



BOSTADSTIFTELSEN SIGNALISTEN I SOLNA

Årsredovisning,
Koncernredovisning &
Hållbarhetsrapport
2018



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna
Org.nr 815200-1148

Årsredovisningm koncernredovisning &
hållbarhetsrapport 2018

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	
1. Verksamhet	3
2. Viktiga förhållanden	3
3. Risker och riskhantering	4
4. Bolagsstyrning	6
5. Hållbarhetsrapport	6
6. Årets Händelser och utveckling	14
7. Ekonomiska rapporter	16
- Resultaträkning	17
- Balansräkning	18
- Förändring eget kapital	20
- Kassaflödesanalyser	21
8. Noter - gemensamma för moderbolag och koncern	22

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

1. Verksamhet

Bostadsstiftelsen Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Tillsammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB äger Signalisten cirka 4 000 bostadslägenheter och knappt 200 verksamhetslokaler i fastigheter runt om i Solna. Signalisten har cirka 60 anställda. Stiftelsens säte är Solna.

Signalistens uppdrag som Solnas allmännyttiga bostadsstiftelse är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Vi äger och förvaltar bostäder och lokaler för boende och verksamheter i Solna stad. Hela vår verksamhet; förvaltning, ombyggnad och nyproduktion tillsammans med vårt bostadssociala uppdrag baseras på långsiktighet och hållbarhet. Signalisten rapporterar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsredovisning. Vi har börjat arbeta utifrån GRI Standards Core med ambitionen att efterleva ramverket nästa redovisningsperiod. Denna rapport omfattar både stiftelsen och det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB.

Fastighetsbestånd	2018	2017	2016
Antal bostäder	3 929	3 928	3 923
Antal lokaler (prima)	169	174	162
Antal bilplatser	2 640	2 481	2 475
Fastigheternas bokförda värde mnkr	1 645	1 554	1 596
Nyckeltal			
Nettoomsättning mnkr	395	383	380
Soliditet %	51	55	55
Avkastning totalt kapital %	3,6	2,0	4,1
Årets resultat mnkr	37	32	28
Underhållskostnader (kr/kvm)	142	198	142
Medarbetar-index	Ej mätt	89	Ej mätt
Sjukfrånvaro %	5,1	4,0	3,4

2. Viktiga förhållanden

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB (nedan kallat Signalisten) är enligt kommunallagens ett till Solna stad helägt bolag och ingår i kommunkoncernen.

Signalisten har en viktig uppgift som allmännyttigt bostadsföretag, i Solna stads bostadsplanering. Stiftelsen har till uppgift att förvärva, uppföra och förvalta bostäder och lokaler och kollektiva anordningar i Solna stad.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se



3. Risker och riskhantering

Vi arbetar för att ständigt förbättra oss i vårt hållbarhetsarbete genom att analysera hur vi hanterar risker som verksamheten utsätts för och ger upphov till.

MILJÖRELATERADE

Att arbeta med hållbar fastighetsförvaltning är prioriterat för Signalisten. Vi arbetar kontinuerligt med underhållsarbete som lägger grunden för en långsiktig hållbar fastighetsförvaltning. I vår analys av miljörelaterade risker har vi identifierat områdena energianvändning, avfallshantering och materialval vid underhåll och nyproduktion av våra fastigheter. För att förebygga och förhindra miljörelaterade risker ställer vi bland annat krav på våra leverantörer gällande materialval och hur de tar hand om restprodukter.

PERSONALRELATERADE

Vårt arbetsmiljöarbete står under ständig utveckling och omfattar hela organisationen. Inom arbetsmiljöarbetet ingår både fysiska och psykosociala risker. För att förebygga alla typer av risker har ett nytt skyddsombud utsett och vi har återigen kunna återuppta skyddsronderna i Signalistens fastigheter på ett korrekt sätt. Vi arbetar också med riskbedömningar och informerar alla våra medarbetare om vårt systematiska arbetsmiljöarbete både muntligen och skriftligen.

Arbetsmiljöfrågorna är väl integrerad i organisationens verksamhet och har en naturlig plats på samverkans- och ledningsgruppsmöten för att vi på så sätt ska kunna arbeta med risken att händelser upprepas. Under året har samtliga chefer

på Signalisten genomgått utbildning i systematiskt arbetsmiljöarbete.

Hot och våld kan förekomma i verksamheten därför har vi tagit fram rutiner för att hantera och förebygga detta. En ny företagsövergripande krisplan har tagits fram under året för att bland annat hantera denna fråga.

Under året har vi fortsatt arbeta enligt vår arbetsmiljö- och hälsopolicy. Vi vill att alla medarbetare ska må bra och vara friska, därför satsar vi bland annat på hälsofrämjande insatser och förmåner. Vår interna hälsogrupp har ordnat friskvårdsaktiviteter och utbildningar inom hälsa. Sjukfrånvaron var 5,08% (4 % 2017) på grund av ökade långtidssjukskrivningar (ej arbetsrelaterade).

Arbetsmarknaden har förändrats inom fastighetsbranschen och det råder en generell brist på arbetskraft. Därmed är kompetensförsörjning en risk som vi behöver hantera. Vi arbetar därför strukturerat med att behålla medarbetare genom att erbjuda individuella utvecklingsplaner för samtliga medarbetare och ledarutveckling för organisationens ledare. Signalistens arbete med mångfald på arbetsplatsen skapar dynamik och bidrar till en positiv verksamhetsutveckling och är också ett led i att behålla och attrahera medarbetare. Genom att prioritera likabehandling och mångfald bidrar vi till att skapa en långsiktig och hållbar arbetsmiljö för våra medarbetare. Vid en rekrytering beaktas därför alltid mångfaldsaspekten.

Signalisten anställer Solnaungdomar under loven (sommar-, jul-, sport-, och påsklov) som ett sätt att hjälpa ungdomarna att få yrkeserfarenhet, bidra positivt till lokalsamhället samt bredda vår rekryteringsbas.

Signalisten står inför en framtid där organisationen går från förvaltande till projektorganisation. Hela

organisationen påverkas av denna övergång varför vi har identifierat risker gällande tidsaspekten för att ställa om till ett projektorienterat arbetssätt.

Policyn för likabehandling ses över och revideras varje år, liksom rutiner för kränkande särbehandling och sexuella trakasserier.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Möjligheterna för en organisation att stödja de mänskliga rättigheterna är ofta störst inom den egna verksamheten och för de anställda. Därutöver har organisationer möjlighet att arbeta med sina leverantörer, likartade organisationer samt samhället i stort. Vi ställer krav på våra leverantörer vid upphandling av varor och tjänster.

Som arbetsgivare har vi identifierat risker för ohälsa samt frågor gällande diskriminering och mångfald bland våra medarbetare. Vi hanterar dessa genom att arbeta med i enlighet med uppsatt arbetsmiljö- och hälsopolicy samt policy för likabehandling. Dessa frågor följs upp med regelbundna intervall genom medarbetarundersökningar och samtal för att säkerställa en god arbetsmiljö för våra medarbetare.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Det finns risker att anställda som arbetar med inköp av varor och tjänster utsätts för mutor. För att hantera denna risk kopplat till korruption, utanför och inom vår egen verksamhet, används Signalistens värdegrund som styrande policy. Förväntningar på respektive befattning såsom att följa lagar och regler, följa vår värdegrund och ta ansvar för sitt arbete finns dokumenterat i vårt kompetensinventeringsverktyg. Vi följer offentlighetsprincipen samt har särskilt framtagna riktlinjer där det tydligt framgår att Signalisten har nolltolerans mot bestickning och mutor med mera.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

De främsta riskerna kopplade till sociala förhållanden är att våra leverantörer eller underleverantörer inte uppfyller Signalistens krav på sociala förhållanden i leverantörsledet. Inom ramen för LOU fångas flera av dessa aspekter. I våra upphandlingar uppges bland annat korruption och barnarbete som skäl för uteslutning. På samma sätt uppges bland annat åsidosättande av skyldigheter enligt sociallagstiftning eller inom arbetsrätt som skäl för uteslutning.

FINANSIELLA

Signalistekoncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisker (ränterisk, valutarisk, elprisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på den finansiella marknaden och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter för koncernen finansiella resultat.

Refinansierings- och prISRISKEN begränsas genom koncernens räntestrategi. För att säkerställa en stabil och långsiktig riskminimerad räntekostnadsutveckling handlar Signalisten upp lån med rörlig ränta men med lång kapitalbildning och hanterar ränterisken med derivatinstrument, främst ränteswappar men även via räntetak.

Riskhanteringen sköts av ekonomichefen enligt finanspolicy som fastställts av styrelsen. Finanspolicy som godkänns av styrelsen omfattar såväl övergripande som specifika områden såsom ränterisk, kreditrisk, användning av derivatinstrument, och finansiella instrument som inte är derivat samt placering av överlikviditet.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se



4. Bolagsstyrning

Styrelsen för Signalisten-koncernen består av nio ordinarie ledamöter och nio suppleanter. Vid styrelsemötena deltar alltid vd och normalt även ledningsgruppen. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses ytterst av Solna stads kommunfullmäktige, styrelseledamöterna och suppleanter väljs för samma tidsperiod som gäller för de allmänna valen.

Oaktat att ingen lagstiftning – motsvarande den i aktiebolagslagen – kräver att styrelsen i en stiftelse årligen fastställer en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i förekommande fall instruktioner för vd upprättar Bostadsstiftelsen Signalisten ändå en sådant dokument för styrelse och verkställande direktör. Dokumentet ses som ett komplement till stiftelsens stadgar där det finns bestämmelser om styrelsen och dess arbete. Arbetsordningen för styrelsen och instruktion för vd är ett komplement till stiftelsens stadgar och ett krav i stiftelsens dotterbolag Solnabostäder AB.

Attest- och beslutsrätt för vd anges i vd-instruktionen och den i sin tur kompletteras med en attest- och beslutsinstruktion för samtliga medarbetare som godkänns av styrelsen.

Verksamhetsstyrningen utgår från stiftelsens stadgar, av styrelsen beslutad inriktning och samverkansöverenskommelsen med Solna stad. Dessa utgångspunkter konkretiseras i den antagna verksamhetsplanen som omformas till operativa mål, åtgärder och aktiviteter i de årliga budget- och verksamhetsplanerna.

5. Hållbarhetsrapport

Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Vårt uppdrag är att bidra till stadens bostadsförsörjning genom att äga, utveckla och förvalta bostäder och lokaler som upplåtes med hyresrätt åt Solna stads invånare. Att Signalisten drivs i stiftelseform innebär att alla intäkter stannar kvar inom stiftelsen och kommer hyresgästerna till godo i form av reparationer, underhåll och nya bostäder.

Bostadsförsörjningen är av stor vikt för alla kommuner. Solna är en kommun med liten yta, många invånare och har Stockholms stad som närmaste granne. Med hård konkurrens från landets största stad måste hela Signalistens verksamhet vila på långsiktighet och hållbarhet. Det gäller i förvaltning av våra befintliga bostäder, ombyggnad av fastigheter och lägenheter för att bibehålla kvaliteten och standard, och nyproduktion för att möta ett ökande behov i en växande stad, samt i vårt bostads-sociala uppdrag att förmedla bostäder till personer som står långt ifrån bostadsmarknaden.

Hållbarhetsfrågor är därför ett strategiskt område i vår femåriga affärsplan 2018–2022 samt verksamhetsplan och budget 2018 och vi arbetar med dessa frågor över alla affärsområden.

Hållbarhetsrapporten omfattar Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB och avser året 2018. Risker och riskhantering beskrivs under punkt 3 i förvaltningsberättelsen.

SIGNALISTENS AFFÄRSMÅL

Vårt mål är att vi 2022 ska vara bland de 25 % bästa bostadsföretagen både i service- och produktindex vad gäller företag jämförbara med Signalisten i

undersökningen Aktiv Bo. Signalistens övergripande affärsplan 2018–2022 är indelad i sju områden.

Affärsmålen i den femåriga affärsplanen konkretiseras i årliga verksamhetsplaner som omformas till operativa mål, åtgärder och aktiviteter i de årliga budget- och verksamhetsplanerna.

Som verktyg för vårt hållbarhetsarbete ligger planering, mätning och uppföljning i våra verksamhetsstyrningssystem, bland annat ekonomistyrning, resultat från hyresgäst- och medarbetarundersökningar som båda genomförs vartannat år, mätning och uppföljning av energifakta och -förbrukning, samt årlig planering och utvärdering i kompetensverktyg. Vi arbetar strukturerat med att utveckla våra processer, arbetssätt och kompetens så att alla bidrar till att nå de övergripande målen. Målen sätts i vår verksamhetsplan och följs upp årligen samt mot vår femåriga affärsplan 2018–2022.

Vår vision är ”Hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna”. Vår värdegrund är en viktig plattform i vårt arbetssätt, vilket innebär att vi arbetar långsiktigt, är engagerade, kunniga och ansvarstagande.

Som stöd för att samla in information och strukturera hållbarhetsrapporten har vi använt rapporteringsverktyget GRI Standards Core. Ett GRI-index finns som bilaga i förvaltningsberättelsen och på vår webbplats.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Signalistens primära intressenter är hyresgästerna (både av bostäder och lokaler), Solna stad och våra medarbetare. De är primära eftersom relationen med dem inte går att skilja från verksamhetens syfte och mål. Solna stad är stiftare och uppdragsgivare, samtidigt som stadens medborgare är de huvudsakliga kunderna – de som efterfrågar, flyttar in och bor i de hyresrätter som produceras. Organisationen är

Affärsplan	Nuläge 2018	Mål 2022
Nöjda kunder		
Serviceindex bostäder (från NKI) %	80 %	85 %
Serviceindex lokaler (från NKI) %	81 %	85 %
Välskötta Fastigheter		
Produktindex bostäder (från NKI) %	74 %	80 %
Produktindex lokaler (från NKI) %	68,5 %	77 %
Omfattande ny- och ombyggnad		
Nybyggnad – genomfört och/eller i plan	670 (2010–2018)	1000
Ombyggnad (200 lgh per år)	487 (2010–2018)	1400
Hållbar samhällsutveckling		
Avtal med staden om bostäder för personer med särskilda behov	16	Bestäms årligen
Fortsatt energieffektivisering	159kWh/kvm (BRA)	155kWh/kvm (BRA)
Attraktiv arbetsgivare		
Medarbetarindex	88,9 (2017)	90,5
Ledarskapsindex	92,4 (2017)	>89,0
Sjukfrånvaro	5,08%	<3
Välskött verksamhet		
Uttrycker sig positivt om Signalisten vid samtal med vänner och bekanta	93,9% (2017)	95%
Kan rekommendera Signalisten som värd/förvaltare (NKI)	88,4 (2018)	93%
Långsiktigt hållbar ekonomi		
Justerad soliditet	89,5 %	>50%
Belåningsgrad	8,8 %	<35 %
Avkastning totalt kapital	3,6 %	2,5 %

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se



kunskapsdriven och medarbetarnas kompetens den viktigaste resursen för att driva verksamheten och nå uppsatta mål.

Viktiga intressenter är även hyresgästföreningar, potentiella medarbetare, leverantörer, Solnaborna/allmänhet och Fastighetsägarna, SABO och andra branschorganisationer.

Dialogen med våra hyresgäster sker bland annat genom bovärdar, kundtjänst och lokalförvaltare som har kontinuerliga kontakter. Vi har regelbundna möten med boråd, borådsstyrelser och Hyresgästföreningen. Vår hyresgästundersökning vartannat år ger oss fördjupade kunskaper. Vår nära samverkan med Solna stad sker inom många områden. Signalisten deltar i att utveckla staden genom förvaltning, nyproduktion och inom ramen för vårt bostadssociala uppdrag. Företagets utveckling från förvaltande till projektorienterad organisation är en utmaning som involverar hela företaget och alla medarbetare. Förutom det löpande arbetet, medarbetar- och utvecklingsamtal genomförs en medarbetarenkät vartannat år, senast 2017.

Rapportens väsentliga frågor har identifierats i en väsentlighetsanalys under 2017 med stöd i intressentanalys och löpande dialog med våra primära intressenter samt analys av de områden där organisationen har störst inverkan på hållbarhetsområdet – ekonomiskt, miljömässigt och socialt – och därmed möjligheter att påverka.

Bostadsförsörjning för Solna stad är vårt huvuduppdrag. I vårt bostadssociala uppdrag bidrar vi till sociala hållbarhet bland annat genom att ge stadens äldre möjlighet till bra boende och hjälper den yngre generationen att ta sig in på bostadsmarknaden. Förvaltningen ser till att kunderna är nöjda och bor kvar, med målet att bidra till stabilitet och trygghet, samtidigt som den hanterar en effektiv energiförbrukning, avfall och materialval i den

löpande förvaltningen. Ombyggnad har en uppsättning väsentliga frågor, som energieffektivisering av befintligt bestånd, långsiktigt bibehållen kvalitet i fastigheterna som följer dagens möjligheter och förändrade krav på standard och hållbarhet, en del i kundnöjdheten, och långsiktigt stabil ekonomi eftersom fastigheterna är resurser som måste förvaltas. Nybyggnad säkerställer långsiktigt bostadsförsörjningen.

Kopplingen till affärsområden och väsentliga frågor framgår av tabellen i stycket "Väsentliga hållbarhetsfrågor", och målen för varje affärsområde 2018–2022 är beskrivna ovan.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

De tre områden som bedömts mest väsentliga för vårt hållbarhetsarbete är:

1. Bostadsförsörjning
2. Förvaltning
3. Ombyggnad och nyproduktion

1. Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen är vårt huvuduppdrag. Som Solnas allmännyttiga bostadsstiftelse tar vi ansvar för uppdraget, och därigenom till samhällsnytta och social trygghet, genom ett samverkansavtal med Solna stad. Våra bostäder förmedlas till bostadsökande via Bostadsförmedlingen. Vi prioriterar särskilt både unga och äldre Solnabor. För att kunna utöka vårt bidrag till bostadsförsörjning i vår växande region bygger vi också nya lägenheter.

Årets förmedlingsstatistik presenteras i siffror under punkt 6. Vi har uppfyllt vårt avtal med staden om bostäder som står långt ifrån bostadsmarknaden och förmedlat tillfälliga kontrakt för nyanlända på uppdrag av Solna stad.

VÄSENTLIG FRÅGA	HÅLLBARHETSOMRÅDE	AFFÄRSOMRÅDE (mål se tabell, s. 7)
1. Bostadsförsörjning: <ul style="list-style-type: none"> • Vårt bostadssociala uppdrag • Nöjda kunder 	Sociala förhållanden Mänskliga rättigheter	Nöjda kunder Omfattande ny- och ombyggnad Hållbar samhällsutveckling
2. Förvaltning: <ul style="list-style-type: none"> • God och trygg inomhusmiljö • Energiförbrukning • Avfallshantering • Materialval och miljökrav 	Miljö Sociala förhållanden	Välskötta fastigheter Nöjda kunder Långsiktigt hållbar ekonomi Hållbar samhällsutveckling
3. Ombyggnad och nyproduktion: <ul style="list-style-type: none"> • Ekonomisk stabilitet • Omställning till projektorganisation • Materialval och miljökrav 	Miljö Ekonomi Personal Sociala förhållanden Mänskliga rättigheter Antikorruption	Omfattande ny- och ombyggnad Attraktiv arbetsplats Långsiktigt hållbar ekonomi Hållbar samhällsutveckling Välskött verksamhet

Under 2018 har våra förmedlingsregler för seniorer justerats så att alla Solnabor som är 60 år eller äldre kan söka både trygghetsboende och seniorlägenheter. Förmedlingen sker efter ålder så att det äldsta Solnaborna (+85) prioriteras.

Vårt bostadssociala uppdrag

Tillsammans med Solna stad arbetar vi för att lösa bostadsbehov för personer som befinner sig långt

från bostadsmarknaden. Vi har under 2018 förtydligat samverkan genom ett nytt avtal om bostadsanvisning med Solna stad. Syftet är att strukturera och effektivisera anvisningen av bostäder, tillgodose de årliga behoven och säkra rutiner för att undvika hyresförluster.

Förvaltningen av tillfälliga bostäder för nyanlända har fortsatt under 2018 på uppdrag av Solna stad. Under året har de första tvååriga kontraktet löpt ut och sagts upp, för att ge plats åt nya nyanlända personer som är i behov av tillfällig bostad.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se



Vi har i enlighet med vår verksamhetsplan genomfört ett antal insatser för att motverka olovlig andrahandsuthyrning under året, bland annat påbörjat kontraktssanering i vissa områden, kontrollerat folkbokföring och utrett familjekonstellationer vid byten eller nyuthyrning.

Som del i vårt samhällsengagemang samarbetar Signalisten med Solna stads kompetensförvaltning. Två långtidsarbetslösa har anställts på visstidsanställning under året. 12 ungdomar (16–22 år) har arbetat som feriearbetare främst under sommaren men även under höst och jul. Tre prao-elever har tagits emot. Vi har även systematiserat vårt arbete för att ta emot praktikanter på Signalisten.

Nöjda kunder

Målet i vår affärsplan är att vi ska vara bland de 25% bästa företagen enligt hyresgästundersökningen Aktiv Bo. Det innebär en serviceindexnivå på 85% för våra bostadshyresgäster och 84% för lokalhyresgäster till 2022. Den senaste mätningen av serviceindex genomfördes i maj 2018. Den visar att de prioriteringar som gjordes i affärsplanen ligger rätt. Serviceindex för bostäder är 80 % (2018) och för lokaler 80,8 (2018). För att nå våra långsiktiga mål behöver vi arbeta med frågor som trygghet och inomhusmiljö (se rubrik 2. Förvaltning) och bland annat ytterligare utveckla vår service, tillgänglighet och bemötande. Våra strategier för dessa frågor är baserade på öppenhet, transparens och proaktivitet som också är en viktig del i vår affärsplan.

Avgörande för att lyckas är en nära samverkan med våra intressenter.

Service, tillgänglighet och bemötande

Det ska vara lätt att få tag i Signalistens personal och få hjälp när det behövs. Under hösten har vi utvecklat vår webbsida mot att bli tydligare och mer lättanvänd. Vi har även utvecklat vår tillgänglighet i sociala medier och förbättrat våra telefonrutiner, allt

för våra hyresgäster lätt ska få kontakt med oss när det passar dem bäst.

Vi har fortsatt att utveckla vår kommunikation i nyproduktion i tidiga skeden för att ge våra intressenter möjlighet att följa planeringen av våra projekt. En mindre utställning för nyproduktion har byggts i kundmottagningen och projektwebbsidor byggts ut. Som del i vår ombyggnadsstrategi har vi även utvecklat en ny dialogmodell för samråd i ombyggnadsprojekt (se ombyggnadsstrategi).

Signalistens seniorkö har fått särskilt uppmärksamhet med anledning av vår kommande nyproduktion i trygghetsboendet Palsternackan. Särskilda marknadsföringsinsatser har gjorts vilket resulterat i att antalet köande nästan fördubblats under 2018.

Under året har vi inom ramen för boinflytandet haft borådsmöten, samrådsmöten och en avslutande bostyrelsekonferens med boråd och dess borådsstyrelser om planering och insatser i respektive område. Varje år hålls minst ett borådsmöte och vid behov ett samrådsmöte med respektive boråd som i dagsläget uppgår till 15 st. Tillsammans med dem har vi även genomfört trygghetsvandringar för att identifiera behov av förbättrande insatser.

Vi arbetar även aktivt för att skapa goda relationer med våra lokalhyresgäster, både för att behålla de vi har och för att attrahera nya. Vårt lokalbestånd ska bidra till att skapa attraktiva stadsmiljöer i Solna.

2. Förvaltning

Årets hyresgästundersökning visar att våra hyresgäster vill se förbättringar framför allt inom värmekomfort, rent och snyggt i och omkring fastigheterna samt trygghet. Att hyresgästerna ska känna sig trygga och trivas i sina lägenheter är en grundläggande hållbarhetsfråga för Signalisten. Andra strategiska förvaltningsfrågor som har bäring på vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är framför allt

energiförbrukning, avfallshantering och materialval & miljökrav.

God och trygg inomhusmiljö

Värmekomforten i lägenheterna har länge varit ett förbättringsområde för Signalisten. I årets hyresgästenkät kunde vi dessutom konstatera att de förbättrande åtgärder vi redan genomfört inte gett tillräckliga resultat. Av bostadshyresgästerna är 58 % (52 % 2016) inte nöjda med temperaturen vintertid och 41 % (34 % 2016) inte nöjda med luftkvaliteten. Efter sommaren 2018 beslutades därför att genomföra en omfattande satsning för att långsiktigt förbättra inomhusklimatet. Från hösten höjdes temperaturen inomhus med en grad (till 21 grader i medeltal). Dessutom ska temperaturerna höjas temporärt under höst och vår, vid perioder med extra hög luftfuktighet. Under senhösten har bovärdar och driftavdelning arbetat med att mäta, följa upp, utreda och vidta lämpliga åtgärder för lägenheter som visat avvikande temperaturer. För att involvera hyresgästerna har särskilt informationsmaterial även tagits fram som visar vad de själva kan göra för förbättrat värmekomfort. Arbetet fortsätter under 2019.

För att förbättra städningen har en intern resurs tillsatts för att kontrollera och följa upp entreprenörens städning i trapphus och allmänna utrymmen.

Hyresgästundersökningen 2018 visar att 27 % (27 % 2016) inte känner sig trygga i källare och vind, i trapphus är siffran 21 % (20 % 2016) och utomhus på kvällar och nätter 21 % (19 % 2016). Signalisten arbetar aktivt för att öka den upplevda tryggheten, och det har varit en prioriterad fråga under året. Bovärdarna har under året avsatt mer tid till att vistas ute i fastigheter och närliggande miljöer. Satsningen att anlita boväktare som ronderar i områden kvälls- och nattetid som inleddes 2017 har fortsatt. Gemensamt för alla bostadsområden är att samarbetet med Solna stad och polisen har stärkts.

Liksom tidigare år genomfört trygghetsvandringar tillsammans med våra boråd för att identifiera dålig belysning eller övervuxna buskage. LED-belysning har installerats på flera platser, i Agnesberg (Tunvägen, trapphus och garage) och på Bergstigen i Råsunda.

Energiförbrukning

Vår miljöpolicy och betydande miljöaspekter är vägledande dels för vårt dagliga arbete, dels för framtida beslut om investeringar och materialval. Varje år sätts nya miljömål för kommande verksamhetsår. De områden vi främst kan påverka inom miljö är inköp av el, värme och kyla till våra fastigheter, materialval samt upphandling och inköp.

Signalisten är ett normalår till 98% fossilbränslefritt i drift och förvaltning. Vårt mål är även fortsatt att behålla denna nivå.

Under perioden 2003–2017 sattes mål för energibesparing på 22 % vilket uppnåddes. Mål för 2018–2022 är att minska vår energiförbrukning från 158 kWh/kvm (BRA) till 155 kWh/kvm (BRA). Under 2018 ökade dock energiförbrukningen något till 159 kWh/kvm (BRA), vilket är en följd av vår satsning på förbättrat inomhusklimat för våra hyresgäster (som vi redogör för ovan).

Vår ambition är att med hjälp av åtgärder för värme- och eleffektivisering som förbättrat klimatskal och energiåtervinning i våra fastigheter samt effektiviserade tekniska installationer kunna räkna hem den temporärt ökade energiförbrukningen under kommande år. Vidare har vi gjort bedömningen att en för hyresgästerna acceptabel boendemiljö är en grundläggande hållbarhetsfråga.

En energideklaration har tagits fram under 2018 som bland annat ger förslag på åtgärder för minskad energianvändning.



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Driftfakta	2018	2017	2016	2015	2014
BOA+LOA (m2)	327226	327276	327026	332339	332303
Antal Lägenheter	3929	3928	3 923	3 874	3 838
Fjärrvärme total, GWh	39,664	39,2	39,9	37,10	37,60
Normalårskorrigerat, GWh	42,9	41,8	42,3	41,80	41,90
Normalårskorrigerat, kWh/m ²	131,10	127,72	129,35	125,78	126,09
Vattenförbrukning, Total m ³ (tusental)	505	515	479	506	466
Vattenförbrukning, m ³ /m ²	1,54	1,57	1,46	1,52	1,40
Vattenförbrukning, m ³ /lgh	128,5	131,1	122,1	130,5	121,4
Fastighetsel, GWh	9	9,1	9,30	9,33	9,69
Fastighetsel, kWh/m ²	27,50	27,81	28,44	28,09	29,16
Energiförbrukning GWh (normalår)	51,90	50,90	51,60	51,13	51,59
Energieffektivitet kWh/m ² (BRA)	158,61	155,53	157,79	153,86	155,25

Under året har vi installerat 50 laddplatser för elbilar i beståndet.

Avfallshantering

Med en utökad avfallssortering i beståndet genom ombyggnad av våra miljöstugor enligt nytt koncept bidrar vi till en hållbar miljö. Vi skapar även en bra grund för att uppfylla det framtida lagkravet som preliminärt från år 2025 innebär att fastighetsägare är skyldiga att erbjuda hushållsnära hämtning. Vi arbetar även för att göra hyresgäster delaktiga i våra klimatsatsningar bland annat genom kampanjer om värme och avfallshantering.

I maj projektanställdes två miljövärdar i ett samarbete med Solna stad för att hålla ordning i och omkring våra miljörum. Miljövärdarna är del i en större satsning som innefattar att bygga om miljörum och utöka sorteringsmöjligheterna över hela beståndet. Det första ombyggda miljörummet på Västra vägen färdigställs i början av 2019.

När det gäller matavfall har nu 89 % av våra hyresgäster möjlighet att sortera sitt matavfall (79 % 2017).

Materialval och miljökrav

Vi ställer även krav i våra upphandlingar att skyldigheter enligt miljölagstiftning efterföljs.

I upphandlingarna ställs också där det är relevant krav när det gäller hantering av leveranskedjan och miljöskyddsåtgärder. Samtliga ramavtalade leverantörer och underentreprenörer ska bedriva ett systematiskt arbete med relevanta miljökrav i alla led.

3. Ombyggnad och nyproduktion

En av Signalistens stora utmaningar de närmaste tio åren är upprustning av ungefär hälften av det befintliga beståndet. Till detta kommer en planerad nyproduktionen som utslaget över perioden innebär 100–200 lägenheter varje år. Tillsammans innebär detta en investeringsnivå på närmare 500 miljoner kronor per år från och med 2021. Det är en utmaning som kräver både en långsiktigt stabil ekonomi och organisatorisk utveckling.

Under 2018 har vi planerat för ett omfattande renoveringsprojekt för ca 1700 lägenheter. Tekniska inventeringar och omfattande analyser har gjorts under året vilket resulterat i en prioriteringsordning som visar att Bagartorp och Bergshamra har störst renoveringsbehov. Under 2019 startar de första samråden i Bagartorp (Gunnarbo) och Bergshamra.

Signalisten är väl rustad för förvaltning men behöver också bli bättre på att hantera om- och nybyggnadsprojekt där hela organisationen är delaktig.

Ekonomisk stabilitet

Signalisten har en stabil ekonomi, som bygger på långsiktig förvaltning och ansvarsfulla investeringar. En långsiktigt hållbar ekonomi är viktig för att vi ska kunna utföra vårt uppdrag att äga, förvalta och bygga fastigheter som görs med mycket långa tidshorisonter. Att Signalisten drivs i stiftelseform innebär att alla intäkterna stannar kvar inom stiftens och kommer våra hyresgäster tillgodo i form av reparationer, underhåll och nya bostäder. För att bibehålla en stabil ekonomi krävs att en noggrann prövning av nya projekt när investeringsbeslutet ska fattas. Investeringskalkylen ska alltid visa positivt nuvärde baserat på av styrelsen beslutad kalkylränta och med rimlig riskmarginal i kalkylen.

Omställning till projektorganisation

Arbetet att ställa om företaget från förvaltande till projektorganisation som inleddes 2017 har fortsatt. Tvärorganisatoriska projektgrupper arbetar nu inom bland annat ombyggnad, nyproduktion och hållbarhet och samtliga medarbetare har genomgång en projektutbildning.

För att säkra framtida krav och uppdrag har vi under året infört ett verktyg för att kompetensinventera och skapa individuella utvecklingsplaner. Under 2018 har samtliga medarbetare fått en kompetens-

profil i verktyget, där personliga utvecklingsplaner upprättas i samband med utvecklingssamtalet. I verksamhetsplanen har vi som uttalat mål att skapa fler utvecklingsvägar internt.

Ett av sätten att mäta hur medarbetarna trivs i organisationen är genom att ställa frågor i en medarbetarundersökning vartannat år. Bland annat ställs frågor för att säkerställa att inte diskriminering, kränkande särbehandling och trakasserier förekommer i organisationen. Vår likabehandlingspolicys tillämpning konkretiseras årligen i en likabehandlingsplan.

Materialval och miljökrav

När vi renoverar och bygger nytt tänker vi långsiktigt vad gäller standard, materialval och energikrav. Vi tar hänsyn till både dagens och framtidens hyresgäster. I nyproduktionsprojekt är vårt mål att alla byggnader ska uppfylla kraven i miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver, vilket vi nu realiserar i trygghetsboendet Palsternackan. Även för ombyggnadsprojekt provas möjligheterna att uppnå Miljöbyggnad Silver vilket nu genomförs i renoveringen av Ritorp.

Till stöd använder vi oss också av Byggsvarubedömningens system för att välja bland materialen utifrån miljökrav. Vi ställer även höga krav på sortering av bygg- och rivningsavfall i samtliga våra entreprenader.

För att säkerställa att våra leverantörer efterlever kraven gör vi oannonserade besök både vid entreprenader och hos ramavtalade entreprenörer och leverantörer. I år har vi genomfört två besök (ett besök under 2017) och har då inte upptäckt några avvikelser.

Enligt vårt mål att följa upp miljökrav på ramavtalade leverantörer har vi under 2018 genomfört en (1) kontroll vad gäller miljövänligt drivmedel.



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

I våra upphandlingar fångas inom ramen för LOU risker för att leverantörer eller underentreprenörer inte uppfyller Signalistens krav på sociala förhållanden i leverantörsledet.

Mer information om hållbarhetsarbetet
På vår webbsida signalisten.se/hallbarhet finns mer information om vårt hållbarhetsarbete.

6. Årets händelser och utveckling

FÖRMEDELINGSSTATISTIK

Lägenhetsförmedling 2018 (exkl. tillfälliga bostäder i modul), 3929 bostäder.

		2018	2017
Uthyrning internt	Intern omflyttning	58	43
	Beslut av vd (förtur vid ROT, hissbehov)	35	13
Uthyrning Bostadsförmedlingen	Ordinarie lägenheter	60	15
	Solnaungdomar 18–27 år 1:or	20	12
	Solnaungdomar 18–27 år korttidskontrakt	99	76
Seniorlägenheter	Egen kö för Solnabor 65+	18	20
Uthyrning Solna stad	Enligt bostadsavtalsavtal	16	21
	Tillfälliga bostäder ordinarie bestånd	26	35
Summa		332	235

Kötiden för seniorlägenheter är i genomsnitt 5 år och för lägenheter förmedlade genom Bostadsförmedlingen i genomsnitt 13 år.

Den totala omflyttningen uppgick till 9,9 % (8,4%).

TILLFÄLLIGA BOSTÄDER

Förvaltningen av de tillfälliga bostäderna för nyanlända på Bredkilsbacken i Huvudsta och på Förvaltarvägen i Frösunda har fortsatt under året, med Solna stad som fortsatt ägare till bostäderna. De första tvååriga kontrakten löpte ut under 2018 och uppsägning och utflyttning har skett gradvis under året.

Under 2018 förmedlades 62 tillfälliga bostäder i moduler och 26 tillfälliga bostäder i ordinarie bestånd.

Nyproduktion och renoveringsprojekt

Nyproduktion

Signalistens mål inom Projekt 1000 att bygga 1000 nya hyresrätter till 2025, fortsätter. De två husen trygghetsboendet Palsternackan i Huvudsta har rests och invigdes i augusti. De 77 lägenheterna blir klara för uthyrning hösten 2019.

Kv Torsken, ytterligare ett trygghetsboende med cirka 60 lägenheter i Bergshamra, har ställts ut på granskning under hösten och antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige beräknas ske kvartal 1 2019. Detaljplanen för Bagartorp Centrum som Signalisten planerar tillsammans med Besqab ställdes ut på granskning i januari 2019.

Kv Bollen i Råsunda väntar på beslut från överklagande. Mark- och miljödomstolen avlog i augusti 2018 samtliga överklaganden av detaljplanen som antogs i maj 2017. Domen har dock överklagats och prövningstillstånd har getts för att ärendet tas vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

PÅGÅENDE RENOVERINGSPROJEKT

Renovering av gård och garage i Hagalund (Nordan) har fortsatt enligt plan. I november blev garaget klart och uthyrning har återupptagits. Gården planeras bli klar våren 2019. I Ritorp pågår renovering

av de sex husen. Ombyggnaden av de sista två husen påbörjas under 2019. Hela förnyelsen beräknas bli klar 2020. Av sex höghus är nu fyra klara.

Ombyggnad av Signalistens nya kontor på Västra vägen har pågått under året och blir klar första kvartalet 2019. Bergrumsgaraget på Västra vägen har renoverats, uthyrning påbörjades under december. Ett flerårigt projekt att bygga sopsug på Västra vägen har avslutats under december.

En underhållsplan har upprättats och arbetet har påbörjats för ett antal fastigheter.

ORGANISATION

Organisationen består av 58 medarbetare. Personalsättningen under 2018 var 14,3 %. Signalistens ledningsgrupp består av 57 % kvinnor. Ny ekonomischef har tillsatts under året.

Planering av flytt till nytt huvudkontor på Västra vägen har pågått under året. Flytt beräknas ske i mars 2019.

De nya dataskyddreglerna, GDPR, trädde i kraft den 25 maj 2018 och har inneburit att vi sett över våra rutiner för personuppgiftshantering. Det har även medfört ett arbete gällande förbättrade rutiner för diarieföring och dokumenthantering, insatser som fortsätter under 2019.



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@signalisten.se

7. Ekonomiska rapporter

Årets resultat är efter finansnetto men före dispositioner 60 (20) mnkr. Resultatet är mycket tillfredställande och är ett välkommet tillskott för kommande renoveringar och nybyggnation.

Hysesintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 394 mnkr (383) medan drift-kostnaderna blev 172 mnkr (180) och de centrala administrations- och försäljnings-kostnaderna 15 mnkr (13). Avskrivningarna uppgår till 69 mnkr (78) och finansnetto till -17 mnkr (-18).

Flerårsöversikt koncernen

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	394 180	383 443	380 330	379 267	387 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	58 693	19 703	58 223	43 581	95 029
Balansomslutning, tkr	2 065 142	1 853 081	1 800 823	1 768 697	1 643 153
Antal anställda, st	58	53	53	52	47
Soliditet, %	54,1	54,9	54,7	54,2	56,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	2,0	4,1	3,4	6,9
Avkastning på eget kapital, %	5,6	1,9	5,9	4,5	10,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Flerårsöversikt moderbolaget

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	283 460	270 869	265 368	263 504	256 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	39 210	-5 131	21 974	5 561	35 847
Balansomslutning, tkr	2 175 319	2 009 624	1 958 262	1 939 846	1 867 912
Antal anställda, st	58	53	53	52	47
Soliditet, %	52,4	54,3	55,5	56,0	54,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	0,6	1,9	1,2	2,9
Avkastning på eget kapital, %	3,4	neg	2,0	0,5	3,5

Nyckeltalsdefinition framgår av not 1

Signalisten har under den kommande 5-10 årsperioden stora investeringar i form av nybyggnation och renoveringar. Dessa investeringar syns inte i resultatet det år de genomförs, men kommer belasta resultatet i form av avskrivningar och räntekostnader under lång tid framöver.

Eget kapital har endast förändrats genom årets resultat

Resultaträkningar

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	3, 4	385 626	380 329	266 561	260 309
Övriga förvaltningsintäkter	3, 5	8 554	3 114	16 899	10 560
Nettoomsättning		394 180	383 443	283 460	270 869
Rörelsens kostnader					
Driftkostnader	6	-172 048	-179 758	-138 120	-143 630
Underhållskostnader		-46 549	-64 909	-20 701	-48 033
Fastighetsskatt		-9 051	-8 883	-5 446	-5 324
Fastighetskostnader		-227 648	-253 550	-164 267	-196 987
Driftnetto		166 532	129 893	119 193	73 882
Avskrivningar	7, 8, 9	-69 447	-77 732	-41 890	-48 505
Bruttoresultat		97 085	52 161	77 303	25 377
Centrala adm- och försäljning	10, 11	-14 919	-12 857	-14 791	-12 785
Övriga rörelsekostnader		-7 003	-2 085	-7 003	-418
Rörelseresultat	12	75 163	37 219	55 509	12 174
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	41	28	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 518	-17 558	-16 327	-17 313
Resultat efter finansiella poster		58 694	19 702	39 210	-5 131
Bokslutsdispositioner	13	0	0	33 449	3 015
Skatt på årets resultat	14	-733	-1 660	62	570
Uppskjuten skatt		-20 546	13 791	-24 534	6 583
Årets resultat		37 415	31 833	48 187	5 037

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Balansräkningar

Not	Koncern		Moderbolag		
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och mark	7	1 644 699	1 553 601	1 130 106	1 011 995
Markanläggningar	9	42 360	23 216	41 643	22 453
Inventarier	8	2 327	2 550	2 327	2 550
Pågående ny- och ombyggnader	15	<u>259 106</u>	<u>118 200</u>	169 397	99 393
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 948 492</u>	<u>1 697 567</u>	<u>1 343 473</u>	<u>1 136 391</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	728 000	728 000
Andelar i intresseföretag	17	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>40</u>	<u>40</u>
		<u>80</u>	<u>80</u>	<u>728 040</u>	<u>728 040</u>
Summa anläggnings-tillgångar		<u>1 948 572</u>	<u>1 697 647</u>	<u>2 071 513</u>	<u>1 864 431</u>
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		2 109	2 768	2 073	2 812
Övriga kortfristiga fordringar		3 905	3 561	3 034	3 343
Aktuella skattefordringar		26 517	22 649	14 752	13 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	<u>16 069</u>	<u>3 609</u>	<u>15 977</u>	<u>3 085</u>
		<u>48 600</u>	<u>32 587</u>	35 836	22 346
<u>Kassa och bank</u>					
Kassa och Bank		67 970	122 847	67 970	122 847
Summa omsättnings-tillgångar		<u>116 570</u>	<u>155 434</u>	<u>103 806</u>	<u>145 193</u>
Summa tillgångar		2 065 142	1 853 081	2 175 319	2 009 624

Eget kapital och skulder

Not	Koncern		Moderbolag		
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Eget kapital					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Grundfonds kapital		88 463	88 463	88 463	88 463
Uppskrivningsfond		0	0	0	0
Bundna reserver		38 000	38 000	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
Summa bundet eget kapital		<u>126 463</u>	<u>126 463</u>	<u>126 463</u>	<u>126 463</u>
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserad vinst		891 225	859 391	965 346	960 309
Årets resultat		<u>37 415</u>	<u>31 834</u>	<u>48 187</u>	<u>5 037</u>
Summa fritt eget kapital		928 640	891 225	<u>1 013 533</u>	<u>965 346</u>
Summa eget kapital		<u>1 055 103</u>	<u>1 017 688</u>	<u>1 139 996</u>	<u>1 091 809</u>
Obeskattade reserver	19	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11 986</u>	<u>11 985</u>
Avsättningar					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		2 556	4 075	2 556	4 075
Uppskjutna skatter		<u>89 847</u>	<u>69 301</u>	<u>52 639</u>	<u>28 105</u>
Summa avsättningar		92 403	73 376	55 195	32 180
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	20, 21, 22	<u>800 000</u>	<u>650 000</u>	<u>800 000</u>	<u>515 122</u>
Summa långfristiga skulder		<u>800 000</u>	<u>650 000</u>	<u>800 000</u>	<u>515 122</u>
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		48 864	46 904	37 750	34 674
Skulder till koncernföretag		0	0	79 746	274 399
Aktuella skatteskulder		0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder		6 179	5 299	4 521	4 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>62 592</u>	<u>59 814</u>	46 125	45 161
Summa kortfristiga skulder		<u>117 635</u>	<u>112 017</u>	<u>168 142</u>	<u>358 528</u>
Summa eget kapital och skulder		2 065 141	1 853 081	2 175 319	2 009 624



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Förändring i eget kapital

	Grundfondskapital	Bundna reserver	Fria eget kapital	S:a eget kapital
<u>Koncernens förändring i eget kapital</u>				
Eget kapital 2017-12-31	88 463	38 000	891 225	1 017 688
Årets resultat			<u>37 415</u>	<u>37 415</u>
Eget kapital 2018-12-31	88 463	38 000	928 640	1 055 103
<u>Moderbolagets förändring i eget kapital</u>				
Eget kapital 2017-12-31	88 463	38 000	965 346	1 091 809
Årets resultat			<u>48 187</u>	<u>48 187</u>
Eget kapital 2018-12-31	88 463	38 000	1 013 533	1 139 996

Kassaflödesanalyser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	75 164	37 219	55 508	12 174
Ränta	-16 469	-17 517	-16 299	-17 304
Avskrivningar och utrangeringar	76 450	77 732	48 893	48 505
Betald inkomstskatt	-4 601	-12 782	-1 584	-4 583
Övriga poster	<u>-1 519</u>	<u>1 837</u>	<u>-1 519</u>	<u>169</u>
	129 025	86 489	84 999	38 961
Ökning/minskning hyresfordringar	659	-2 184	739	-2 427
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-12 804	-1 276	-12 583	-1 126
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 960	28 542	3 077	25 819
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>3 659</u>	<u>5 919</u>	<u>-160 013</u>	<u>25 353</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 499	117 490	-83 781	86 580
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-327 376	-129 991	-255 975	-104 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-327 376	-129 991	-255 975	-104 081
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning	150 000	0	284 878	0
Erhållet koncernbidrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150 000	0	284 878	5 000
Likvida medel vid årets början	122 847	135 348	122 847	135 348
Årets kassaflöde	<u>-54 877</u>	<u>-12 501</u>	<u>-54 877</u>	<u>-12 501</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>67 970</u>	<u>122 847</u>	<u>67 970</u>	<u>122 847</u>



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@signalisten.se

8. Noter

Noter är gemensamma för moderbolag och koncern.

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Inga förändringar av redovisningsprinciper i förhållande till föregående år har skett.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

Övriga förvaltningsintäkter

Vidarefakturering sker i efterhand, kvartals- eller tertialvis.

Internfakturering sker tertialvis.

Försäkringsersättningar redovisas i den period som avses.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

GENERELLA AVSKRIVNINGSTIDER FÖR KOMPONENTER

Byggnadsdel	Avskrivningstid i år
Stomme	100
Stomkomplettering	60
Värme, Sanitet (VS)	60
Badrum	40
El	60
Inre ytskikt	30
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	50
Yttertak	50
Ventilation	50
Transport	30
Styr- och övervakning	20
Hyresgäst Anpassning	Varierar

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Markanläggningar skrivs av på 20 år.

Inga låneutgifter aktiveras.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av bostäder samt kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bostadsstiftelsen Signalisten blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Hyresfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument

Signalisten nyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Signalisten dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en skränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Signalisten en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande:
Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader.

AVSÄTTNINGAR

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skattekuld som är hänförlig till reserverna.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald föräldraersättning, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad

och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning:

I Signalistens förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Signalisten redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Signalisten har bl a förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsplaner som tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning, eftersom stiftelsens förmögenhet värderad till marknadsvärde för närvarande understiger förpliktelsen. De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring redovisas till värdet på kapitalförsäkringen. Om kapitalförsäkringens verkliga värde är högre än anskaffningsvärdet, redovisas det överskjutande beloppet som en ansvarsförbindelse inom linjen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spär-



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

rade medel redovisas i investeringsverksamheten. I balansräkningen i moderbolaget visas koncernsaldot, d.v.s. nettot i de båda legala enheterna.

NYCKELTSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital.

Not 2, Uppskattningar och bedömningar

Signalisten gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag i efterföljande noter.

Not 3, Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttohyror				
Bostäder	315 813	314 741	226 778	225 808
Lokaler	62 228	64 440	33 030	35 768
Garage	13 001	13 508	8 475	8 475
P-platser och övriga objekt	<u>6 163</u>	<u>6 000</u>	<u>5 244</u>	<u>5 112</u>
Summa	397 205	398 689	273 527	275 163
Avgår hyresbortfall				
Bostäder	-1 626	-7 359	-1 076	-6 456
Lokaler	-4 032	-4 788	-1 495	-3 900
Garage	-2 577	-2 886	-1 892	-1 990
P-platser och övriga objekt	-638	-699	-635	-697
Summa	-8 873	-15 732	-5 098	-13 043
Avgår återbetalning av rabatt för avstått målnings- och golvvunderhåll, bostäder	<u>-2 706</u>	<u>-2 627</u>	<u>-1 870</u>	<u>-1 811</u>
Summa hyresintäkter	<u>385 626</u>	<u>380 330</u>	<u>266 559</u>	<u>260 309</u>
Nettohyror				
Bostäder	311 481	304 754	223 832	217 540
Lokaler	58 196	59 652	31 535	31 868
Garage	10 424	10 623	6 583	6 486
P-platser och övriga objekt	<u>5 525</u>	<u>5 301</u>	<u>4 609</u>	<u>4 415</u>
Summa	<u>385 626</u>	<u>380 330</u>	<u>266 559</u>	<u>260 309</u>



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Not 4, Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	141	448	114	448
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	115	493	61	493
Förfaller till betalning senare än 5 år	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	262	941	175	941
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	500	500	500	500
Kostnadsföra och framtida leasingavgifter att erlägga	762	1 441	675	1 441

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förfaller till betalning inom ett år	32 416	91 088	32 416	62 437
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	75 400	88 395	75 400	15 488
Förfaller till betalning senare än fem år	<u>15 524</u>	<u>55 544</u>	<u>15 524</u>	<u>31 444</u>
	123 340	235 027	123 340	109 369
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	392 744	389 683	273 316	267 668

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyresintäkter för bostäder och lokaler.

Not 5, Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ersättningar från hyresgäster	3 167	3 138	2 174	2 055
Försäljning vatten och värme	696	863	75	75
Ersättningar från försäkringsbolag	1 047	595	1 047	383
Fakturerade kostnader koncernbolag	2 354	-2 470	12 908	7 320
Övriga intäkter	<u>1 290</u>	<u>988</u>	<u>694</u>	<u>727</u>
Summa	<u>8 554</u>	<u>3 114</u>	<u>16 898</u>	<u>10 560</u>

Not 6, Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetskötsel	29 354	29 240	24 514	24 629
Reparationer	22 180	26 082	16 176	18 417
Vattenförbrukning	5 947	5 666	4 068	3 704
Elförbrukning	11 013	11 412	7 356	7 935
Sophantering	5 227	6 447	3 359	4 327
Värmekostnader	33 773	34 640	25 022	25 740
Fastighetsförsäkringar	15 271	12 673	11 931	8 951
Avskrivna hyresfordringar	814	872	588	729
Fastighetsanknuten administration	43 173	49 613	42 387	48 538
Medel till hyresgästföreningen	560	712	387	506
Markavgifter	6	0	0	0
Övriga driftkostnader	<u>4 729</u>	<u>2 401</u>	<u>2 331</u>	<u>154</u>
Summa	<u>172 047</u>	<u>179 758</u>	<u>138 119</u>	<u>143 630</u>



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Not 7, Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	2 375 756	2 364 979	1 601 061	1 597 705
Överfört från pågående projekt	164 599	17 981	164 599	5 496
Inköp	498	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	<u>-25 817</u>	<u>-7 204</u>	<u>-25 817</u>	<u>-2 140</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 515 036	2 375 756	1 739 843	1 601 061
Accumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-1 012 732	-942 068	-667 107	-622 226
Årets avskrivningar	-67 401	-75 783	-39 891	-46 603
Årets utrangeringar	<u>19 219</u>	<u>5 119</u>	<u>19 219</u>	<u>1 722</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 060 914	-1 012 732	-687 779	-667 107
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 454 122</u>	<u>1 363 024</u>	<u>1 052 064</u>	<u>933 954</u>
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	190 577	173 602	78 041	61 066
Överfört från pågående projekt	0	16 975	0	16 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	190 577	190 577	78 041	78 041
Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark	<u>1 644 699</u>	<u>1 553 601</u>	<u>1 130 105</u>	<u>1 011 995</u>
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	2 745 631	2 750 231	1 951 693	1 956 293
Taxeringsvärden mark i Sverige	<u>1 840 947</u>	<u>1 840 947</u>	<u>1 323 578</u>	<u>1 323 578</u>
Summa taxeringsvärde	<u>4 586 578</u>	<u>4 591 178</u>	<u>3 275 271</u>	<u>3 279 871</u>

Om fastigheterna

Signalisten äger 59+1 fastigheter som innehas för uthyrning. Den sist angivna fastigheten köptes i december 2017 från Solna Stad och avser fastigheten där nyproduktionen av Kv. Palsternackan startar under 2018. Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 539 mnkr (1 554 mnkr).

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Alla fastigheter i koncernen har under november och december månad 2018 värderats externt av CBRE Sweden AB. En tredjedel av beståndet har besiktigats av CBRE:s representant.

Fastigheterna värderades per 2018-12-31 till 9 Mdkr.

Väsentliga antaganden för värderingen

Värderingen har upprättats enligt med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan. Värdet i rapporten representerar CBRE:s objektiva uppfattning av marknadsvärdet. Begreppet marknadsvärde avser det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.

CBRE följer löpande fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen och i hela landet och presenterar geografiska marknadsområden, hyresnivåer, direktavkastningskrav. Marknadsanalyserna är utförda med CBRE:s materialet som bas. De underliggande fakta som ligger till grund för marknadsanalyserna har även legat till grund för de bedömningar av exempelvis hyror, avkastningskrav och marknadsvärden som gjorts inför värdebedömningen av värderingsobjekten. Värderingsbedömningen omfattar endast en bedömning av fastighetens intäkter, kostnader och risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar-/investerarperspektiv.

Not 8, Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	12 136	11 037	11 925	10 825
Årets förändringar				
-Inköp	<u>225</u>	<u>1 099</u>	<u>225</u>	<u>1 099</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 361	12 136	12 150	11 924
Ingående avskrivningar	-9 587	-9 238	-9 375	-9 026
Årets förändringar				
-Avskrivningar	<u>-448</u>	<u>-349</u>	<u>-448</u>	<u>-349</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 035	-9 587	-9 823	-9 375
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 326</u>	<u>2 549</u>	<u>2 327</u>	<u>2 549</u>

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se



Not 9, Markanläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	32 656	32 656	31 402	31 402
Överfört från pågående projekt	21 147	0	21 147	0
Försäljning/ utrangering	<u>-834</u>	<u>0</u>	<u>-834</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 969	32 656	51 715	31 402
Ingående avskrivningar	-9 441	-7 843	-8 950	-7 397
Årets avskrivningar	-1 598	-1 598	-1 551	-1 551
Årets utrangering	<u>429</u>	<u>0</u>	<u>429</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 610	-9 441	-10 072	-8 948
Utgående redovisat värde	<u>42 359</u>	<u>23 215</u>	<u>41 643</u>	<u>22 454</u>

Not 10, Centrala administrations- och försäljningskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Central administration	14 431	12 578	14 303	12 506
Marknadsföring	<u>488</u>	<u>279</u>	<u>488</u>	<u>279</u>
Summa	<u>14 919</u>	<u>12 857</u>	<u>14 791</u>	<u>12 785</u>

Not 11, Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PwC				
Revisionsuppdraget	440	300	360	264
Övrig konsultation	<u>342</u>	<u>291</u>	<u>294</u>	<u>0</u>
Summa	<u>782</u>	<u>591</u>	<u>654</u>	<u>264</u>

Not 12, Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	28	23	28	23
Män	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
Totalt	<u>58</u>	<u>53</u>	<u>58</u>	<u>53</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 646	3 251	2 646	3 251
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>26 174</u>	<u>24 430</u>	<u>26 174</u>	<u>24 430</u>
Totalt	28 820	27 681	28 820	27 681
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 100	8 520	9 100	8 520
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	448	955	448	955
Pensionskostnader för övriga anställda	<u>4 377</u>	<u>4 494</u>	<u>4 377</u>	<u>4 494</u>
Totalt	<u>42 745</u>	<u>41 650</u>	<u>42 745</u>	<u>41 650</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Totalt	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
Antal personer i företagsledningen				
Kvinnor	4	3	4	3
Män	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

Vd har ett anställningsavtal med sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning ifrån stiftelsens sida utgår dessutom tolv månaders ersättning efter avräkning. Signalisten tillämpar inte visstidsförordnanden.



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Not 13, Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 985
Koncernbidrag	33 449	5 000
Summa	33 449	3 015

Not 14, Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-733	-1 660	62	570
Uppskjuten skatt	-20 546	13 791	-24 534	6 583
Skatt på årets resultat	-21 279	12 131	-24 472	7 153
Redovisat resultat före skatt	58 695	19 702	72 659	-2 116
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-12 913	-4 334	-15 985	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-127	-43	-121	-43
Skatteeffekt av ej skattepliktig nedskrivning	0	-367	0	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-733	1 980	62	1 880
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-21	-18	-9	-8
Skatteeffekt av skattemässig justering för avskrivningar på byggnader	-6 372	-6 630	-3 970	-3 827
Uppskjuten skatt	-20 546	13 791	-24 534	6 583
Utnyttjande av direktavdrag	19 433	7 752	20 085	2 568
Redovisad skattekostnad	-21 279	12 131	-24 472	7 153

Not 15, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen			
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	118 200	24 265	99 393	18 883
Upparbetat under året	326 653	128 891	255 750	102 981
Aktiverat/överfört till byggnader under året	-164 599	-17 981	-164 599	-5 496
Aktiverat/överfört till mark	0	-16 975	0	-16 975
Aktiverat/överfört till markanläggningar	-21 147	0	-21 147	0
Utgående nedlagda kostnader	259 107	118 200	169 397	99 393

Not 16, Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Ansk.värde	Bokfört värde 18-12-31
Solnabostäder AB	100	100	76 200		728 000
Summa				0	728 000

Organisationsnummer för Solnabostäder AB 556066-7361

Säte för Solnabostäder AB är Solna Kommun

	Moderbolaget	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	728 000	728 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	728 000	728 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerad värdeförändring	0	0
Utgående restvärde enligt plan	728 000	728 000

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se



Not 17, Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
8 st andelar á nom 10 000 kr	80	80	0	0
4 st andelar á nom 10 000 kr	0	0	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80	80	40	40

Intressebolagets organisationsnummer 702000-9226

Intressebolagets säte, Stockholm

Not 18, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	<u>16 069</u>	<u>3 609</u>	<u>15 977</u>	<u>3 085</u>
	<u>16 069</u>	<u>3 609</u>	<u>15 977</u>	<u>3 085</u>

Not 19, Obeskattade reserver

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Periodiseringsfond 2016	0	0	10 000	10 000
Periodiseringsfond 2017	0	0	<u>1 985</u>	<u>1 985</u>
Summa	0	0	<u>11 985</u>	<u>11 985</u>

Not 20, Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingångna derivatavtal	620 000	340 000	620 000	340 000
Löper med rörlig ränta	<u>180 000</u>	<u>310 000</u>	<u>180 000</u>	<u>175 122</u>
Summa	<u>800 000</u>	<u>650 000</u>	<u>800 000</u>	<u>515 122</u>

Not 21, Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	0	213 341	0	68 688
Summa ställda säkerheter	0	<u>213 341</u>	0	<u>68 688</u>

Not 22, Upplåning**Räntor**

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:
För andel säkrat via ränteswappar, se not "Skulder till kreditinstitut". Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut inkl. kommunal borgensavgift (genomsnittlig ränta långfristiga vid årsskifte)	0,16 %	0,05 %
Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkl. kommunal borgensavgift (genomsnittlig ränta kortfristiga vid årsskifte)	0,39 %	0,22 %
Swappar	2,26 %	3,88 %
Totalt genomsnittlig räntekostnad under året*	2,2 %	2,7 %

*Inklusive lån i dotterbolag pga att swapparna säkrar även dotterbolagets lån.



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se

Not 23, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyresfordringar	31 570	33 517	21 836	21 588
Upplupna räntekostnader	2 889	3 389	2 889	3 389
Upplupna semesterlöner	2 748	3 215	2 748	3 215
Upplupna sociala avgifter	797	745	797	745
Upplupna pensionskostnader	914	0	914	0
Upplupna förvaltningskostnader	6 958	7 956	5 789	5 977
Upplupen revisionskostnad	304	269	220	171
Upplupna projektkostnader	16 143	10 476	10 758	9 838
Övriga upplupna kostnader	<u>269</u>	<u>247</u>	<u>174</u>	<u>238</u>
Summa	<u>62 592</u>	<u>59 814</u>	<u>46 125</u>	<u>45 161</u>

Not 24, Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Garantifond Fastigo	<u>541</u>	<u>454</u>	<u>541</u>	<u>454</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>541</u>	<u>454</u>	<u>541</u>	<u>454</u>

Solna 2019-03-11

Magnus Nilsson
Ordförande

Martin Marmgren
1:e Vice ordförande

Sara Kukka-Salam
2:e Vice ordförande

Mats Haapanen

Anders Karlsson

Andreas Hultberg

Carin Wesslau

Ansgar Toscha

Thomas Magnusson

Per Anders Hedkvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11.

Bo Åsell
Auktoriserad revisor

Christer Schön
Av kommunfullmäktige i Solna vald revisor



Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Org.nr: 815200-1148

Besöksadress: Västra vägen 11 A

Postadress: Box 1104, 171 22 SOLNA

Tel.nr: 08-705 22 00

E-post: info@sinalisten.se