



2024

ÅRSREDOVISNING

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 1860*

INNEHÅLL

Året i korthet	3	Förvaltningsberättelse	18
VD har ordet	4	Resultaträkning – koncern	23
Trygghet i fokus	6	Balansräkning – koncern	24
Varför finns vi?	7	Kassaflödesanalys – koncern	26
Stiftelsens resa	9	Resultaträkning – moderstiftelsen	27
Vad kallt det är	11	Balansräkning – moderstiftelsen	28
Nya Projekt	12	Kassaflödesanalys – moderstiftelsen	30
Områdeskarta	13	Noter	31
Fastighetsförteckning	14	Underskrifter	44
		Revisionsberättelse	45
		Styrelse	48

ÅRET I KORTHET

185
inflyttningar

64 000
registrerade bostadssökande

Snitthyra
1 535
kr/ m² & år

3 242
m² lokaler

16
7 män, 9 kvinnor

92 716
m² bostäder

1 476
lägenheter totalt

VIKTIGA HÄNDELSE

Välkomnat fyra nya medarbetare

Satsning social hållbarhet genom
ökad synlighet

Fokus ekologisk hållbarhet – förvaltare
med inriktning teknik

Ny FTX – ventilation på KB Gnistgatan

VD HAR ORDET



RÖRIGT ÅR I VÄRLDEN

När vi lägger 2024 till handlingarna kan konstateras att ytterligare ett år av stora händelser ligger bakom oss. En stilla förhoppning inför året var att världen skulle ha slagit in på en bättre väg med hopp om en ljusare framtid. Tyvärr har det snarare gått i motsatt riktning.

Vårt redan sargade jordklot har påverkats av ytterligare klimatförändringar med bland annat översvämningar och stora bränder som följd. Dessutom har väpnade konflikter ökat till den högsta nivån på 70 år. Möjligheten som mer än halva jordens befolkning har haft under 2024 att rösta i nationella val har inte medfört ökat medbestämmande eller fler demokratier. Det kan konstateras att många val har påverkats av styrande regimer i olika länder men även av AI och sociala medier där avsändaren av olika budskap är okänd eller falsk. Det finns intressen, nationellt och internationellt, som vill att vår tilltro till demokrati, trygghet och samhällsbärande funktioner ska minska.

VAD GÖRA?

Att förlora hoppet om framtiden och tilltron till varandra gynnar bara de krafter som vill söndra. Tillsammans kan vi uppnå mycket. Förutsättningen är att vi tillåter ett klimat där olika åsikter accepteras, undviker smutskastning av varandra och gemensamt värnar om samhällsbärande funktioner. En del av det är att alla ska behandlas rättvist. Därför gäller regler och rutiner för alla som bor och arbetar hos oss utan undantag.

Vi arbetar också fortsatt aktivt, med hyresgäster och samhället i stort, med olika trygghetsskapande aktiviteter för att vi tillsammans ska kunna hantera de hot mot tryggheten som uppkommer i våra områden. Det handlar också om att skapa förutsättningar för en god direkt dialog med tillit till varandra. För oss är det en del av att kunna skapa en bättre framtid i det som vi kan påverka.

SPARA TILLSAMMANS

Vi försöker också arbeta med att minska det klimattryck som stiftelsen har på omvärlden. Ett stort arbete är att minska förbrukningen av ändliga resurser. Under 2025 kommer vi att genomföra en rad åtgärder för att minska förbrukning av fjärrvärme och vatten och minska mängden restavfall. Till del genom tekniska lösningar, till del att genom kampanjer försöka att uppnå minskad förbrukning. Även här är tillsammans ett nyckelord. Vi som arbetar på stiftelsen måste bidra med vår del, våra hyresgäster och leverantörer måste bidra med sin.

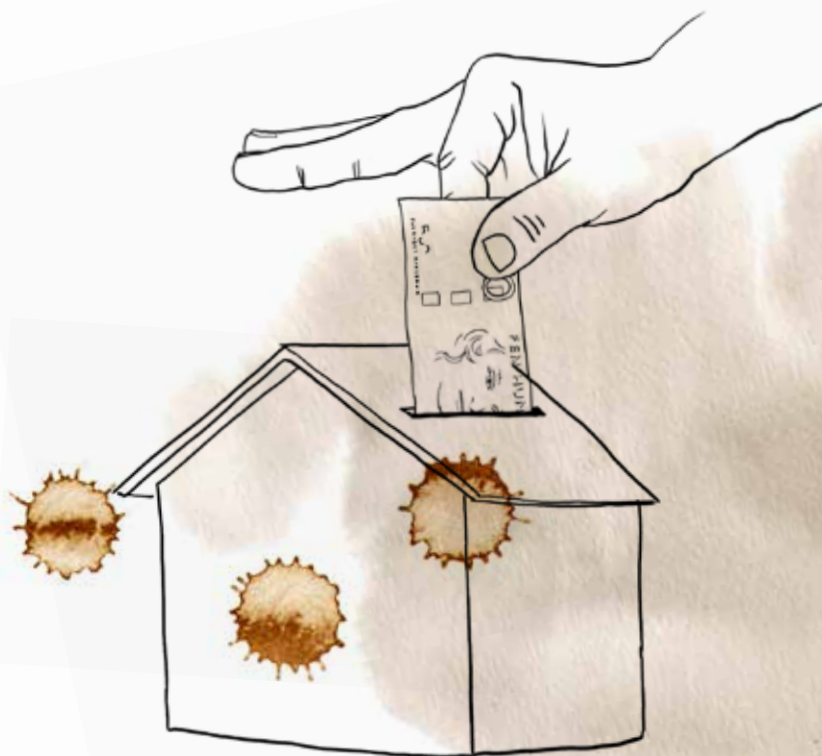
SÅ DEN EKONOMISKA UTVECKLINGEN

Det är svårt att sia om den ekonomiska utvecklingen under de närmsta åren. De många geopolitiska händelserna ger stor osäkerhet. Den ökade protektionismen runt om i världen är ett orosmoment. Vi har i många år levt i en värld med stor internationell handel. Mycket av det byggmaterial som används köps in från andra länder. Idag talas det om begränsningar i den internationella handeln, bl a genom handelstullar. Dessutom har kronan har försvagats under de senaste åren. Det finns därför risk för att det kan bli såväl som brist på material som ökade kostnader.

Effekterna av de senaste årens kraftiga prisökningar påverkar också stiftelsen i stor utsträckning. Det betonar ytterligare vikten av att hushålla med förbrukning av resurser. Mer positivt är att Riksbanken sänkt styrräntan under 2024. För många fastighetsbolag är räntekostnader en av de största kostnadsposterna. Förhoppningen är därför att de minskade räntekostnaderna ska möjliggöra ökade investeringar. Även här råder det dock viss osäkerhet beroende på hur samhället i övrigt utvecklar sig demografiskt och ekonomiskt.

FRAMTIDEN?

Stiftelsen har levt och verkat i 165 år. Under den tiden har det varit två världskrig, en mängd mindre krig, en rad ekonomiska kriser och utvecklingar där stiftelsens överlevnad har varit hotad. Och ändå finns vi kvar. Nöden är uppfinningens moder, såväl för stiftelsen som mänskligheten i stort. Det kommer däremot inte vara en enkel väg framåt. Det kommer att krävas ansträngning och kanske också uppoffringar. Med respekt och tilltro för varandra är jag dock övertygad om att vi kan hjälpas åt att möjliggöra en bättre framtid.



TRYGGHET OCH DIALOG I FOKUS



TRYGGHET

Som fastighetsägare är Robert Dicksons stiftelse en del i många människors vardag - vi har personal på plats varje dag i flera av våra områden men det är våra hyresgäster som är experter på tryggheten i sin boendemiljö. Våra trivselträffar ägnas därför delvis åt trygghetsfrågor och vad vi som fastighetsägare kan göra för att förbättra tryggheten i närområdet. En oktoberkväll deltog också medarbetare hos oss vid en trygghetsvandring i Gårdsten. Den gick av stapeln tillsammans med hyresgäster, trygghetsvärdar och polisen. Trygghetsvärdarna går varje dag rundor i våra fastigheter i Gårdsten och är en uppskattad och viktig del av vårt trygghetsarbete.

Under året har vi även deltagit i trygghetsskapande arbete tillsammans med övriga medlemmar i BID Stigberget och varit med på Trygghetsmässan i Gårdsten.

En annan aspekt av trygghet är att veta hur det går att hjälpa till som medmänniska om oro finns för att en granne far illa. Det uppmärksammades extra på

vår hemsida i samband med Orange Day. På vår hemsida finns också kontaktuppgifter till olika stödorganisationer. Att visa omtanke till och för varandra kan rädda liv.

Tillsammans med andra fastighetsägare och andra samhällsaktörer samarbetar vi i olika nätverk för att aktivt arbeta med att hjälpa människor som mår dåligt att få det stöd från samhället som de behöver för sin egen och andras skull.

Att prata med varandra och lära känna varandra är också trygghetsskapande, både för oss som hyresvärd och för våra hyresgäster. Vi har därför prioriterat trivselträffar med våra hyresgäster under året. Vi har totalt haft sex stycken trivselträffar och även deltagit på Gårdstensdagen. Året slutade också på det bästa av sätt genom julpyssel tillsammans med barn och vuxna i Gårdsten centrum.

VARFÖR FINNS VI?



STOR INFLYTTNING

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

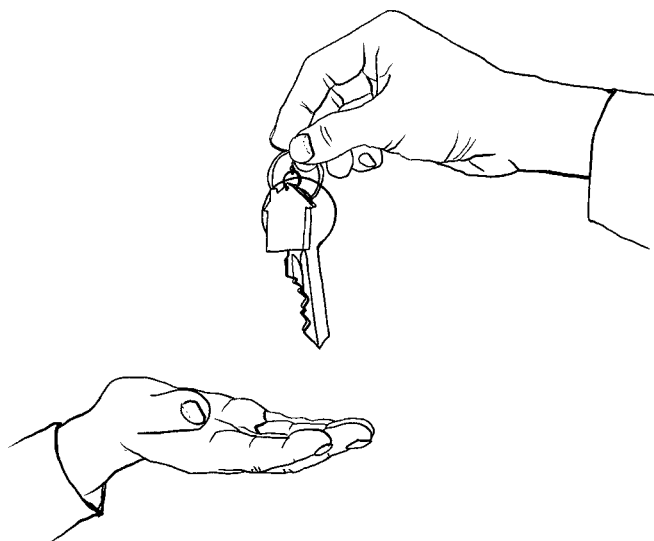
ANNAT SAMHÄLLE

Sverige i mitten av 1800-talet var ett annat Sverige än det vi lever och verkar i idag. Rösträtten var begränsad till manliga medborgare med en viss årsinkomst och som aldrig hade varit straffade eller försörjda av samhället. Det fanns i princip inte något skattesystem och därigenom inte heller något socialt skyddsnät att prata om. Alla som var arbetsföra skulle försörja sig utan stöd av samhället. Det fanns visst stöd att få, främst genom privata inrättningar, för de som var oförtjänt fattiga. Till gruppen räknades gamla, sjuka, barn och människor med funktionsnedsättning.

FÖREBYGGA NÖDEN

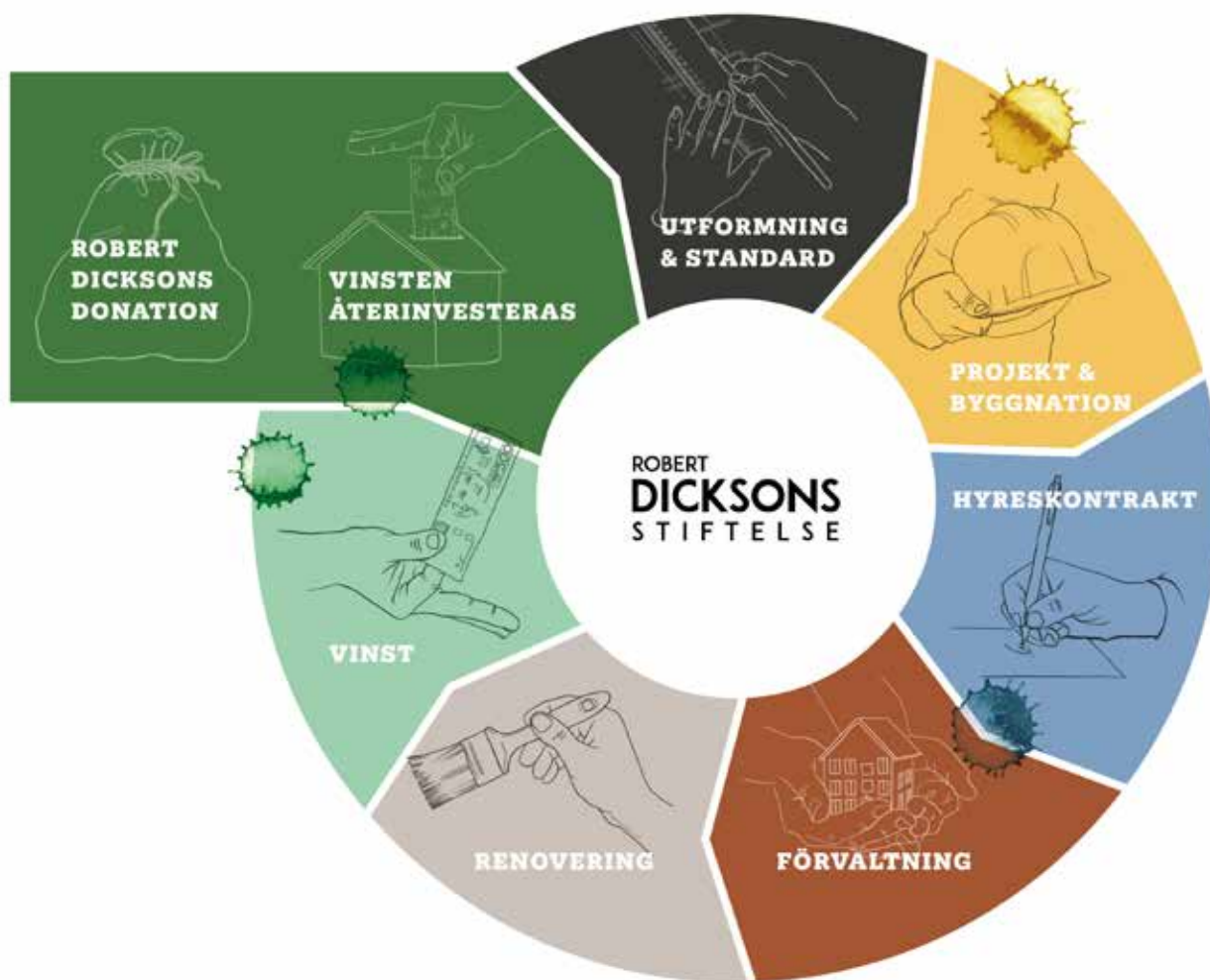
Med det som bakgrund fanns det en grupp människor, varav Robert Dickson var en, som konstaterade att trots att det fanns en rad inrättningar som avhjälpte nöden när den uppkom fanns det få eller ingen inrättning som arbetade för att förekomma nöden. För att råda bot på det bildades i mitten av 1800-talet "Arbetarebostäder i Göteborg" vars syfte var att

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



VARFÖR STIFTELSE?

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



STIFTELSENS KRETSLOPP

En stiftelse har inte någon ägare. Det innebär att allt överskott går tillbaka in i stiftelsen. Det innebär också att det inte finns någon som kan skjuta till pengar om de skulle ta slut eller inte räcka till. Det gör att stiftelsen över tid måste generera vinster för att leva vidare.

STIFTELSENS RESA

1860



1950

1917

DE FÖRSTA HUSEN

Under andra halvan av 1800-talet växte Göteborg kraftigt befolkningsmässigt. Det fanns stort behov av bostäder. Redan under 1850-talet hade stiftelsen börjat bygga bostäder i Haga åt arbetarklassen. Det rörde sig dock om ett begränsat antal. Under 1860-1870 ökade takten och ytterligare drygt 200 bostäder byggdes i stiftelsens regi. Kvarteret Fänriken och kvarteret Bananen i Annedal är fastigheter från den här tiden som fortfarande finns kvar hos oss. De tidigaste byggda trähusen i Haga revs i början av 1900-talet. I dess ställe byggdes stenhusen i kvarteren Löjtnanten och Majoren som är ett karaktäristiskt inslag i Haga än idag.

LUGNARE TAKT

Under 1900-talets första hälft byggdes 160 lägenheter i Majorna. Kvarteret Vagnborgen i Majorna bebyggdes med två typiska landshövdingehus i tre våningar. Stort fokus lades på att hyra ut till barnfamiljer då stiftelsen vid den här tiden hade kritiserats för att inte hyra ut till barnrika familjer. I det äldre beståndet bodde vid tiden lite drygt 1 barn per lägenhet. Stiftelsen tog till sig av kritiken och familjerna som flyttade in i Vagnborgen 1917 hade nästan sju barn per lägenhet. Även det hus som byggdes 1950 på Kaptensgatan inriktades till familjer med barn. Bland annat byggdes en "barnträdgård" i anslutning till huset, vilket var en tidig form av förskola.

RENOVERINGSBEHOV

Samtidigt som en ny modern fastighet växte fram på Kaptensgatan började stiftelsens hus i Haga, Vasastaden och Annedal att bli föråldrade och i behov av upprustning. Hyresnivåerna var låga och det fanns inte tillräckligt med pengar för att renovera samtliga äldre fastigheter. Stiftelsens lägenheter i Vasastaden och i Annedal "byttes" därför under 1960-talet mot möjligheten att bygga nya fastigheter i Landala. De nya Landalafastigheterna var färdiga i början av 1970-talet och flera av de hyresgäster som hade bott i de äldre fastigheterna i Vasastaden och Annedal flyttade dit. Under 1970-1980-talet var sedan stort fokus på att renovera flera av de äldre fastigheterna. Såväl i Haga som i Majorna genomfördes renoveringar. För att få mer modern standard med större ytor slogs lägenheter samman. Renoveringarna anpassades dock till byggnadernas förutsättningar och gamla spegeldörrar, trälistor och stukaturer bevarades. Vissa kök fick också behålla delar av äldre skåp och skafferier. Ett hållbarhetstänk, även om det vid den tiden inte benämndes så, och ett sätt som stiftelsen fortfarande arbetar efter.

TILLVÄXT I MAJORNA

När stora renoveringar i Haga och Majorna under 1980-talet var avslutade riktades åter ljuset mot nyproduktion. Genom en rad förvärv ägde nu stiftelsen samtliga fastigheter utom en i kvarteret Enhörningen

i Majorna. I olika etapper byggdes här ytterligare bostäder. Även på Bangatan i Majorna byggdes bostäder. Förutom huset som är byggt längs med Bangatan finns fyra radhus belägna granne med Gatenhielska kulturreservatet. Samtliga fastigheter utom Bangatans radhus är byggda i det för stiftelsen ganska karaktäristiska teglet. Under den här tiden köptes även den av stiftelsen tidigare ägda fastigheten i Annedal tillbaka. Sammantaget resulterade aktiviteter under 1990-talet i knappt 300 nya bostäder.

FÖRVALTANDE 2000-TAL

I början av 2000-talet hade stiftelsen en lugnare fas byggnationsmässigt. Samtidigt uppvaktades staden i syfte att erhålla markanvisningar eller få möjlighet att förtäta i redan befintliga områden. Det gick långsamt framåt. Samma år som stiftelsen fick chansen att förvärva en fastighet i Krokslätt erhöles också en markanvisning i Flatås. Året efter köptes ett tidigare äldreboende i Järnbrott och i samband med det också en markanvisning i samma område.

PROPPEN UR...

Att bygga tar tid. Arbetet med markanvisningar under början av 2000-talet resulterade i att det under åren 2015-2019 byggdes ca 190 nya bostäder i Järnbrott

och Flatås. Stiftelsen utökade också sin verksamhet till nya områden. 2014 köptes 3 fastigheter i Lunden med ca 80 bostäder och 2015 fick stiftelsen möjlighet att börja bygga drygt 130 bostäder på Kryddhyllan i Gårdsten. De följdes av ytterligare drygt 120 lägenheter i Gårdsten 2022. Även Majorna fick tillökning i form av ca 50 nya bostäder 2021. Den nya fastigheten byggdes på en tomt som stiftelsen haft i sin ägo sedan stiftelsens uppkomst.

FRAMTIDEN

Idag har stiftelsen knappt 1 500 bostäder. Det kan konstateras att det historiskt varit tydliga faser av expansion som följts av mer förvaltande faser. Det är en ständig avvägning mellan bygga nytt, att renovera, bevara och förändra de äldre fastigheterna för att mer kostnadseffektivt hushålla med resurser. I nuläget befinner sig stiftelsen i en lugnare fas där fokus ligger på att förbättra befintliga fastigheter.



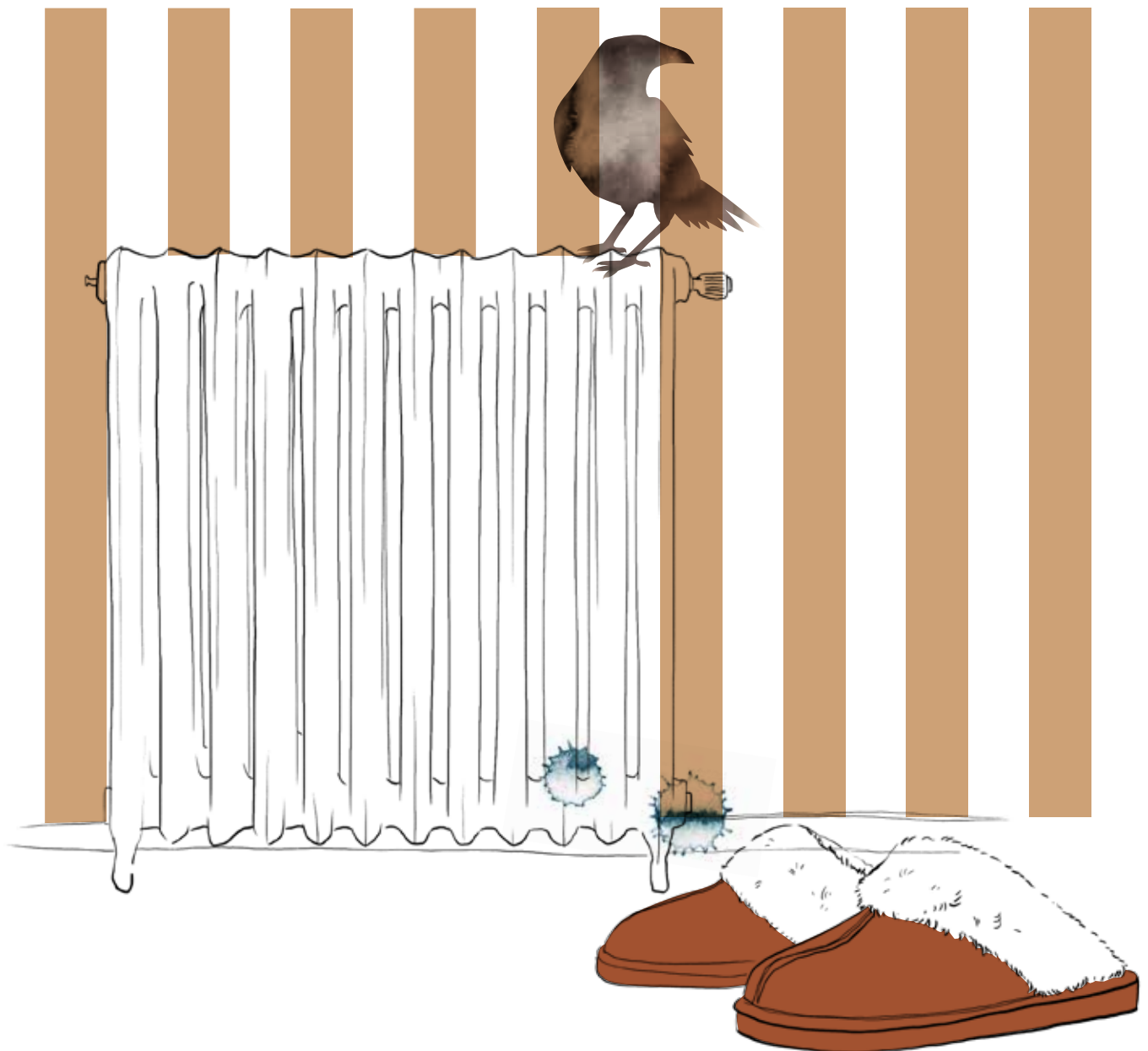
OJ VAD KALLT DET ÄR!

I Sverige har sedan början av 1980-talet de flesta hyresrätter så kallad varmhyra. Det innebär att kostnad för uppvärmning ingår i den hyra som betalas.

En av de största utmaningarna med att vara fastighetsägare både förr och nu är att hålla en temperatur i husen som alla trivs och är nöjda med. Extra svårt kan det vara i hus av äldre modell. Vissa delar av huset kan upplevas alldeles för varma medan andra delar kan upplevas alldeles för kalla.

Vi har under de senaste åren arbetat mycket med åtgärder för att förbättra värmen i våra hus och hål-

la en jämnare temperatur. Vi kommer även fortsatt att arbeta med olika lösningar men vi behöver också hjälp från våra hyresgäster. Till exempel med att hålla ytterdörrar och fönster stängda under den kalla delen av året. Vi vill inte elda för kråkorna! Det handlar också om att hushålla med jordens resurser och samtidigt minska våra kostnader. Fjärrvärme är en av de största utgiftsposterna hos ett fastighetsbolag. Tillsammans kan vi bli bättre!



NYA PROJEKT



GNISTGATAN 5

På Gnistgatan 5 är arbetet med installation av en ny ventilationsanläggning med till-och frånluft med värmeåtervinning avslutat. Slutbesiktning skedde i början av 2025.



CARNEGIE BRYGGA

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



KAPTENSGATAN 29

I slutet av 1940-talet byggde stiftelsen ett hus på Kaptensgatan 29. Nu drygt 70 år senare är det i behov av renovering. Under 2023 utförde Tengbök Arkitekter antikvarisk utredning av husen med avseende på materialval för tidsenlig och varsam renovering. Tanken är att den ska ligga till grund för fortsatt arbete med samrådsgrupp som finns med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Under 2024 har samrådsgruppen varit vilande. Vi hoppas kunna ta upp den igen under 2025.

1. Haga

2. Majorna

3. Annedal

4. Landala

5. Krokslätt

6. Järnbrott

7. Lunden

8. Gårdsten

13

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Nybyggn år	Värde år	Taxerings- värde	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	1970/2020/2023	138 800	55 600
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	Framnäsgatan 22	1949	1985	86 515	45 515
JÄRNBROTT					
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	1963	1963	36 834	20 634
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2015	2015	66 400	49 000
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20–30	2018	2018	148 228	112 228
Järnbrott 148:7	Famngatan 20–24	2019	2019	158 000	118 000
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	128 400	111 000

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	1 238
Haga 6:1	Västra Skansgatan 4	11	26	15	12	64	5 061	1 422
Haga 7:1	Haga Östergata 5	14	14	18	0	46	2 859	1 341
MAJORNA								
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	0	36	16	0	52	3 479	2 183
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1	30	9	0	40	2 440	1 115
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	0	42	29	16	87	5 768	1 217
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30–32	1	51	23	7	82	5 406	1 420
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	15	0	0	16	902	1 415
Majorna 310:27	Styrmansgatan 28–32	6	12	16	4	38	2 774	1 420
Majorna 352:5	Bangatan 9–17	0	30	12	12	54	3 682	1 533
Majorna 310:1	Allmänna vägen 34	1	8	9	4	22	1 583	1 308
ANNEDAL								
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30–48	60	20	2	0	82	4 270	1 596
LANDALA								
Landala 12:19	Landalabergen 11–13	14	17	21	16	68	4 268	1 346
Landala 12:20	Landalabergen 14–16	14	17	21	16	68	4 274	1 368
Landala 12:21	Landalabergen 25–27	6	18	20	16	60	3 994	1 289
Landala 12:22	Landalabergen 38–40	6	18	19	16	59	3 936	1 385
KROKSLÄTT								
Krokslätt 157:5	Framnäsgatan 22	15	20	18	0	53	2 839	1 738
JÄRNBROTT								
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	24	16	0	0	40	1 528	1 719
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	2	34	1	0	37	2 007	2 035
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20–30	9	30	30	0	69	4 215	2 026
Järnbrott 148:7	Famngatan 20–24	6	39	30	0	75	4 627	2 004
LUNDEN								
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4–10	9	6	24	0	39	2 520	1 295
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31–33	3	6	17	1	27	1 926	1 281
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	0	6	6	0	12	879	1 265
GÅRDSTEN								
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21–23	6	69	45	12	132	9 150	1 587
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20–22, Libbstickegatan 10–16, 24–26	41	46	32	5	124	6 989	1 690

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	4	13	5 074
Haga 7:1	Haga Östergata 5	6	45	2 904
MAJORNA				
Majorna 310:29	Amiralitetsgatan 19	3	378	3 857
Majorna 310:25	Kaptensgatan 29	1	75	2 515
Majorna 316:11	Amiralitetsgatan 24	2	335	6 103
Majorna 310:28	Allmänna vägen 30–32	0	10	5 416
Majorna 310:24	Styrmansgatan 24	1	112	1 015
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	5	240	1 823
ANNEDAL				
Annedal 9:4	Carl Grimbergsgatan 30–48	2	8	4 278
LANDALA				
Landala 12:19	Landalabergen 11–13	1	84	4 352
Landala 12:20	Landalabergen 14–16	2	168	4 442
Landala 12:21	Landalabergen 25–27	0	0	3 994
Landala 12:22	Landalabergen 38–40	0	0	3 936
KROKSLÄTT				
Krokslätt 157:5	Framnäsgratan 22	11	143	2 982
JÄRNBROTT				
Järnbrott 62:1 *	Gnistgatan 5	2	34	1 562
Järnbrott 62:3	Gnistgatan 7	0	0	2 007
Järnbrott 148:2	Nymilsgatan 20–30	0	0	4 215
Järnbrott 148:7	Famngatan 20–24	0	0	4 627
LUNDEN				
Lunden 2:14 **	Scheelegatan 4–10	12	333	2 853
Lunden 2:15 **	Sankt Pauligatan 31–33	6	288	2 214
Lunden 8:12 **	Scheelegatan 3	3	120	999
GÅRDSTEN				
Gårdsten 107:100 **	Kryddhyllan 21–23	0	0	9 150
Gårdsten 123:5 ***	Kryddvägen 20–22, Libbstickegatan 10–16, 24–26	0	0	6 989

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncern

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

Robert Dicksons stiftelse äger 100 % i dotterföretagen RDS Montrose AB, org nr 556077-5958 och RDS Parkering AB, org nr 559135-1332 samt är kommanditdelägare i KB Gnistgatan 5, 969665-0804. Under 2022 förvärvade dotterföretaget RDS Montrose AB 100 % av Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005.

RDS Montrose AB äger och förvaltar tre fastigheter i Lunden och en fastighet i Gårdsten. Via dotterföretaget Keillers Gårdar AB förvaltas ytterligare en fastighet i Gårdsten. KB Gnistgatan äger och förvaltar en fastighet i Järnbrott. Samtliga dotterföretag och dotterdotterföretag har säte i Göteborg. Totalt äger och förvaltar stiftelsen med dotterföretag 1 476 (fg år 1 476) lägenheter och 65 lokaler inom Göteborgs stad. Under 2024 har 185 (fg år 210) lägenheter i koncernen fått nya hyresgäster. Av dessa lägenheter har 142 (fg år 162) 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 2025 med anledning av kommande stora underhåll, ökade kostnader för reparationer samt taxehöjningar för el, vatten, värme och avfallshantering. Hyresförhandlingen resulterade i hyreshöjning om i genomsnitt 4,7 % från och med 1 januari 2025.

Förvaltning

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

Kostnader för underhåll gällande dotterföretagen uppgår till 1 094 Tkr (fg år 513 Tkr). Investeringar i dotterföretagen uppgår till 8 052 Tkr (fg år 3 092 Tkr).

För 2024 har driftskostnader (exkl underhåll) för hela koncernen uppgått till 44 606 Tkr (fg år 40 545 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

Under 2025 kommer kortfristiga lån till ett sammanlagt värde om 443 983 Tkr att omsättas. Lånen

kommer att omsättas vilket innebär att de tecknas om och inte blir föremål för betalning. (Not 24)

MODERSTIFTELSEN

Stiftelsens syfte, verksamhetsföremål och destinatärsgrupp

Stiftelsens syfte är att "bidraga till befordrande af sedlighet och gudstro". Det ska stiftelsen uppnå genom att stiftelsens tillgångar "i första rummet böra användas till uppförande i Göteborg af sunda och väl försedda byggnader som mot billiga villkor skola uthyras till bostäder (...). Sagda tillgångar äfven må till någon del användas till sådana inrättningar som i öfrigt afse arbetarklassens förmån". Stiftelsens destinatärsgrupp är "välfrejdade för arbetsamhet och ordenlighet kände mindre bemedlade personer, 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 2024. Stiftelsens säte är Göteborgs stad.

STIFTELSENS VERKSAMHET OCH FRÄMJANDE AV DESS ÄNDAMÅL

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

Styrelsen har antagit en uthyrningspolicy som enligt styrelsens uppfattning är i enlighet med stiftelsens syfte och verksamhetsmål och som möjliggör att bostäder kommer dem till del som stiftelsens grundare Robert Dickson åsyftade i sin ursprungliga donation (stiftelsens destinatärsgrupp). Uthyrningspolicyn innebär i korthet att stiftelsens lägenheter ska hyras

ut till arbetande personer inom Göteborgsområdet som har vanliga eller låga inkomster. Lägenheterna ska hålla god standard och upplåtas mot skäliga hyror. Under 2024 har totalt 96 (fg år 122) lägenheter om-satts i stiftelsen. Av dessa har 66 (fg år 81) lägenhe-ter hyrts ut till destinatärer ur stiftelsens bostadskö. Resterande avser interna omflyttningar eller direkt-byten. Nya hyresgäster bedöms komma ur stiftelsens destinatärskrets.

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

Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2024 uppfyller stiftelsens syfte och verksamhetsmål.

STYRELSE

Styrelsen har under 2024 haft följande sammansättning:

Sverker Cassberg, ordf.

Björn Oxe, vice ordf.

Derya Tumayer Silva, kassaförvaltare

Charlotte Andersson

Jöran Fagerlund

Mats Arnsmar

Gerd Sabel

Samuel Lindén

Tre av styrelsens ledamöter utses av Göteborgs kom-mun (kommunfullmäktige). Resterande ledamöter ut-ses genom valberedning.

REVISORER

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

ORGANISATION

Stiftelsen har en organisation som vid årets slut be-stod av 16 personer, (7 män och 9 kvinnor). Organi-sationen svarar för ledning, ekonomi, uthyrning, för-valtning och fastighetsskötsel för samtliga bolag inom koncernen.

Lokalvård, markskötsel och reparationer är utlagt på entreprenad, vanligtvis med 3-års avtal. Stiftelsen är medlem i Fastigo, CMB samt delägare i Husbygg-nadsvaror HBV förening.

FÖRVALTNING

I dagsläget äger stiftelsen fastigheter i Annedal, Haga, Landala, Majorna, Krokslätt och Järnbrott. Totalt an-tal lägenheter uppgår den 31 december 2024 till 1 102 st med en bostadsarea på 69 717 kvm . Lokaler uppgår till 42 st med en lokalarea på 2 517 kvm (för övrig information kring fastigheterna, se under fastig-hetsförteckning)

Kostnader för underhåll uppgår till 6 837 Tkr (fg år 4 604 Tkr). Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 7 188 Tkr (fg år 49 231 Tkr). Utöver helrenovering/ delrenovering och stammar omfattas även hissar.

För 2024 har driftskostnader utöver underhåll upp-gått till 35 465 Tkr (fg år 31 099 Tkr). Kostnader för fastighetsförvaltande personal är inte medräknat i driftskostnader.

Under 2025 kommer kortfristiga lån till ett sam-manlagt värde om 319 455 Tkr att omsättas. Lånen kommer att omsättas vilket innebär att de tecknas om och inte blir föremål för betalning. (Not 24)

UTVECKLING AV STIFTELSENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Koncern

Belopp tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	149 029	139 493	126 463	115 112	111 213
Resultat efter finansiella poster	-9 862	-2 621	-2 565	20 847	10 757
Balansomslutning	1 761 482	1 773 818	1 768 365	1 599 904	1 623 089
Soliditet, %	7,6	8,3	8,7	9,9	9,2
Orealiserat övervärde fastigheter*	1 812 487	1 639 455	1 817 277	1 849 294	1 467 476
Orealiserat övervärde värdepapper*	17 932	12 231	7 298	17 390	9 828
Soliditet justerad för övervärden, %*	55	52	55	58	52
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	0,9	0,9	2,2	1,6
Räntebindningstid, år	2,17	2,01	2,03	2,32	2,37
Antal anställda	16	16	14	15	15

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

Moderstiftelsen

Belopp tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	114 222	106 633	102 510	94 249	90 805
Resultat efter finansiella poster	1893	2 877	7 772	21 529	9 745
Balansomslutning	1 316 349	1 318 269	1 303 484	1 330 149	1 275 446
Soliditet, %	11,7	12,1	12,5	11,8	11,6
Orealiserat övervärde fastigheter*	1 575 767	1 561 255	1 703 951	1 690 862	1 525 146
Orealiserat övervärde värdepapper*	17 932	12 231	7 299	17 390	9 828
Soliditet justerad för övervärden, %*	60	60	62	61	59
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,5	2,6	1,71
Räntebindningstid, år	1,90	2,01	2,04	2,1	2,1
Antal anställda	16	16	14	15	15

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

Definitioner: se not 31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

PLANERING & PROJEKTERING

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

CARL GRIMBERGSGATAN 30-48

(Robert Dicksons stiftelse)

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

KAPTENSGATAN 29 (Robert Dicksons stiftelse)

På Kaptensgatan 29 finns behov av en omfattande renovering. Huset är byggt 1950 och det finns många delar bevarade från den tiden. Stiftelsen kommer att ta hänsyn till de speciella förutsättningar som finns i huset. I dagsläget pågår ett samråd mellan stiftelsen, hyresgäster och Hyresgästföreningen. Under 2022 byggdes en provlägenhet i huset. Besked om exakt vilka åtgärder stiftelsen önskar genomföra har diskuterats under 2024 men inget planerat finns för 2025.

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncern

Stiftelsens tillgångar ska så länge behov finns i första hand användas för att uppföra sunda och väl försedda byggnader som ska hyras ut mot billiga villkor. Med den efterfrågan som råder i dagsläget, stiftelsens kö

uppgick vid 2024 års utgång till drygt 63 164 stycken personer, skall stiftelsen fortsatt arbeta för att tillföra nya bostäder till Göteborgs stad.

Stiftelsens utmaning är att producera hyresränter till en hyresnivå som är förenlig med stiftelsens stadgar. Stiftelsen arbetar därför aktivt för att även fortsatt kunna bygga effektivt och med god kvalitet i områden med överkomliga markpriser. Den rådande ekonomiska situationen påverkar stiftelsen i stor utsträckning varför investeringstakten mattats av under 2024 och ingen ökning förväntas för 2025.

Stiftelsen beräknas under 2025 att göra ett likvärdigt resultat i jämförelse med 2024. De fortsatt höga räntekostnaderna och ökande taxebunda kostnader gör att ekonomin är ansträngd. Genomsnittsräntan på stiftelsens låneportfölj förväntas öka under 2025 då många äldre lån till låga räntor skall omsättas. Den årliga förhandlingen med Hyresgästföreningen beräknas inte att täcka kostnadsökningen. Det gäller även dotterföretagen RDS Montrose AB och KB Gnistgatan.

Dotterföretagen RDS Parkering AB förväntas göra ett resultat i nivå med 2024 under 2025. Dotterföretaget Keillers Gårdar AB förväntas göra ett bättre resultat under 2025 än under 2024

MODERSTIFTELSEN

Se kommentarer under koncern.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncern

Inom den kommande 10-årsperioden kommer en totalrenovering av stiftelsens bestånd i Annedal att behöva genomföras. Totalrenoveringen omfattar bl a helt ny 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 2022 och 2023 genomfördes renovering av sammanlagt 4 av 10 hus. Stiftelsen kommer, som det ser ut i dagsläget, att avvakta med renovering av kvarvarande sex hus.

Moderstiftelsen

Se kommentarer under koncern.

EGET KAPITAL

Koncern	Grundfond	Donations - fond	10% fond	Byggnations- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2023	330	346	8 879	125 185	11 791	146 533
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-121		121	-
Årets resultat					-13 082	-13 082
Belopp vid årets utgång	330	346	8 758	125 185	-1 170	133 451

EGET KAPITAL

Moderstiftelsen	Grundfond	Donations - fond	10% fond	Byggnations- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt fastställd årsredovisning 2023	330	346	8 879	117 527	24 974	160 665
Utnyttjande av ändamålsbestämda medel			-121		121	
Årets resultat					-6 206	-6 206
Belopp vid årets utgång	330	346	8 758	117 527	18 889	154 459

RESULTATRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023 01-01– 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		149 029	139 493
Övriga förvaltningsintäkter	6	2 423	2 924
Summa rörelsens intäkter		151 452	142 417
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-50 950	-45 653
Övriga externa kostnader	4,9	-6 439	-6 536
Personalkostnader	7	-14 257	-14 399
Av -/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,16,17	-43 678	-40 351
Övriga rörelsekostnader		-	-308
Rörelseresultat		36 128	35 170
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	3 116	1 906
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	987	860
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-50 093	-40 557
Resultat efter finansiella poster		-9 862	-2 621
Skatt på årets resultat	15	-3 220	-5 985
Årets resultat		-13 082	- 8 606
Fördelning av årets resultat:			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-13 082	- 8 606
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		121	54
Kvarstående belopp för året		-12 961	-8 552

BALANSRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	1 643 213	1 672 545
Inventarier, verktyg och installationer	17	7 982	8 910
Pågående nybyggnation	18	9 546	11 590
Summa materiella anläggningstillgångar		1 660 741	1 693 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	52 154	50 483
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 154	50 483
Summa anläggningstillgångar		1 712 895	1 743 528
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 815	239
Skattefordringar		369	98
Övriga fordringar		846	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 543	2 685
Summa kortfristiga fordringar		5 573	3 539
<i>Kassa och bank</i>		43 014	26 751
Summa omsättningstillgångar		48 587	30 290
SUMMA TILLGÅNGAR		1 761 482	1 773 818

BALANSRÄKNING – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Stiftelsekapital		676	676
Ändamålsbestämda medel inkl årets resultat		132 775	145 856
Summa eget kapital		133 451	146 532
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	56 401	53 182
Summa avsättningar		56 401	53 182
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	24,25,27	1 099 891	978 857
Summa långfristiga skulder		1 099 891	978 857
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24,27	443 983	568 013
Leverantörsskulder		7 136	5 473
Övriga kortfristiga skulder		749	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	19 871	20 554
Summa kortfristiga skulder		471 739	595 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 761 482	1 773 818

KASSAFLÖDESANALYS – KONCERN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 862	-2 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	30	43 678	40 659
		33 816	38 038
Betald inkomstskatt		-271	-146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33 545	37 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 700	288
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 676	-8 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 521	29 496
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 591	-56 543
Förvärv av finansiella tillgångar		-10 744	-18 057
Avyttring av finansiella tillgångar		9 073	15 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 262	-59 553
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	20 000
Amortering av låneskulder		-2 996	-3 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 996	16 800
Årets kassaflöde		16 263	-13 257
Likvida medel vid årets början		26 751	40 008
Likvida medel vid årets slut		43 014	26 751

RESULTATRÄKNING – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Hysesintäkter		114 222	106 633
Övriga förvaltningsintäkter	6	784	1 384
Summa rörelsens intäkter		115 006	108 017
Rörelsens kostnader	5		
Fastighetskostnader		-37 455	-35 819
Övriga externa kostnader	4,9	-4 800	-5 245
Personalkostnader	7	-14 257	-14 399
Av -/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,16,17	-28 738	-26 971
Övriga rörelsekostnader		-	-308
Rörelseresultat		29 756	25 275
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-	-725
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	3 116	1 906
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	3 018	2 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-33 997	-26 247
Resultat efter finansiella poster		1893	2 877
Bokslutsdispositioner	14	-	1 889
Lämnade koncernbidrag		-6 000	-
Resultat före skatt		-4 107	4 766
Skatt på årets resultat	15	-2 099	-5 841
Årets resultat		-6 206	-1 075
Fördelning av årets resultat:			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-6 206	-1 075
Reservering av ändamålsbestämda medel som inte nyttjats under året		0	0
Upplösning av tidigare reserverade ändamålsbestämda medel		121	54
Kvarstående belopp för året		-6 085	-1 021

BALANSRÄKNING – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	1 038 237	1 061 745
Inventarier, verktyg och installationer	17	5 477	5 339
Pågående nybyggnation	18	9 546	8 943
Summa materiella anläggningstillgångar		1 053 260	1 076 027
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	115 027	115 027
Fordringar hos koncernföretag	20	60 214	57 486
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	52 154	50 483
Summa finansiella anläggningstillgångar		227 395	222 996
Summa anläggningstillgångar		1 280 655	1 299 023
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 266	146
Fordringar hos koncernföretag		18	803
Övriga fordringar		815	489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 198	2 134
Summa kortfristiga fordringar		4 297	3 572
Kassa och bank		31 397	15 674
Summa omsättningstillgångar		35 694	19 246
SUMMA TILLGÅNGAR		1 316 349	1 318 269

BALANSRÄKNING – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		159 989	161 064
Årets resultat		-6 206	-1 075
Summa fritt eget kapital		153 783	159 989
Summa eget kapital		154 459	160 665
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	23	24 705	22 606
Summa avsättningar		24 705	22 606
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24,25,28	791 484	671 753
Skulder till koncernföretag		6 000	-
Summa långfristiga skulder		797 484	671 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24,28	319 455	439 754
Leverantörsskulder		4 214	3 775
Skulder till koncernföretag		9	2 173
Aktuell skatteskuld		-	23
Övriga kortfristiga skulder		591	886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	15 432	16 634
Summa kortfristiga skulder		339 701	463 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 316 349	1 318 269

KASSAFLÖDESANALYS – MODERSTIFTELSEN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 893	2 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	30	28 738	28 004
		30 631	30 881
Betald skatt		-23	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 608	31 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-725	6 021
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 005	-7 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 878	29 998
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 188	-53 295
Förvärv av finansiella tillgångar		-10 744	-18 057
Avyttring av finansiella tillgångar		9 073	15 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 859	-56 305
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	20 000
Amortering av låneskulder		-568	-1 135
Förändring av mellanhavande till dotterföretag		-2 729	-323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 297	18 542
Årets kassaflöde		15 723	-7 765
Likvida medel vid årets början		15 674	23 439
Likvida medel vid årets slut		31 397	15 674

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Moderstiftelsen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Anskaffningsvärdet på koncernen/stiftelsens byggnation har fördelats på komponenter.

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

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

Avskrivning sker över 50 år på övervärde på byggnader.

Tillkommande utgifter

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

Borttagande från balansräkningen

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

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

LÅNEUTGIFTER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning och värdering

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

SKATT

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen

utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital. I moderstiftelsen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver. 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 äger Keillers Gårdar AB, org nr 559171-6005 till 100%.

NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Koncern		
KPMG		
Revisionsuppdrag	291	-
Summa	291	-
GRANT THORNTON		
Revisionsuppdrag	13	104
Andra uppdrag	-	14
Summa	13	118
Moderstiftelsen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	180	-
Summa	180	-

**FORTS. NOT 4 ARVODE OCH
KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER**

	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
GRANT THORNTON		
Revisionsuppdrag	-	104
Andra uppdrag	-	14
Summa	-	118

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 förordas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM
KONCERNEN**

Intervinst 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 3 516 Tkr (fg år 3 650 Tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som stiftelsen tillhör.

NOT 6 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Koncern		
Fakturerad förbrukning el	714	275
Fakturerad förbrukning vatten	88	80
Fakturerade avgifter för bredband	178	178
Erhållna bidrag	126	804
Övrig fakturering till hyresgäster	297	437
Hyresintäkter från mobilmast	143	105
Erhållen näthyra	788	746
Övrigt	89	299
Summa	2 423	2 924

	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Moderstiftelsen		
Fakturerad förbrukning el	285	146
Fakturerad förbrukning vatten	88	80
Övrig fakturering till hyresgäster	237	354
Erhållna bidrag	126	656
Övrigt	48	148
Summa	784	1 384

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

Medelantalet anställda

	2024-01-01– 2024-12-31	Varav män	2023-01-01– 2023-12-31	Varav män
Koncern	16	7	16	8
Dotterföretag	-	-	-	-
Moderstiftelsen				
Sverige	16	7	16	8

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

	2024-01-01– 2024-12-31	2023-01-01– 2023-12-31
Koncern		
Styrelse och VD	1 773	1 714
Övriga anställda	7 848	7 696
Summa	9 621	9 410
Sociala kostnader	4 755	4 376
(varav pensionskostnader) 1)	1 414	1 183
Moderstiftelsen		
Styrelse och VD	1 773	1 714
Övriga anställda	7 848	7 696
Summa	9 621	9 410
Sociala kostnader	4 755	4 376
(varav pensionskostnader) 1)	1 414	1 183

1) Av pensionskostnader avser 926 Tkr (fg år 738 Tkr) stiftelsens ledning avseende 5 (5) personer.

NOT 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	41 570	38 072
Inventarier, verktyg och installationer	2 108	2 279
Summa	43 678	40 351
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	-	-
Summa	-	-
Summa totalt	43 678	40 351
Moderstiftelsen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång:</i>		
Byggnader och mark	27 697	25 750
Inventarier, verktyg och installationer	1 043	1 221
	28 740	26 971

NOT 9 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Leaseavgifter	1 230	1 374
Moderstiftelsen		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Leaseavgifter	1 230	1 374

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderstiftelsen		
Resultat från kommanditbolag	-	-725
Summa	-	-725

NOT 11 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Erhållna utdelningar	1 576	1 216
Resultat vid avyttringar	1 540	690
Summa	3 116	1 906
Moderstiftelsen		
Erhållna utdelningar	1 576	1 216
Resultat vid avyttringar	1 540	690
Summa	3 116	1 906

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	987	860
Summa	987	860
Moderstiftelsen		
Ränteintäkter, koncernföretag	2 314	2 079
Ränteintäkter, övriga	703	589
Summa	3 017	2 668

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	50 093	40 557
Summa	50 093	40 557
Moderstiftelsen		
Räntekostnader, övriga	33 997	26 247
Summa	33 997	26 247

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderstiftelsen		
Lämnade koncernbidrag	-6 000	-
Återläggning av avskrivningar utöver plan	-	1 889
Summa	-6 000	1 889

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-	-130
Uppskjuten skatt	-3 220	6 115
Summa	-3 220	5 985
Redovisat resultat före skatt	-9 863	-2 621
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	2 032	-540
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 327	6 773
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	77	-99
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-130
Effekt av skattemässigt underskott	-	-19
Redovisad skattekostnad	-3 220	5 985

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderstiftelsen		
Aktuell skatt	-	-125
Uppskjuten skatt	-2 099	5 966
Summa	-2 099	5 841
Redovisat resultat före skatt	-4 107	4 766
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	846	982
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 977	5 015
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	33	-31
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-125
Redovisad skattekostnad	-2 099	-5 841

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 026 048	1 943 760
-Nyanskaffningar	10 401	83 196
-Utrangeringar	-1 215	-907
-Omklassificeringar	3 055	-
Vid årets slut	2 038 289	2 026 049
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-343 504	-306 036
-Utrangeringar	-	602
-Årets avskrivning enligt plan	-41 572	-38 070
Vid årets slut	-385 076	-343 504

FORTS. NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade nedskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 000	-10 000
-Årets nedskrivning	-	-
Vid årets slut	-10 000	-10 000
Redovisat värde vid årets slut	1 643 213	1 672 545
varav mark	260 730	260 730
Skattemässigt restvärde	1 301 666	1 340 392
varav mark	205 225	205 225
Moderstiftelsen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 329 099	1 247 256
-Nyanskaffningar	4 996	82 750
-Omklassificering	408	-
-Utrangering	-1 215	-907
Vid årets slut	1 333 288	1 329 099
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-267 354	-242 207
-Årets avskrivning enligt plan	-27 698	-25 750
-Utrangering	-	603
Vid årets slut	-295 052	-267 354
Redovisat värde vid årets slut	1 038 236	1 061 745
varav mark	185 498	185 498
Skattemässigt restvärde	863 991	890 756
varav mark	185 294	185 294

Samtliga fastigheter i koncernen och moderstiftelsen är förvaltningsfastigheter.

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

Fastigheterna värderades inför föregående års bokslut till 3 312 Mkr (i moderstiftelsen till 2 623 Mkr), delvis med oberoende värderingsman och delvis med hjälp av värderingssystemet MSCI. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan beroende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid årets beräkning av fastigheternas nuvärde används kalkylperiod på 5 år och en diskonteringsränta före skatt på 2% - 4% (beroende på fastighetens typ, läge och ålder), och hyresutvecklingen antas vara 2-3% per år. Bostäder bedöms vara uthyrda i sin helhet. Övriga lokalslag uthyrda enligt schablon. Värderingen har utförts med hjälp av värderingssystemet MSCI. Av totalt 26 fastigheter har 10 värderats av extern värderingsman och 16 har värderats i systemet MSCI. Följande fastigheter har värderats av extern värderingsman; Majorna 310:29, Landala 12:19 tom Landala 12:21, Majorna 310:27, Järnbrott 148:7, Lunden 2:14, Lunden 2:15, Lunden 8:12, Järnbrott 62:1.

FORTS. NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

Lokalslag	Värde-år	Bedömt läge	DoUh	Avkastnings- krav	Fastigheter
Bostäder	1970-1989	AA	425-554 kr/kvm	2,48-3,4	Haga 4:2, Haga 7:1, Landala 12:19-12:22, Annedal 9:4
Bostäder	1990-1999	AA	537 kr/kvm	2,50	Haga 6:1
Bostäder	-1969	A	490 kr/kvm	3,13	Majorna 310:25
Bostäder	1970-1989	A	484 kr/kvm	3,0-4,03	Majorna 316:11, 310:28, 310:1 Lunden 2:14, Lunden 2:15, Lunden 8:12
Bostäder	1990-1999	A	470-515 kr/kvm	3,15-4,12	Majorna 310:27, 310:24, 352:5, Krokslätt 157:5
Bostäder	2020-	A	316 kr/kvm	3,97	Majorna 310:29
Bostäder	-1969	B	615 kr/kvm	4,21	Järnbrott 62:1
Bostäder	2015-	B	380-445 kr/kvm	4,47	Järnbrott 62:3, 148:2, 148:7
Bostäder	2015-	C	410-445 kr/kvm	4,24	Gårdsten 107:100, Gårdsten 123:5

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde Fastigheterna har värderats till 3 372 Mkr (i moderstiftelsen till 2 817 Mkr) vid årets bokslut.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2024-12-31	2023-12-31		2024-12-31	2023-12-31
Koncern			Moderstiftelsen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>			<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	20 736	19 662	-Vid årets början	14 047	13 130
-Nyanskaffningar	1 181	1 169	-Nyanskaffningar	1 182	1 012
-Avyttringar och utrangeringar	-	-95	-Avyttringar och utrangeringar	-	-95
-Vid årets slut	21 917	20 736	-Vid årets slut	15 229	14 047
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>			<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 826	-9 636	-Vid årets början	-8 708	-7 578
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		88	-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		90
-Årets avskrivning	-2 109	-2 278	-Årets avskrivning	-1 044	-1 220
-Vid årets slut	-13 935	-11 826	-Vid årets slut	-9 752	-8 708
Redovisat värde vid årets slut	7 982	8 910	Redovisat värde vid årets slut	5 477	5 339

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

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Vid årets början	11 590	39 405
Investeringar	12 021	54 525
Omklassificeringar	-14 065	-82 340
Redovisat värde vid årets slut	9 546	11 590
Moderstiftelsen		
Vid årets början	8 943	39 405
Investeringar	7 028	51 878
Omklassificeringar	-6 425	-82 340
Redovisat värde vid årets slut	9 546	8 943

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Moderstiftelsen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	115 027	115 752
-Resultatandel kommanditbolag	-	-725
Redovisat värde vid årets slut	115 027	115 027

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

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

Dotterföretag/ Org nr/Säte	Antal andelar i %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
KB Gnistgatan 5 (kommanditdel- ägare), 969665-0804, Göteborg		9 586	9 586
RDS Montrose AB, 556077- 5958, Göteborg	100	105 391	105 391
RDS Parkering AB, 559135-1332, Göteborg	100	50	50
		115 027	115 027

**NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERN
FÖRETAG**

	2024-12-31	2023-12-31
Moderstiftelsen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	57 486	57 166
-Tillkommande fordringar	2 728	2 078
-Reglerade fordringar	-	-1 758
Redovisat värde vid årets slut	60 214	57 486

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31		2024-12-31	2023-12-31
Koncern			Moderstiftelsen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>			<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 483	47 473	-Vid årets början	50 483	47 473
-Tillkommande tillgångar	10 744	18 057	-Tillkommande tillgångar	10 744	18 057
-Avgående tillgångar	-9 073	-15 047	-Avgående tillgångar	-9 073	-15 047
Redovisat värde vid årets slut	52 154	50 483	Redovisat värde vid årets slut	52 154	50 483

Specifikation av värdepapper

	2024-12-31 Redovisat värde	Marknadsvärde	2023-12-31 Redovisat värde	Marknadsvärde
Koncern				
Aktier	28 851	41 304	28 607	37 010
Räntebärande papper/fonder	23 263	28 945	21 836	25 665
Övriga andelar	40	40	40	40
Summa noterade andelar	52 154	70 289	50 483	62 715
Moderstiftelsen				
Noterade andelar	28 851	41 304	28 607	37 010
Räntebärande papper/fonder	23 263	28 945	21 836	25 665
Övriga andelar	40	40	40	40
Summa noterade andelar	52 154	70 289	50 483	62 715

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31		2024-12-31	2023-12-31
Koncern			Moderstiftelsen		
Förutbetalad försäkring	897	987	Förutbetalad försäkring	730	760
Upplupna intäkter	161	381	Upplupna intäkter	152	190
Övriga poster	1 485	1 317	Övriga poster	1 316	1 184
	2 543	2 685		2 198	2 134

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATT

Koncern 2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	-70 362	-70 362
Nedlagda utgifter på an- nans fastighet	230	-	230
Underskotts- avdrag	13 731	-	13 731
	13 961	-70 362	-56 401
Koncern 2023-12-31			
Byggnader och mark	-	-68 425	-68 425
Nedlagda utgifter på an- nans fast- ighet	251	-	251
Underskotts- avdrag	14 992	-	14 992
	15 243	-68 425	-53 182
Moder- stiftelsen 2024-12-31			
Byggnader och mark	-	-36 978	-36 978
Nedlagda kostnader på annans fastighet	230	-	230
Underskotts- avdrag	12 596	-	12 043
	12 826	-36 978	-24 705
Moder- stiftelsen 2023-12-31			
Byggnader och mark	-	-36 307	-36 307
Nedlagda kostnader på annans fastighet	251	-	251
Underskotts- avdrag	13 450	-	13 450
	13 701	-36 307	-22 606

Förändring mellan åren har redovisats som uppskju-
ten skattekostnad/intäkt.

Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell
skattesats.

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	443 983	568 013
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 099 891	978 857
	1 543 875	1 546 870
Moderstiftelsen		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	319 455	439 754
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	797 484	671 753
	1 116 939	1 111 507

I enlighet med K3 redovisas lån med förfallotid
inom ett år som en kort skuld. Under första kvartalet
2025 kommer fyra lån att omsättas i koncernen till
ett värde av 104 430 Tkr. Resterande lån om 251 762
Tkr kommer att omsättas under andra, tredje och
fjärde kvartalet 2025.

I moderstiftelsen kommer två lån att omsättas under
första kvartalet 2025 till ett värde om 50 229 Tkr.
Resterande lån om 159 443 Tkr kommer att omsät-
tas under andra, tredje och fjärde kvartalet 2025.
Omsättningen av ovanstående lån innebär att de inte
förfaller till betalning under året utan tecknas om
med ny löptid och räntesats.

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Beviljad kreditlimit	-10 000	-10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-
Moderstiftelsen		
Beviljad kreditlimit	-10 000	-10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Upplupna semesterlöner	407	403
Upplupna räntekostnader	2 496	1 791
Förutbetalda intäkter	12 416	11 173
Övriga poster	4 552	7 187
	19 871	20 554
Moderstiftelsen		
Upplupna semesterlöner	407	403
Upplupna räntekostnader	2 135	1 455
Förutbetalda intäkter	9 136	8 331
Övriga poster	3 754	6 445
	15 432	16 634

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - KONCERN

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 646 316	1 646 316
Summa ställda säkerheter	1 646 316	1 646 316
Eventualförpliktelser		
Garanti	177	174
Summa eventualförpliktelser	177	174

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE - MODERSTIFTELSEN

	2024-12-31	2023-12-31
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	249 427	249 778
Kapitaltäckningsgaranti	-	7000
Garanti	177	174
Summa eventualförpliktelser	249 599	256 946

NOT 29 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOT 30 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>		
	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Avskrivningar	43 678	40 351
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	308
	43 678	40 659
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>		
Moderstiftelsen		
Avskrivningar	28 738	26 971
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	308
Resultatandelar i kommanditibolag	-	725
	28 738	28 004

NOT 31 NYCKELTALSDEFINITIONER

Räntetäckningsgrad:

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

Räntebindningstid:

Genomsnittlig återstående bindningstid för ränta.

Soliditet:

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

Orealiserat övervärde fastigheter:

Orealiserat övervärde fastigheter har redovisats utan effekt av latent skatt.

Orealiserat övervärde värdepapper:

Orealiserat övervärde värdepapper har redovisats utan effekt av latent skatt.

Solidaritet justerad för övervärden:

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

UNDERSKRIFTER

Göteborg den enligt dag för digital signering

Sverker Cassberg
Styrelseordförande

Björn Oxe
Vice ordförande

Derya Tumayer Silva
Kassaförvaltare

Gerd Sabel

Jöran Fagerlund

Charlotte Andersson

Mats Arnsmar

Samuel Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt
dag för digital signering

KPMG AB

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig 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 2024. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-44 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2024-04-17 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns ansvar

- Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
 - identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av

det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Robert Dicksons Stiftelse år 2024.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 dag för digital signering

KPMG AB

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Sverker Cassberg
Ordförande



Björn Oxe
Vice ordförande



Derya Tumayer Silva
Kassaförvaltare



Mats Arnsmar
Ledamot



Jöran Fagerlund
Ledamot



Charlotte Andersson
Ledamot



Gerd Sabel
Ledamot



Samuel Lindén
Ledamot

LEDNINGSGRUPP



Anna Carlsson
VD



Olof Westerlin
Fastighetschef



Donia Aslanzadeh
Projekt- & utvecklingschef



Lars Lindberg
Ekonomichef



Sara Bäckström
Kund- och marknadschef

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

ROBERT
DICKSONS
S T I F T E L S E

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