna är klara kommer beslut att fattas om vilka åtgärder som

kommer att genomföras. Åtgärderna kommer att presenteras för den samrådsgrupp som finns tillsammans med hyresgäster och Hyresgästföreningen.



CARL GRIMBERGSGATAN 30-48, ANNEDAL

4 av 10 hus beräknas vara klara hösten 2023

Under 2022 påbörjades helrenovering av Carl Grimbergsgatan 42, 46 och 48. Dessa hus har tidigare grundförstärkts. Husen kommer att vara klara etappvis under 2023 och första huset är klart för återinflyttning i februari 2023.

KOMMANDE PROJEKT



CARNEGIE BRYGGA, MAJORNA

100 lägenheter planeras

Under 2022 har Robert Dicksons stiftelse tillsammans med Riksbyggen och Hemsö erhållit en markanvisning vid Carnegie brygga. Här arbetar vi gemensamt för att bygga hyresrätter, bostadsrätter och en ny skolbyggnad på tomten. Planarbetet påbörjas under 2023 med målet att utveckla en ny stadsdel som tar vara på områdets unika karaktär, där hållbarhet är en röd tråd genom hela projektet.



AMIRALITETSGATAN 24, MAJORNA

Ett 20-tal vindslägenheter

Robert Dicksons stiftelse ska skapa fler lägenheter så länge behov finns. På Amiralitetsgatan 24 har vi undersökt möjligheten att skapa ett 20-tal nya lägenheter i ett befintligt landshövdingehus från 1931. Stiftelsen har bygglov för projektet men på grund av det ekonomiska läget och de utmaningar som stiftelsen och omvärlden just nu står inför kommer byggnationen i nuläget inte att påbörjas.

OMRÅDESKARTA

1. Haga

Kaponjärgatan 2, 3
Västra Skansgatan 4
Haga Östergata 5

2. Majorna

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

3. Annedal

Carl Grimbergsgatan 30-48

4. Landala

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

5. Krokslätt

Framnäsgatan 22
Glasmästaregatan 11

6. Järnbrott

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

7. Lunden

Scheelegatan 3, 4-10
Sankt Pauligatan 31-33

8. Gårdsten

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



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Nybyggn år	Värde år	Taxeringsvärde	Varav byggnadsvärde
HAGA					
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2, 3	1899	1984	41 950	14 950
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	1904	1991	172 077	70 077
Haga 7:1	Haga Östergata 5	1861	1979	88 367	31 216
MAJORNA					
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	2021	2021	165 866	115 000
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1950	1950	58 599	23 428
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	1918-31	1982	142 830	59 830
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30-32	1989	1989	147 005	69 005
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1934	1991	26 297	13 043
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	1992	1992	86 933	44 800
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	1996	1996	109 000	56 000
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	1934	1980	42 653	19 390
ANNEDAL					
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30-48	1876-78	1970	134 800	52 000
LANDALA					
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	1972	1972	109 611	48 237
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	1972	1972	114 937	53 181
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	1972	1972	101 082	43 900
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	1972	1972	101 082	43 900
KROKSLÄTT					
Krokslätt 157:5	Framnägatan 22	1949	1985	86 515	45 515
JÄRNBROTT					
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	1963	1963	36 834	16 483
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2015	2015	66 400	49 000
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	2018	2018	148 228	112 228
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	2019	2019	158 000	118 000
LUNDEN					
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4-10	1961	1961	65 228	29 057
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31-33	1961	1961	52 364	24 706
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	1961	1961	22 893	10 034
GÅRDSTEN					
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21-23	2018	2018	157 800	135 000
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20-22, Libbstickegatan 10-16, 24-26	2022	2022	47 200	29 000

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Adress	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt	Area m ²	Medelhyra (kr/m ²)
HAGA								
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2, 3	0	7	9	2	18	1 339	1 121
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	11	26	15	12	64	5 053	1 281
Haga 7:1	Haga Östergata 5	14	14	18	0	46	2 861	1 135
MAJORNA								
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	0	36	16	0	52	3 479	2 130
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1	30	9	0	40	2 440	986
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	0	42	29	16	87	5 768	1 096
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30-32	1	51	23	7	82	5 406	1 284
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	15	0	0	16	902	1 279
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	6	12	16	4	38	2 774	1 294
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	0	30	12	12	54	3 682	1 396
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	1	8	9	4	22	1 585	1 190
ANNEDAL								
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30-48	60	20	2	0	82	4 159	1 308
LANDALA								
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	14	17	21	16	68	4 268	1 206
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	14	17	21	16	68	4 274	1 230
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	6	18	20	16	60	3 994	1 155
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	6	18	19	16	59	3 936	1 185
KROKSLÄTT								
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	15	20	18	0	53	2 839	1 584
JÄRNBROTT								
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	24	16	0	0	40	1 528	1 545
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2	34	1	0	37	2 007	1 909
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20-30	9	30	30	0	69	4 215	1 943
Järnbrott 148:7	Famngatan 20-24	6	39	30	0	75	4 627	1 922
LUNDEN								
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4-10	9	6	24	0	39	2 520	1 173
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31-33	3	6	17	1	27	1 926	1 160
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	0	6	6	0	12	879	1 146
GÅRDSTEN								
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21-23	6	69	45	12	132	9 150	1 481
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20-22, Libbstickegatan 10-16, 24-26	41	46	32	5	124	6 989	1 639

LOKALER

Fastighetsbeteckning	Adress	Antal	Area m ²	TOTALT Area m ²
HAGA				
Haga 4:2	Kaponjärgatan 2, 3	2	62	1 401
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	1	10	5 063
Haga 7:1	Haga Östergata 5	3	45	2 906
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	1	10	5 416
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	112	1 015
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28-32	2	828	3 602
Majorna 352:5	Bangatan 9-17	0	0	3 682
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	4	203	1 788
ANNEDAL				
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30-48	0	0	4 116
LANDALA				
Landala 12:19	Landalabergen 11-13	1	84	4 352
Landala 12:20	Landalabergen 14-16	1	84	4 358
Landala 12:21	Landalabergen 25-27	0	0	3 994
Landala 12:22	Landalabergen 38-40	0	0	3 936
KROKSLÄTT				
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	1	118	2 957
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	10	301	2 821
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31-33	7	305	2 231
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

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncern

Robert Dicksons stiftelse är en privat donationsstiftelse som har sitt ursprung i en donation av Robert Dickson (1782-1858). Det är en av Sveriges äldsta bostadsstiftelser och den har varit verksam sedan slutet av 1850-talet. Stiftelsens nuvarande stadgar fastställdes av Kammarkollegiet den 11 maj 2020.

Robert Dicksons stiftelse äger 100% i dotterföretagen RDS Montrose AB, org nr 556077-5958 och RDS Parkering AB, org nr 559135-1332 samt är kommanditdelägare i KB Gnistgatan 5, 969665-0804. Under året har dotterföretaget RDS Montrose AB förvärvat 100 % av Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005.

RDS Montrose AB äger och förvaltar tre fastigheter i Lunden och en fastighet i Gårdsten. Via dotterföretaget Keillers Gårdar AB förvaltas ytterligare en fastighet i Gårdsten. KB Gnistgatan äger och förvaltar en fastighet i Järnbrott. Samtliga dotterföretag och dotterdotterföretag har säte i Göteborg. Totalt äger och förvaltar stiftelsen med dotterföretag 1 476 (fg år 1 352) lägenheter och 53 (fg år 53) lokaler inom Göteborgs stad.

Under 2022 har 268 (fg år 205) lägenheter i koncernen fått nya hyresgäster. 124 av dessa har tillkommit genom förvärv av dotterbolaget Keillers Gårdar AB. Av övriga har 104 lägenheter hyrts ut till destinatarer ur koncernens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Vid nya hyresgäster i stiftelsens dotterföretag efterlevs moderstiftelsens uppdrag och ändamål.

Koncernen påkallade årliga hyresförhandlingar för 2022 med anledning av kommande stora underhåll, ökade kostnader för reparationer samt taxehöjningar för el, vatten, värme och avfallshantering. Hyresförhandlingen resulterade i hyreshöjning om i genomsnitt 2 % från och med 1 april 2022.

Förvaltning

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

Större åtgärder i dotterföretagen inbegriper bl a relining av en fastighet i Järnbrott. Kostnader för underhåll för dotterföretagen uppgår till 1 147 Tkr (fg år 1 405 Tkr). Investeringar i befintligt bestånd i dotterföretagen uppgår till 2 288 Tkr (fg år 3 695 Tkr).

För 2022 har driftskostnader (exkl underhåll) för hela koncernen uppgått till 33 518 Tkr (fg år 33 555 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

MODERSTIFTELSE

Stiftelsens syfte, verksamhetsföremål och destinatärgrupp

Stiftelsens syfte är att *"bidraga till befordrande af sedlighet och gudstro"*. Det ska stiftelsen uppnå genom att stiftelsens tillgångar *"i första rummet böra användas till uppförande i Göteborg af sunda och väl försedda byggnader som mot billiga villkor skola uthyras till bostäder (...). Sagda tillgångar äfven må till någon del användas till sådana inrättningar som i öfrigt afse arbetarklassens förmån"*. Stiftelsens destinatärgrupp är *"välfrejdade för arbetsamhet och ordenlighet kände mindre bemedlade personer, företrädesvis gift arbetsfolk"*, (§1 stiftelsens reglemente).

Stiftelsens avkastning ska fördelas enligt §6 i stiftelsens reglemente. Paragrafen lyder; *"Den behållna hyresafkastningen af stiftelsens byggnader afsättes årligen dels till bostäder, dels för att genom styrelsens föranstaltande användas till beredande af andra sådana nyttiga och behöfliga inrättningar, som afse arbetarklassens förmån och förbättring i gudsfruktan, sedlighet och kunskaper, dervid dock är fästadt det bestämda villkor, att dessa inrättningar icke må blifva af beskaffenhet att deras tillvägbringande på detta sätt föranleder till befrielse från eller lindring uti afgifter, som det åligger samhället att utgöra, hvilket villkor likväl icke afser hinder för beredande af undervisningsanstalter inom stiftelsen för mindre bemedlade personers barn."*

Stiftelsens tillgångar förvaltas av en styrelse bestående av 8 ledamöter. Styrelsen har sammanträtt sex gånger samt haft en styrelsekonferens sedan styrelsens årsmöte för 2022. Stiftelsens säte är Göteborgs stad.

STIFTELSENS VERKSAMHET OCH FRÄMJANDE AV DESS ÄNDAMÅL

Styrelsen är ytterst ansvarig för stiftelsens verksamhet och att stiftelsens stadgar efterlevs.

Styrelsen har antagit en uthyrningspolicy som enligt styrelsens uppfattning är i enlighet med stiftelsens syfte och verksamhetsföremål och som möjliggör att bostäder kommer dem till del som stiftelsens grundare Robert Dickson åsyftade i sin ursprungliga donation (stiftelsens destinatärgrupp).

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 2022 har totalt 104 (161) lägenheter omsatts i stiftelsen. Av dessa har 84 (141) lägenheter hyrts ut till destinatärer ur stiftelsens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direktbyten. Nya hyresgäster bedöms komma ur stiftelsens destinatärskrets.

Då det råder stor bostadsbrist i Göteborg har styrelsen de senaste åren tagit beslut om investeringar i nyproduktion (i enlighet med stiftelsens reglemente §6). Investeringstakten kommer att bli lugnare under en tid på grund av rådande ekonomiska situation och kommande underhållsbehov i de äldre fastigheterna.

Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2022 uppfyller stiftelsens syfte och verksamhetsföremål.

STYRELSE

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

Sverker Cassberg, ordf.

Björn Oxe, vice ordf.

Derya Tumayer Silva, kassaförvaltare

Charlotte Andersson

Jöran Fagerlund

Mats Arnsmar

Gerd Sabel

Charlie Karlsson

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

REVISORER

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

ORGANISATION

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

FÖRVALTNING

I dagsläget äger stiftelsen fastigheter i Annedal, Haga, Landala, Majorna, Krokslätt och Järnbrott. Totalt antal lägenheter uppgår den 31 december 2022 till 1 102 st (fg år 1 102 st) med en bostadsarea på 69 609 kvm (fg år 69 587 kvm). Lokaler uppgår till 37 st (32 st) med en lokalarea på 2 453 kvm (fg år 2 359 kvm) (för övrig information kring fastigheter, se under fastighetsförteckning).

Under 2022 bestod större genomförda åtgärder i befintligt bestånd främst av påbörjad renovering av de tre hus på Carl Grimbergsgatan som tidigare har grundförstärkts. Dessutom har stamrenovering påbörjats under hösten för ett hus i Landala. Kostnader för underhåll uppgår under 2022 till 7 475 Tkr. Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 34 769 Tkr. Utöver helrenovering och stammar omfattar det hissar och renovering av lägenheter. Under 2023 kommer fokus underhållsmässigt fortsatt att vara på åtgärder i Landala och slutförande av renovering av de tre husen på Carl Grimbergsgatan.

För 2022 har driftskostnader utöver underhåll uppgått till 26 605 Tkr (fg år 27 363 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

UTVECKLING AV STIFTELSENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Koncern

Belopp tkr	2022 -12 -31	2021 -12 -31	2020 -12 -31	2019 -12 -31	2018 -12 -31
Nettoomsättning	126 463	115 112	111 213	103 169	90 368
Resultat efter finansiella poster	-2 565	20 847	10 757	11 188	11 423
Balansomslutning	1 768 365	1 599 904	1 623 089	1 553 206	1 461 257
Soliditet, %	8,7	9,9	9,2	8,7	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	2,2	1,6	1,7	2,1
Räntebindningstid, år	2,0	2,3	2,4	2,8	2,8
Antal anställda	14	15	15	14	13

Definitioner: se not 34

Moderstiftelse

Belopp tkr	2022 -12 -31	2021 -12 -31	2020 -12 -31	2019 -12 -31	2018 -12 -31
Nettoomsättning	102 510	94 249	90 805	82 887	73 301
Resultat efter finansiella poster	7 772	21 529	9 745	10 451	11 043
Balansomslutning	1 303 484	1 330 149	1 275 446	1 201 444	1 099 918
Soliditet, %	12,5	11,8	11,6	11	12
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,6	1,7	1,9	2,6
Räntebindningstid, år	2,0	2,1	2,1	2,3	2,6
Antal anställda	14	15	15	14	13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 oktober förvärvade stiftelsens dotterföretag RDS Montrose AB aktiebolaget Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005. I Keillers Gårdar AB finns en fastighet i Gårdsten med 124 bostäder.

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 har återupptagits. 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. Det kommer att vara färdigställt under hösten 2023. Därefter kommer stiftelsen, som det ser ut i dagsläget, att avvakta med renovering av kvarvarande sex hus.

KAPTENSGATAN 29 (Robert Dicksons stiftelse)

På Kaptensgatan 29 finns behov av en omfattande renovering. Huset är byggt 1950 och det finns många delar bevarade från den tiden. Stiftelsen kommer att ta hänsyn till de speciella förutsättningar som finns i huset. I dagsläget pågår ett samråd mellan stiftelsen, hyresgäster och Hyresgästföreningen. Under 2022 har en provlägenhet byggts

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncern

Stiftelsens tillgångar ska så länge behov finns i första hand användas för att uppföra sunda och väl försedda byggnader som ska hyras ut mot billiga villkor. Med den efterfrågan som råder i dagsläget (stiftelsens kö uppgick vid 2022 års utgång till drygt 33 000 personer) skall stiftelsen fortsatt arbeta

för att tillföra nya bostäder till Göteborgs stad. Stiftelsens utmaning är att producera hyresrätter till en hyresnivå som är förenlig med stiftelsens stadgar. Stiftelsen arbetar därför aktivt för att även fortsatt kunna bygga effektivt och med god kvalitet i områden med överkomliga markpriser. Den rådande ekonomiska situationen påverkar stiftelsen i stor utsträckning. Investeringstakten kommer därför att minska i närtid.

Stiftelsen beräknas under 2023 att göra ett något sämre resultat jämfört med 2022. Det beror främst på de ökade räntekostnaderna och ökade taxebundna kostnader. Den årliga förhandlingen med Hyresgästföreningen beräknas inte att täcka kostnadsökningen. Det gäller även dotterföretagen RDS Montrose AB och KB Gnistgatan. Det sistnämndas negativa resultat beror på generationskifte i fastigheten och i samband med dessa utflyttningar, ökade renoveringar. Det kommer också behövas sättas in FTX-ventilation i fastigheten under 2023.

Dotterföretagen RDS Parkering AB och Keillers Gårdar AB beräknas att göra ett resultat i nivå med 2022.

MODERSTIFTELSE

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 grundaättning, 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 2023 kommer renovering av 4 av 10 hus ha genomförts.

Moderstiftelse

Se koncern.

EGET KAPITAL

Koncern	Grundfond	Donations - fond	10% fond	Byggnations - fond	Balanserat resultat	Totalt eget resultat
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2021	330	346	9 014	125 185	23 763	158 638
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-78		78	-
Årets resultat					-3 498	-3 498
Belopp vid årets utgång	330	346	8 936	125 185	20 343	155 140

EGET KAPITAL

Moderstiftelse	Grundfond	Donations - fond	10% fond	Byggnations - fond	Balanserat resultat	Totalt eget resultat
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2021	330	346	9 014	117 527	25 917	153 135
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-78		78	-
Årets resultat						8 606
Belopp vid årets utgång	330	346	8 936	117 527	25 995	161 741

RESULTATRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2022-01-01– 2022-12-31	2021 01-01– 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		126 463	115 112
Övriga förvaltningsintäkter	34	1 628	8 830
Summa rörelsens intäkter		128 091	123 942
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-42 141	-41 382
Övriga externa kostnader	4,8	-6 669	-6 100
Personalkostnader	6	-13 944	-12 229
Av -/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,15,16,17	-48 126	-32 142
Övriga rörelsekostnader		-12	-
Rörelseresultat		17 199	32 089
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 181	5 885
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	435	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-21 380	-17 289
Resultat efter finansiella poster		-2 565	20 847
Skatt på årets resultat	14	-933	-3 035
Årets resultat		-3 498	17 812
Fördelning av årets resultat:			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-3 498	17 812
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		78	48
Kvarstående belopp för året		-3 420	17 860

BALANSRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2022 -12 -31	2021 -12 -31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	1 627 723	1 409 706
Inventarier, verktyg och installationer	17	10 027	7 647
Pågående nybyggnation	18	39 405	8 338
Summa materiella anläggningstillgångar		1 677 155	1 425 691
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	47 473	47 796
Andra långfristiga fordringar	22	-	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 473	71 796
Summa anläggningstillgångar		1 724 628	1 497 487
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		253	1 799
Skattefordringar		-	1 403
Övriga fordringar		770	2 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 706	2 240
Summa kortfristiga fordringar		3 729	8 122
<i>Kassa och bank</i>		40 008	94 295
Summa omsättningstillgångar		43 737	102 417
SUMMA TILLGÅNGAR		1 768 365	1 599 904

BALANSRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2022 -12 -31	2021 -12 -31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Stiftelsekapital		676	676
Ändamålsbestämda medel inkl årets resultat		154 464	157 962
Summa eget kapital		155 140	158 638
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	47 066	46 152
Summa avsättningar		47 066	46 152
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	27, 28, 30	964 256	989 994
Summa långfristiga skulder		964 256	989 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27, 30	565 812	375 409
Leverantörsskulder		14 442	6 731
Skatteskulder		173	-
Övriga kortfristiga skulder		4 370	648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	17 106	22 332
Summa kortfristiga skulder		601 903	405 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 768 365	1 599 904

KASSAFLÖDESANALYS – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2022 -12 -31	2021 -12 -31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 565	20 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	33	48 138	24 849
		45 573	45 696
Betald inkomstskatt		1 576	225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 149	45 921
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager			-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		6 167	-4 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-733	-842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 583	40 892
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av dotterföretag		-63 322	
Avyttring av dotterföretag		-	81 562
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-37 035	-98 785
Förvärv av finansiella tillgångar		-5 921	-25 279
Avyttring av finansiella tillgångar		6 243	19 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100 035	-23 307
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Förändring av byggnadskreditiv		-	-52 437
Upptagna lån		15 763	140 000
Amortering av låneskulder		-22 598	-22 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 6 835	64 587
Årets kassaflöde		-54 287	82 172
Likvida medel vid årets början		94 295	12 123
Likvida medel vid årets slut		40 008	94 295

RESULTATRÄKNING – MODERSTIFTELSE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01– 2022-12-31	2021-01-01– 2021-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Hysesintäkter		102 510	94 249
Övriga förvaltningsintäkter	34	518	781
Summa rörelsens intäkter		103 028	95 030
Rörelsens kostnader	5		
Fastighetskostnader		-34 080	-33 786
Övriga externa kostnader	4,8	-5 657	-5 296
Personalkostnader	6	-13 944	-12 229
Av -/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,15,16,17	-27 062	-23 324
Övriga rörelsekostnader		-12	-
Rörelseresultat		22 273	20 395
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-757	8 138
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 181	5 885
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	552	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-15 477	-13 051
Resultat efter finansiella poster		7 772	21 529
Bokslutsdispositioner	13	4 229	401
Resultat före skatt		12 001	21 930
Skatt på årets resultat	14	-3 395	-2 895
Årets resultat		8 606	19 035
Fördelning av årets resultat:			
Årets resultat enligt resultaträkningen		8 606	19 035
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		78	48
Kvarstående belopp för året		8 684	19 083

BALANSRÄKNING – MODERSTIFTELSE

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	1 005 049	1 028 138
Inventarier, verktyg och installationer	17	5 552	6 671
Pågående nybyggnation	18	39 405	7 853
Summa materiella anläggningstillgångar		1 050 006	1 042 662
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	115 752	116 509
Fordringar hos koncernföretag	20	57 166	257
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	47 473	47 796
Andra långfristiga fordringar	22	-	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 391	188 562
Summa anläggningstillgångar		1 270 397	1 231 224
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		171	1 726
Fordringar hos koncernföretag		6 786	1 164
Aktuell skattefordran		55	1 045
Övriga fordringar		471	2 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 165	1 831
Summa kortfristiga fordringar		9 648	8 036
Kassa och bank		23 439	90 889
Summa omsättningstillgångar		33 087	98 925
SUMMA TILLGÅNGAR		1 303 484	1 330 149

BALANSRÄKNING – MODERSTIFTELSE

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		152 458	133 424
Årets resultat		8 606	19 035
Summa fritt eget kapital		161 064	152 459
Summa eget kapital		161 740	153 135
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	25	1 889	1 568
Periodiseringsfonder	26	-	4 550
Summa obeskattade reserver		1 889	6 118
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	16 640	13 245
Summa avsättningar		16 640	13 245
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27, 28, 31	710 105	760 470
Skulder till koncernföretag		-	34 585
Summa långfristiga skulder		710 105	795 055
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27, 31	382 535	336 357
Leverantörsskulder		13 153	6 002
Övriga kortfristiga skulder		4 020	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	13 402	19 721
Summa kortfristiga skulder		413 110	362 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 303 484	1 330 149

KASSAFLÖDESANALYS – MODERSTIFTELSE

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 772	21 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	33	27 831	15 186
		35 603	36 715
Betald skatt		-990	226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 613	36 941
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		24 187	-4 201
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 336	-335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 136	32 405
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-35 229	-95 038
Förvärv av finansiella tillgångar		-5 921	-25 279
Avyttring av finansiella tillgångar		6 243	100 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 907	-19 560
Finansieringsverksamheten			
Förändring av byggnadskreditiv		-	-52 438
Upptagna lån		13 440	140 000
Amortering av låneskulder		-17 626	-16 652
Förändring av mellanhavande till dotterföretag		-91 493	-2 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 679	68 682
Årets kassaflöde		-67 450	81 527
Likvida medel vid årets början		90 889	9 362
Likvida medel vid årets slut		23 439	90 889

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Moderstiftelsen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moderföretag år
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
-Byggnader	10-100	10-100
-Nedlagda kostnader på annans fastighet	6	6
-Markanläggningar	20	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10	5-10

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

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

Avskrivning sker över 50 år på övervärde på byggnader.

Tillkommande utgifter

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

Borttagande från balansräkningen

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

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

LÅNEUTGIFTER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när stiftelsen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för

befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde.

SKATT

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

INTÄKTER

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

RÄNTA OCH UTDELNING

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

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

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar.

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

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Tilläggsköpeskillning

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt,

ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten.

Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

NOT 2 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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

NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
PWC		
Revisionsuppdrag	311	247
Skatterådgivning	12	26
Summa	323	273
FREJS REVISORER AB		
Andra uppdrag	-	13
Summa	-	13
Moderföretag		
PWC		
Revisionsuppdrag	250	187
Skatterådgivning	12	26
Summa	262	213
FREJS REVISORER AB		
Andra uppdrag	-	13

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

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

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

Av stiftelsens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 Tkr (fg år 0 Tkr) av inköpen och 3 103 Tkr (fg år 2 699 Tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som stiftelsen tillhör.

NOT 6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Koncern	14	6	15	7
Dotterföretag	-	-	-	-
Moderstiftelse				
Sverige	14	6	15	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Styrelse och VD	1 474	1 740
Övriga anställda	6 661	6 031
Summa	8 135	7 771
Sociala kostnader	3 990	4 141
(varav pensionskostnader) 1)	1 215	1 423
Moderstiftelse		
Styrelse och VD	1 474	1 740
Övriga anställda	6 661	6 031
Summa	8 135	7 771
Sociala kostnader	3 990	4 141
(varav pensionskostnader) 1)	1 215	1 423

1) Av pensionskostnader avser 777 Tkr (fg år 934 Tkr) stiftelsens ledning avseende 5 (5) personer.

**NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	35 522	30 346
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-	336
Inventarier, verktyg och installationer	2 604	1 460
Summa	38 126	32 142
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	10 000	
Summa	10 000	-
Summa totalt	48 126	32 142
Moderstiftelse		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	25 494	21 683
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-	336
Inventarier, verktyg och installationer	1 568	1 305
	27 062	23 324

NOT 8 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Leaseavgifter	1 332	1 299
Moderstiftelse		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Leaseavgifter	1 332	1 299

**NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR
I KONCERNFÖRETAG**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderstiftelse		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	8 943
Resultat från kommanditbolag	-757	-805
Summa	-757	8 138

**NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER
OCH FORDRINGAR SOM ÄR
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Erhållna utdelningar	1 175	1 346
Resultat vid avyttringar	6	4 539
Summa	1 181	5 885
Moderstiftelse		
Erhållna utdelningar	1 175	1 346
Resultat vid avyttringar	6	4 539
Summa	1 181	5 885

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	435	162
Summa	435	162
Moderstiftelse		
Ränteintäkter, koncernföretag	126	1
Ränteintäkter, övriga	426	161
Summa	552	162

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	21 380	17 289
Summa	21 380	17 289
Moderstiftelse		
Räntekostnader, koncernföretag	226	124
Räntekostnader, övriga	15 251	12 927
Summa	15 477	13 051

Lånekostnader i koncernen om totalt 2 670 Tkr (fg år 2 173 Tkr) har inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde. I moderstiftelsen har 0 Tkr (fg år 2 173 Tkr) inräknats i tillgångarnas bokföringsmässiga anskaffningsvärde.

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderstiftelse		
<i>Skilnad mellan bokföringsmässig avskrivning och avskrivning enligt plan:</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	-321	-514
Periodiseringsfond, årets återföring	4 550	915
Summa	4 229	401

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	6	27
Uppskjuten skatt	927	3 008
Summa	933	3 035
Redovisat resultat före skatt	-2 585	20 847
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-533	4 294
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	995	161
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	-1 514
Effekt av ändrad skattesats	-	-62
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	557	101
Effekt av skattemässigt underskott	-85	54
Redovisad skattekostnad	933	3 035

FORTS. NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderstiftelse		
Uppskjuten skatt	3 395	2 895
Summa	3 395	2 895
Redovisat resultat före skatt	12 001	21 930
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	2 472	4 518
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	367	130
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-1 854
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	556	101
Redovisad skattekostnad	3 395	2 895

NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 677 962	1 478 101
-Nyanskaffningar	5 284	8 297
-Förvärv av dotterföretag	262 044	
-Omklassificeringar	-1 530	191 364
-Korrigerering av anskaffningsvärde	-	200
Vid årets slut	1 943 760	1 677 962
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-268 256	-237 711
-Förvärv av dotterföretag	-2 259	
-Årets avskrivning enligt plan	-35 522	-30 345
-Korrigerering av ack avskrivningar	-	-200
Vid årets slut	-306 037	-268 256

FORTS. NOT 15 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade nedskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets nedskrivning	-10 000	-
Vid årets slut	-10 000	-
Redovisat värde vid årets slut	1 627 723	1 409 706
varav mark	205 430	203 119
Skattemässigt restvärde	1 383 788	1 169 477
varav mark	205 225	202 915
Moderstiftelse		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 244 850	1 048 884
-Nyanskaffningar	2 406	8 298
-Omklassificeringar	-	187 669
Vid årets slut	1 247 256	1 244 851
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-216 713	-195 030
-Årets avskrivning enligt plan	-25 494	-21 683
Vid årets slut	-242 207	-216 713
Redovisat värde vid årets slut	1 005 049	1 028 138
varav mark	185 498	185 498
Skattemässigt restvärde	914 407	945 110
varav mark	185 294	185 294

Samtliga fastigheter i koncernen och moderstiftelsen är förvaltningsfastigheter.

För 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 3 259 Mkr (i moderstiftelsen till 2 849 Mkr), delvis med oberoende värderingsman och delvis med hjälp av värderingssystemet Datscha. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan beroende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid årets beräkning av fastigheternas nuvärde används kalkylperiod

på 5 år och en diskonteringsränta före skatt på 1,68% - 3,94% (beroende på fastighetens typ, läge och ålder), och hyresutvecklingen antogs vara 1,5-3% per år. Bostäder bedöms vara uthyrda i sin helhet. Övriga lokalslag uthyrda enligt schablon. Värderingen har utförts med hjälp av värderingssystemet Datscha. 8 av fastigheterna (Haga 4-2, Haga 6-1, Haga 7-1, Järnbrott 148-2, Järnbrott 148:7, Krokslätt 157-5, Gårdsten 107-100 och Gårdsten 123-5) har värderats av en oberoende värderingsman.

Lokalslag	Värde-år	Bedömt läge	DoUh	Avkastningskrav	Fastigheter
Bostäder	1970-1989	AA	460-515 kr/kvm	1,68-1,85	Haga 4:2, Haga 7:1, Landala 12:19-12:22, Annedal 9:4
Bostäder	1990-1999	AA	455 kr/kvm	1,90	Haga 6:1
Bostäder	-1969	A	540 kr/kvm	2,65	Majorna 310:25
Bostäder	1970-1989	A	445-490 kr/kvm	2,65	Majorna 316:11, 310:28, 310:1, Lunden 2:14 Lunden 2:15, Lunden 8:12
Bostäder	1990-1999	A	445-450 kr/kvm	2,65-2,80	Majorna 310:27, 310:24, 352:5, Krokslätt 157:5
Bostäder	2020-	A	310 kr/kvm	3,30	Majorna 310:29
Bostäder	-1969	B	600 kr/kvm	3,40	Järnbrott 62:1
Bostäder	2015-	B	340-400 kr/kvm	-0,54	Järnbrott 62:3, 148:2, 148:7
Bostäder	2015-	C	295-310 kr/kvm	3,80	Gårdsten 107:100, Gårdsten 123:5

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde Fastigheterna har värderats till 3 445 Mkr (i moderstiftelsen till 2 709 Mkr) vid årets bokslut.

**NOT 16 NEDLAGDA UTGIFTER
PÅ ANNANS FASTIGHET**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 024	2 024
-Vid årets slut	2 024	2 024
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 024	-1 688
-Årets avskrivning	-	-336
-Vid årets slut	-2 024	-2 024
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Moderstiftelse		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 024	2 024
-Vid årets slut	2 024	2 024
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 024	-1 688
-Årets avskrivning	-	-336
-Vid årets slut	-2 024	-2 024
Redovisat värde vid årets slut	-	-

**NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG
OCH INSTALLATIONER**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	14 699	11 513
-Nyanskaffningar	684	2 793
-Rörelseförvärv	4 310	
-Avyttringar och utrangeringar	-31	-374
-Omklassificeringar	-	808
-Korrigerig av anskaffningsvärde	-	-40
-Vid årets slut	19 662	14 700
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 052	-5 632
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	19	-
-Årets avskrivning	-2 602	-1 461
-Korrigerig av ack avskrivningar	-	40
-Vid årets slut	-9 635	-7 053
Redovisat värde vid årets slut	10 027	7 647
Moderstiftelse		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 701	9 501
-Nyanskaffningar	460	2 765
-Avyttringar och utrangeringar	-31	-374
-Omklassificeringar	-	808
-Vid årets slut	13 130	12 700

**NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG
OCH INSTALLATIONER**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 029	-4 725
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	18	-
-Årets avskrivning	-1 567	-1 304
-Vid årets slut	-7 578	-6 029
Redovisat värde vid årets slut	5 552	6 671

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Vid årets början	8 338	151 215
Investeringar	32 363	92 207
Avyttring av pågående nyanläggning	-	-42 912
Omklassificeringar	-1 296	-192 172
Redovisat värde vid årets slut	39 405	8 338
Moderstiftelse		
Vid årets början	7 853	111 980
Investeringar	32 363	88 448
Avyttring av pågående nyanläggning	-	-4 098
Omklassificeringar	-811	-188 477
Redovisat värde vid årets slut	39 405	7 853

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Moderstiftelse		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	116 509	224 516
-Resultatandel kommanditbolag	-757	-805
-Årets försäljning	-	-107 359
-Lämnade aktieägartillskott	-	157
Redovisat värde vid årets slut	115 752	116 509

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 %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
KB Gnistgatan 5 (kommanditdel-ägare), 969665-0804, Göteborg		10 311	11 068
RDS Montrose AB, 556077-5958, Göteborg	100	105 391	105 391
RDS Parkering AB, 559135-1332, Göteborg	100	50	50
		115 752	116 509

**NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERN
FÖRETAG**

	2022-12-31	2021-12-31
Moderstiftelse		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	257	156
-Tillkommande fordringar	56 909	101
Redovisat värde vid årets slut	57 166	257

**NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	47 795	41 711
-Tillkommande tillgångar	5 921	25 279
-Avgående tillgångar	-6 243	-19 195
Redovisat värde vid årets slut	47 473	47 795
Moderstiftelse		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	47 795	41 711
-Tillkommande tillgångar	5 921	25 279
-Avgående tillgångar	-6 243	-19 195
Redovisat värde vid årets slut	47 473	47 795

Specifikation av värdepapper

	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Koncern				
Aktier	26 998	31 667	27 265	37 543
Räntebärande papper/fonder	20 435	23 065	20 490	27 603
Övriga andelar	40	40	40	40
Summa noterade andelar	47 473	54 772	47 795	65 186
Moderstiftelse				
Noterade andelar	26 998	31 667	27 265	37 543
Räntebärande papper/fonder	20 435	23 065	20 490	27 603
Övriga andelar	40	40	40	40
Summa noterade andelar	47 473	54 772	47 795	65 186

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	24 000	24 000
-Reglerade fordringar	-24 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	24 000
Moderstiftelse		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	24 000	24 000
-Reglerade fordringar	-24 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	24 000

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förutbetald försäkring	1 137	873
Upplupna intäkter	363	338
Övriga poster	1 205	1 029
	2 705	2 240
Moderstiftelse		
Förutbetald försäkring	881	709
Upplupna intäkter	189	172
Övriga poster	1 095	950
	2 165	1 831

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

Koncern 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	1 101	-51 352	-50 251
Maskiner och inventarier		-555	-555
Nedlagda utgifter på annans fastighet		272	272
Periodiseringsfonder		-158	-158
Underskottsavdrag	3 626		3 626
	4 727	-51 793	-47 066
Koncern 2021-12-31			
Byggnader och mark		-49 009	-49 009
Nedlagda utgifter på annans fastighet	293		293
Periodiseringsfonder		-1 563	-1 563
Underskottsavdrag	4 127		4 127
	4 420	-50 572	-46 152
Moderstiftelse 2022-12-31			
Byggnader och mark		-19 779	-19 779
Nedlagda kostnader på annans fastighet		272	272
Underskottsavdrag	2 867		2 867
	2 867	-19 507	-16 640
Moderstiftelse 2021-12-31			
Byggnader och mark		-17 665	-17 665
Maskiner och inventarier			293
Nedlagda kostnader på annans fastighet	293		
Underskottsavdrag	4 127		4 127
	4 420	-17 665	-13 245

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

NOT 25 ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Moderstiftelse		
Inventarier, verktyg och installationer	1 889	1 568
	1 889	1 568

NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2022-12-31	2021-12-31
Moderstiftelse		
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	850
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	1 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	-	1 800
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	-	900
	-	4 550

Av periodiseringsfonder utgör 0 Tkr (937 Tkr) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej imoderstiftelsens balansräkning men däremot i koncernens.

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	565 812	375 408
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	964 256	989 994
	1 530 068	1 365 402
Moderstiftelse		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	382 535	336 356
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	710 105	760 470
	1 092 640	1 096 826

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

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	-	10 000
Outnyttjad del	-	-10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

	2022-12-31	2021-12-31
Moderstiftelse		
Beviljad kreditlimit	-	10 000
Outnyttjad del	-	-10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Upplupna semesterlöner	344	375
Upplupna räntekostnader	1 006	796
Förutbetalda intäkter	10 452	9 441
Övriga poster	5 305	11 720
	17 107	22 332

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretaget		
Upplupna semesterlöner	344	375
Upplupna räntekostnader	758	682
Förutbetalda intäkter	7 756	7 526
Övriga poster	4 544	11 138
	13 402	19 721

**NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE - KONCERN**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 646 316	1 456 416
Summa ställda säkerheter	1 646 316	1 456 416
Eventualförpliktelser		
Övrig borgen	168	154
Summa eventualförpliktelser	168	154

**NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE - MODERSTIFTELSE**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 163 046	1 163 046
Summa ställda säkerheter	1 163 046	1 163 046
Eventualförpliktelser		
Borgen för dotterföretag	249 778	251 683
Kapitaltäckningsgaranti (tom 202030)	7 000	0
Garanti	168	154
Summa eventualförpliktelser	256 946	251 837

**NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**NOT 33 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL
KASSAFLÖDESANALYSEN**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>		
Koncern		
Avskrivningar	48 126	32 142
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	12	-7 293
	48 138	24 849
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>		
Moderstiftelse		
Avskrivningar	27 062	23 324
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	12	-8 943
Resultatandelar i kommanditbolag	757	805
	27 831	15 186

NOT 34 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Realisationsvinst vid avyttring av dotterföretag	-	7 293
Övrigt	1 628	1 537
Summa	1 628	8 830
Moderföretag		
Övrigt	518	781
Summa	518	781

NOT 35 NYCKELTALSDEFINITIONER

Räntetäckningsgrad:

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

Räntebindningstid:

Genomsnittlig återstående bindningstid för ränta.

Soliditet:

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

UNDERSKRIFTER

Göteborg den enligt dag för digital signering

Sverker Cassberg
Styrelseordförande

Björn Oxe
Vice ordförande

Derya Tumayer Silva
Kassaförvaltare

Gerd Sabel

Jöran Fagerlund

Charlotte Andersson

Mats Arnsmar

Charlie Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt
dag för digital signering

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Robert Dicksons Stiftelse för år 2022. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21–48 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–20 samt 52. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter

eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Robert Dicksons Stiftelse för år 2022.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

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

Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden

som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Sverker Cassberg
Ordförande



Björn Oxe
Vice ordförande



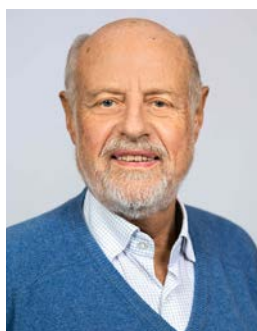
Derya Tumayer Silva
Kassaförvaltare



Mats Arnsmar
Ledamot



Jöran Fagerlund
Ledamot



Charlie Karlsson
Ledamot



Gerd Sabel
Ledamot



Charlotte Andersson
Ledamot

LEDNINGSGRUPP



Anna Carlsson
VD



Olof Westerlin
Fastighetschef



Donia Aslanzadeh
Projekt- & utvecklingschef



Monica Grote
Uthyrningsansvarig



Fredric Johansson
Ekonomichef



ROBERT
DICKSONS
STIFTELSE

Skribent: Heléne Friberg
Layout: Linnea Blixt
Grafik & illustrationer: Linnea Blixt
Foto: Anna Sigvardsson, Åsa Lännerström

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