



Års- och hållbarhets- redovisning **2024**



Innehåll

Det här är Signalisten	3 →
2024 i korthet	4 →
Vd har ordet	5 →
Styrning av verksamhet och hållbarhetsarbete	6 →
Trygga och trivsamma hem i Solna	10 →
Med kraft att utveckla	15 →
Hållbar förvaltning	21 →
Utvecklande organisation	25 →
Signalistens fastigheter	28 →
Förvaltningsberättelse	32 →
Resultaträkning koncern	35 →
Balansräkning koncern	36 →
Kassaflödesanalys koncern	37 →
Resultaträkning moderföretag	38 →
Balansräkning moderföretag	39 →
Kassaflödesanalys moderföretag	40 →
Noter	41 →
Styrelsens signering	47 →
Revisionsberättelse	48 →
GRI-index	50 →
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	52 →

Omslagsbild: Bagartorp höghus.

Collagebilder: Ett axplock från
Signalistens verksamhet.

Produktion: Signalisten

Grafisk form: AHA Kommunikation AB

Foto: Magnus Liam Karlsson, Tobias Ohls

Illustration: Maimi Laks

Om års- och hållbarhetsredovisningen 2024

Denna rapport avser års- och hållbarhetsredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna (org.nr 815200-1148), nedan kallad Signalisten, avseende 2024. Signalisten rapporterar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsredovisning och detta är Signalistens åttonde hållbarhetsredovisning. Rapporten omfattar både stiftelsen och koncernbolagen Solnabostäder AB samt Solnabostäder Solnanord AB. Redovisningen är upprättad med referens till Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning och utgår från riktlinjerna i GRI Foundation 2021.

Det här är Signalisten

Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna.

Tillsammans med koncernbolagen Solnabostäder och Solnabostäder Solnanord äger och förvaltar Signalisten cirka 4 000 hyresrätter, 270 lokaler och 5 200 bilplatser.



Bergshamra trygghetsboende

Vår affärsidé

Signalisten äger, utvecklar och förvaltar bostäder och lokaler som vi upplåter med hyresrätt. Vi är med och utvecklar Solna till en sammanhållen och levande stad samt verkar för attraktiva, trygga och hållbara miljöer.

Vår vision

Hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna.

Vår värdegrund

Vi arbetar långsiktigt, är engagerade, kunniga och ansvarstagande. Vår värdegrund är en viktig plattform i vårt dagliga arbete.

Snabbfakta

Lägenheter	4 073
Fastigheter	63
Lokaler	272
Förvaltade bilplatser	5 167
Yta (BOA och LOA), kvm	334 801
Anställda (medeltal)	82
Nettoomsättning (mnkr)	512

2024 i korthet



Första spadtag för Bagartorp centrum

I december togs det första spadtaget för upprustningen av Bagartorp med fler bostäder, nyrenoverade hus, nytt torg, gröna ytor och förbättrade promenadvägar.



Klartecken för Bollen

I december gav Mark- och miljödomstolen tillstånd att leda bort grundvatten, vilket möjliggör byggstart som planerat i början av 2025.



Hagalund centrum utvecklas

Signalisten förvärvade resterande del från Rikshem. I samverkan med Solna stad ska en mer levande stadsdel med förbättrade levnadsvillkor för de boende skapas.



Trivsamma och trygga utemiljöer

Gårdar och utomhusmiljöer rustades upp för att skapa mötesplatser för aktiviteter och avkoppling för alla åldrar.



Trygghetsboende i Bergshamra klart

Det nya trygghetsboendet med 78 lägenheter i Bergshamra stod klart i november då hyresgästerna flyttade in.



Vd har ordet



»Starten för stora nybyggnads- och renoveringsprojekt markerar inledningen på en ny expansiv fas för Signalisten.«

2024 var ett händelserikt och positivt år för Signalisten. Vi har gått in i en tydlig expansionsfas och håller nu en hög takt inom både nyproduktion och renoveringar av det äldre beståndet. Genom en stabil ekonomi och väl utvecklad projektstyrning skapar vi möjligheter till ett tryggt, trivsamt och hållbart boende för fler solnabor.

I november stod vårt nya trygghetsboende i Bergshamra klart med 78 lägenheter för solnabor över 60 år. I två sammankopplade hus har de boende tillgång till gemensamhetslokaler, tvättstuga och en uteplats samt närhet till service och grönområden.

I december påbörjades den omfattande upprustningen av Bagartorp där cirka 250 nya bostäder ska byggas och de fem höghusen samt Bagartorp låghus renoveras. Förnyelsen av området innefattar också nytt torg i Bagartorp centrum, gröna ytor och förbättrade promenadvägar. Arbetet sker etappvis under flera år och i nära samarbete med Solna stad.

Ett viktigt steg för utvecklingen av kvarteret Bollen i Råsunda togs i december då Mark- och miljödomstolen gav grönt ljus för bygget av cirka 244 nya hyreslägenheter varav sex LSS-bostäder och nya lokaler för bland annat vårdcentral samt ett parkeringsgarage. Projektering är slutförd och byggstart planeras till våren 2025.

För att hantera den ökade mängden underhållsprojekt har vi upphandlat ett ramavtal för byggtreprenadarbeten och planerat för ett flertal renoveringar i vårt bestånd.

Under året genomfördes stambyte och badrumsrenovering i 114 lägenheter i Motorn, Råsunda, där hyresgästerna kunde bo kvar under renoveringen.

I Hagalund centrum har vi träffat en principöverenskommelse om utvecklingen av centrum och förvärvat Rikshems del av centrum. Tillsammans med Solna stad ska vi utveckla en mer levande stadsdel med förbättrade levnadsvillkor för de boende.

Under året har vi rustat upp flera gårdar och utemiljöer för att skapa trivsamma och trygga bostadsområden. Vi har också initierat åtgärder för att motverka brott och otrygghet vid ny- och ombyggnation.

Organisationen behöver utvecklas i takt med det växande uppdraget. För att lyckas med detta har HR-frågorna lyfts till en strategisk nivå och en HR-avdelning har bildats, därutöver har flera nya roller tillkommit i andra delar av organisationen. Hållbarhet har integrerats i vår affärsplan och är nu en självklar del av vår verksamhetsstyrning.

Det är mycket glädjande att årets hyresgästundersökning visar att fler hyresgäster är nöjda med sitt boende hos oss. Detta bekräftar att vårt kontinuerliga arbete för att skapa trygga och trivsamma hem i hållbar stadsmiljö i Solna har gett resultat.

Under 2024 har vi fortsatt att förbereda Signalisten för att kunna genomföra fler projekt samtidigt som vi ständigt förbättrar underhållet av våra fastigheter och utemiljöer. Arbetet har varit framgångsrikt och jag ser fram emot nästa år. Jag vill rikta ett stort tack till alla våra hyresgäster, samarbetspartners och kollegor för ett gott samarbete under det gångna året.

Lars Jolérus
Vd, Signalisten



Styrning av verksamhet och hållbarhetsarbete

Hållbarhet är centralt i Signalistens strategiska arbete och berör alla aspekter av verksamheten. Genom en tydlig styrning av verksamheten och hållbarhetsarbetet skapas goda förutsättningar för att nå uppsatta mål och ökad kundnöjdhet.

Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse med uppdrag att bidra till en hållbar bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Stiftelsen arbetar för att skapa ett varierat utbud av bostäder som möter behoven i olika livsskederna och strävar samtidigt efter att vara en ansvarsfull samhällsaktör. Ett viktigt fokusområde är nyproduktion av bostäder för att tillgodose det växande behovet i Solna stad.

Visionen är att skapa hållbara och trivsamma bostäder i levande stadsmiljöer där boende och stadens utveckling går hand i hand. För att uppnå detta krävs en långsiktig och ansvarsfull hantering av verksamhetens ekonomiska och miljömässiga resurser. Arbetet sker i nära samverkan med Solna stad för att tillsammans möta framtidens bostadsbehov och skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för alla solnabor.

Stiftelsens styrning

Signalistens styrelse utses av kommunfullmäktige i Solna. Den består av nio ordinarie ledamöter och nio ersättare och har det övergripande ansvaret för att förvalta stiftelsen i enlighet med stadgarna. Styrelsen beslutar om såväl affärsplan som verksamhetsplan och fastställer därigenom mål för verksamheten samt utser verkställande direktör som ansvarar för den löpande förvaltningen.

Stadgarna reglerar bostadsstiftelsens ändamål och styrning.

Med stadgarna som grund anger styrelsen genom affärsplanen riktning och strategiska vägval. Utifrån affärsplanens inriktningsmål konkretiseras sedan verksamhetsmål, aktiviteter och delaktiviteter. Den årliga verksamhetsplanen har dessutom en utblick på ytterligare två år, vilket ger möjlighet att långsiktigt planera och anpassa aktiviteter för att nå uppsatta mål.

Verksamhetsstyrning

Signalistens affärsplan sträcker sig över verksamhetsåren 2024–2028 med ett tydligt fokus på hållbarhet och ett fortsatt aktivt arbete för ökad kundnöjdhet bland hyresgästerna. Affärsplanen följs årligen upp av ledningsgruppen, då revidering sker vid behov. Uppföljning av verksamheten sker på tertialbasis och i års- och hållbarhetsredovisningen vid årets slut. Utfall, analyser av avvikelser och vidtagna åtgärder rapporteras till Signalistens styrelse.

Ett nytt system har implementerats för en mer effektiv planering och uppföljning av verksamheten och att Signalisten tillsammans ska nå de övergripande målen. Systemet har tydliggjort sambandet mellan affärsplan, verksamhetsplan och aktiviteter. Med det nya verktyget har ett mer strukturerat och systematiskt arbetssätt uppnåtts, vilket ökar delaktigheten och förståelsen för målstyrning inom organisationen.

Signalistens väsentlighetsanalys

Signalistens prioriterade hållbarhetsområden baseras på en väsentlighetsanalys från 2021. Analysen grundas på dialoger med Signalistens primära intressentgrupper: hyresgäster, medarbetare, styrelse och Solna stad.

Dialogerna har genomförts på flera sätt, bland annat genom hyresgästundersökningar (NKI), medarbetarundersökningar (NMI), styrelsesammanträden, konferenser samt samverkan med Solna stad. I analysen har intressenternas synpunkter viktats samt rådighet, allvarlighetsgrad och påverkan på Signalistens verksamhet vägts in. Väsentlighetsanalysen redovisar de prioriterade områdena som Signalisten ska arbeta med under de kommande åren.

Hållbarhetsstyrning

Förutom stadgar och affärsplan styrs Signalistens hållbarhetsarbete av verksamhetens miljöledningssystem. Signalisten är sedan 2014 diplomerade enligt miljöledningssystemet Svensk Miljöbas, vilket innebär att Signalisten systematiskt arbetar med miljöfrågor inom hela verksamheten. För att förstärka positiv miljöpåverkan utbildas medarbetarna i grundläggande miljökunskap och hyresgästerna informeras om hur de kan bidra till ett mer hållbart boende. Minskad miljöpåverkan sker genom nyproduktion enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad samt energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet och elektrifiering av fordonsparken.

Under 2024 erhöll Signalisten ett förnyat miljödiplom från Svensk Miljöbas som innebär att miljöledningssystemet är godkänt enligt deras krav.

Signalisten bidrar aktivt till Solna som en hållbar stad och stödjer därmed omställningen till ett hållbart samhälle i



enlighet med FN:s globala mål. De 17 globala mål som formulerats i Agenda 2030 omfattar miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter av hållbarhet. I Signalistens affärsplan har åtta prioriterade mål identifierats där verksamheten bedöms ha störst möjlighet att påverka.

Som ett led i hållbarhetsarbetet och för att bidra till en fossilfri allmännytta är Signalisten sedan 2019 medlem i Allmännyttans klimatinitiativ. De två övergripande målen till år 2030 är en fossilfri allmännytta och 30 procent lägre energianvändning.

Signalistens väsentlighetsanalys



Signalisten och Agenda 2030

Signalisten bidrar till Solna som en hållbar stad och stödjer omställningen till ett hållbart samhälle enligt FN:s globala mål. De 17 globala målen i Agenda 2030 omfattar miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter av hållbarhet. I Signalistens affärsplan har åtta mål prioriterats där verksamheten bedöms ha störst möjlighet att påverka:



GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling



Mål 5 | Jämställdhet

En Likabehandlingspolicy syftar till att kvalitets-säkra arbetet med likabehandling och minimera risken för diskriminering eller kränkande särbehandling. Lönekartläggning genomförs varje år för att bedöma om löneskillnader mellan kvinnor och män för lika eller likvärdigt arbete har samband med kön.



Mål 7 | Hållbar energi för alla

En energistrategi är vägledande för förvaltningens energiarbete. Solceller ska utredas i ett inledningsskede för att premiera egenproducerad förnybar energi. Arbetet omfattar också energieffektivisering av fastighetsbeståndet samt nyproduktion enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad.



Mål 8 | Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Ett systematiskt arbetsmiljöarbete genomförs löpande med riskutvärdering, skyddsronder, medarbetarundersökningar, personalmöten och samtal. Hälsofrämjande prioriteras och medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, cykelbidrag samt aktiviteter via en hälsogrupp. För att främja anständiga arbetsvillkor och motverka arbetslivskriminalitet tillämpas Rättvist Byggandes arbetsmodell i renoverings- och nybyggnadsprojekt.



Mål 10 | Minskad ojämlikhet

Satsningar för ökad jämlikhet och inkludering genomförs med aktiviteter som främjar engagemang och trivsel bland hyresgäster. Målet är att placera sig bland de 25 bästa företagen i Aktiv Bo:s undersökning för både bostads- och lokalhyresgäster. För att motverka diskriminering och ojämlikhet tillämpas kompetensbaserad rekrytering.



Mål 11 | Hållbara städer och samhällen

För att bidra till hållbara städer sker nyproduktion enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad. Miljökrav ställs på 15 olika indikatorer under byggprocessen för att minska negativ miljöpåverkan och skapa en sund inomhusmiljö. Miljökrav ställs även på utemiljöskötseln för att främja biologisk mångfald.



Mål 12 | Hållbar konsumtion och produktion

LOU följs och relevanta miljö- och kvalitetskrav ställs vid upphandling för att bidra till hållbar konsumtion, nyproduktion och förvaltning av fastigheter. Miljöstugor finns för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och sortering av matavfall har införts. Under året har återbruksinventeringar påbörjats för att minska avfallsmängderna från byggprojekt.



Mål 13 | Bekämpa klimatförändringarna

Deltagande i Allmännyttans klimatinitiativ innebär att minska klimatpåverkan från inköpt energi. Målen är att vara fossilfria och minska energiförbrukningen med 30 procent till år 2030. Signalisten medverkar i Solna stads årliga klimatvecka för att engagera hyresgäster i klimatrelaterade livsstilsfrågor.



Mål 16 | Fredliga och inkluderande samhällen

Medarbetare utbildas fortlöpande inom korruption och mutor. För inrapportering av oegentligheter tillämpas en extern visselblåsarfunktion. Samarbete med Solna stad, polisen och organisationen Tryggare Sverige fortsätter för att bidra till tryggare och säkrare bostadsområden. Signalisten har anslutits till Embrace, ett systemstöd för brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbete.

An elderly couple is standing outdoors in front of a modern, multi-story apartment building. The woman, on the left, is wearing a purple knit beanie, glasses, and a blue jacket. The man, on the right, is wearing glasses, a striped shirt, and a dark denim jacket. They are both smiling and holding a large, brown cardboard box. The background shows the apartment building with many windows and balconies, and some trees with yellow autumn leaves. The scene is set during the day with soft lighting.

I november flyttade hyresgästerna
in i Signalistens nya trygghets-
boende i Bergshamra.

Trygga och trivsamma hem i Solna



Genom lokal närvaro tar Signalisten som aktiv samhällsaktör sin del av det bostadssociala ansvaret. Med trygghetsskapande åtgärder i fokus är målet att skapa trygga och trivsamma hem. Årets hyresgästundersökning visar en fortsatt positiv utveckling för Signalisten som hyresvärd.

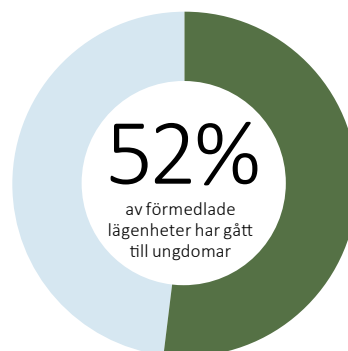
I Signalistens uppdrag ingår att vara en god samhällsaktör och bidra till trygga och trivsamma boendemiljöer. Genom egna insatser och aktiviteter samt samarbete med lokala aktörer arbetar Signalisten för att öka trivsel, nöjdhet och trygghet för hyresgästerna, vilket är centralt för att skapa socialt hållbara och attraktiva bostadsområden.

Trygghetsskapande åtgärder

Under 2024 har ett flertal trygghetsskapande åtgärder vidtagits i Signalistens bostadsområden. I Agnesberg och Bagartorp har Signalisten bjudit in de boende till tillsynsvandring för att tillsammans titta på belysning, buskage och annat som kan behöva förbättras för att öka tryggheten i området. Signalisten har medverkat i Solna stads trygghetsvandringar där hyresgäster, fastighetsägare, föreningslivet och polisen bjudits in för att identifiera platser som känns otrygga och komma med förbättringsförslag.

Signalisten är medlem i Platssamverkan Hagalund, ett samarbete mellan Solna stad, polisen, andra fastighetsägare

i Hagalund och föreningslivet. För att utveckla och stärka det kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet i Hagalund medverkar också stiftelsen Tryggare Sverige som Solna stad har avtal med. Genom långsiktiga insatser och ökad lokal närvaro ska Hagalund bli en tryggare stadsdel, till exempel görs regelbundna områdesvandringar, sociala aktiviteter för de boende och aktiviteter för bättre renhållning.



Lägenhetsförmedling 2024

		2024	2023	2022
Uthyrning internt	Intern omflyttning	59	72	51
	Beslut av vd (förtur vid ROT, hissbehov)	18	28	8
Uthyrning via Bostadsförmedlingen	Ordinarie lägenheter	37	37	21
	Solnaungdomar 18-27 år, 1:or	20	27	22
	Solnaungdomar 18-27 år, korttidskontrakt	278	245	195
	Trygghetsboende 65+	35	6	5
Seniorlägenheter	Egen kö för Solnabor 60+	13	17	12
Trygghetsboende	Egen kö för Solnabor 60+	45	4	4
Uthyrning Solna stad	Enligt bostadsanvisningsavtal	19	15	8
	Tillfälliga bostäder ordinarie bestånd	3	15	20
Summa		527	466	346



Ljusslingor i fler träd skapar stämning och ökar tryggheten på platser som tidigare upplevdes som mörka.

82%

Har en positiv upplevelsen av Signalistens medarbetare och service enligt hyresgästundersökningen AktivBo

Platssamverkan arrangerade även detta år sommarhäng för ungdomar där Signalisten medverkade.

Under året har Signalisten anslutits till Embrace, ett systemstöd för brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbete. Med Embrace har Signalisten ytterligare stärkt samverkan med Solna stad och polisen avseende trygghetsfrågor. I systemverket rapporteras händelser som klotter, skadegörelse, åverkan på Signalistens egendom samt andra avvikelser i områden som kan upplevas otrygga. Resultatet redovisas i veckovisa lägesrapporter som stäms av med Solna stad och polisen för att skapa gemensamma lägesbilder och rikta om resurser vid behov, det kan till exempel handla om polisiär närvaro, klippa buskage eller ny belysning.

I syfte att öka tryggheten och förebygga skadegörelse införde Signalisten på prov begränsade öppettider i förrådsutrymmen under sommaren. Även elektronisk låsning i förråds- och källargångar testades. Med goda resultat och positiv återkoppling från hyresgäster fortsätter dessa åtgärder under 2025.

För ökad säkerhet har belysningen bytts på våningsplan och källargångar i flera områden samt i garagen på Turkosen och Erik Sandbergs gata 25. En viss komplettering av utomhusbelysningen har också gjorts. I Hagalund fortsatte arbetet med att måla om och dörrar har försetts med glas.

Nöjda hyresgäster

Årets hyresgästundersökning AktivBo visade en fortsatt positiv utveckling av hur Signalisten upplevs som hyresvärd. Serviceindex ökade och ligger över branschens medelvärde och även produktindex förbättrades något.

Starkast positiva omdömen fick Serviceindex – upplevelsen av företaget, medarbetare och service – med ett resultat på drygt 82 procent, en ökning med 0,5 procentenhet jämfört med tidigare mätning 2022. Produktindex – uppfattningen om boendet, allmänna utrymmen och utemiljön – uppnådde ett resultat på drygt 77 procent, en ökning med 1,6 procentenhet.

Frågorna som rörde »Trygghet och hjälp när det behövs« fick höga betyg. Hyresgästerna upplever i stor utsträckning att fel åtgärdas inom rimlig tid. Dessutom uppskattas bovärdarnas arbete, då de ronader i bostadsområdena och sköter det löpande underhållet hemma hos hyresgästerna.

Under året har en handlingsplan för kundundersökningen tagits fram för att identifiera de mest verksamma åtgärderna för fortsatt ökad positiv kundupplevelse. Arbetet har skett i bred samverkan inom organisationen.

Information och service

Signalisten arbetar ständigt med att förbättra information till hyresgästerna som bidrar till bättre användarupplevelse och service. Under året har digitala tjänster utvecklats för enklare hantering av ärenden som till exempel olika val och ansökningar, vilket underlättar vardagen för hyresgästerna.

Förmedling av bostäder

I Signalistens uppdrag ingår att vara en god samhällsaktör och att ta ett bostadssocialt ansvar. Det innebär att erbjuda ett bra och varierat boende till rimliga kostnader. Det ska också finnas bostäder för personer med särskilda behov eller som av andra skäl har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Sedan flera år tillbaka har Signalisten ingått ett bostadsanvisningsavtal med Solna stad för dem som står långt ifrån bostadsmarknaden. Det kan handla om personer som är nyanlända eller har kontakt med socialtjänsten av olika anledningar.

Signalisten arbetar aktivt och framgångsrikt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Syftet är att lägenheterna ska återgå till sökande som är i behov av lägenhet.

Vid upprustning och renovering av bostäder, som till exempel stambyten, samarbetar Signalisten med Hyresgästföreningen. Ett samrådsavtal tillämpas löpande, vilket framgångsrikt bidragit till en effektiv och lyckad samrådsprocess.

Hyresförhandlingar

I årets hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen kom parterna överens om en hyreshöjning om 4,45 procent från den 1 januari 2025. Hyreshöjningen gällde för samtliga fastigheter inom Signalistens bestånd.

»Samrådsavtalet bidrar till att processen upplevs som tydlig och smidig av Signalisten och Hyresgästföreningen«.

Lowe Tisjö, projektsamordnare



Samverkan för trygga och trivsamma hem

I nästan samtliga bostadsområden finns borådsstyrelser som representerar hyresgästerna och fungerar som en länk mellan dem och Signalisten. I nära samarbete med dessa styrelser arbetar Signalisten för att främja trivsel, trygghet och gemenskap. Borådsstyrelserna förvaltar en årlig budget för detta ändamål och Signalisten bidrar även genom att anordna olika aktiviteter i sina områden.

Under året har flera aktiviteter genomförts tillsammans med boråden. Bland annat har polisen hållit föredrag om hur man kan förebygga bedrägerier. I flera bostadsområden har visningar av skyddsrum genomförts med information om lagar, regler och skyddsrummets funktion. På Jungfrudansen deltog hyresgäster i en brandövning där de bland annat använde brandsläckare och brandfilt. Vid ett annat tillfälle erbjöds möjligheten att prova en hjärtstartare.

I Hagalund anordnades en baskettävling i samarbete med AIK-basket. Vid invigningen av de nya sällskapsytorna vid



Vårblommande träd på Västra vägen.



Nyanlagd gård i Hallen.

basketplanen hölls aktiviteter som pingis, boule och grillning samt hundrastning i den nya hundrastgården. Ett nytt utegym invigdes på Västra vägen med en personlig tränare som gav hyresgäster tips på olika övningar. Kransbindning, en uppskattad aktivitet tidigare år, har nu utökats till fler områden. Vid invigningen av det nya trygghetsboendet i Bergshamra arrangerades ett Luciatåg i samarbete med Hagaskolan i Solna.

Tillsammans med Solna stad öppnades under våren ett pop-up café som tillfällig fritidsgård på torget i Bagartorp för att erbjuda en mötesplats för äldre ungdomar. Inför rivningsarbetet i Bagartorp centrum flyttades caféet efter sommaren till en lokal på Gunnarbovägen och fungerar som en

mötesplats för både seniorer och äldre ungdomar. I samarbete med Solna stad hölls också en tvådagars familjefest i Bagartorp med loppis och olika aktiviteter för ungdomar. Gårdskonserter med elever från Kulturskolan i Solna har hållits i Bollen, Hallen och Skytteholm.

Under 2024 initierades ett pilotprojekt av Signalisten och Solna stad där en hälsopedagog anställts för att arbeta på Signalistens två trygghetsboenden. Syftet är att öka trygghet och trivsel, motverka ofrivillig ensamhet, främja social samvaro, inspirera fler hyresgäster att delta och leda aktiviteter, skapa en levande boendemiljö samt informera om kommunens och andra aktörers aktiviteter.



I Hagalund invigdes under året den nya gården med möjligheter till aktiviteter som pingis, boule, grillning och en ny hundrastgård.



Uppskattade odlingslotter
i Signalistens bostadsområden
– för ett mer hållbart boende.

Med kraft att utveckla



Med det nya trygghetsboendet i Bergshamra färdigställt och byggstart för 250 nya lägenheter i Bagartorp har en tydlig expansionsfas inletts för Signalisten. En fortsatt hög takt inom både nyproduktion och renoveringar ska ge fler solnabor ett tryggt, trivsamt och hållbart boende.

Under året har takten intensifierats i både nybyggnation och renoveringar. Med en stärkt organisation och en stabil ekonomi har Signalisten goda förutsättningar att nå målet om 2 000 nya lägenheter till år 2035.

Samverkan i större utvecklingsprojekt

Signalisten samverkar i flera större utvecklingsprojekt för att möta behovet av fler bostäder i Solna och bidra till stadens långsiktiga utveckling. Målet är att skapa hållbara, trivsamma bostäder och boendemiljöer som stärker Solnas attraktivitet och förbättrar invånarnas livsmiljö.

I Bagartorp pågår en stadsförnyelse. Tillsammans med Solna stad uppdateras området till Bagartorp 2.0. Arbetet pågår på en övergripande nivå avseende frågor såsom gemensam vision, kopplingar till andra stadsdelar, byggnadsstruktur, kommunikation, trygghet, tillgänglighet och samordning av byggarbeten.

Signalisten driver inom ramen för samarbetet egna projekt där ett nytt torg, ca 250 lägenheter och lokaler i Bagartorp centrum är det första som påbörjas.

I Hagalund pågår också en stadsförnyelse. Solna stad arbetar tillsammans med Signalisten och andra fastighetsägare med stadsutvecklingsprojektet Hagalundslyftet.

Signalisten driver även egna projekt i Hagalund bland

annat en ny familjecentral i Flaggskippet, utveckling av Hagalunds centrum och upprustning av de två höga lamellhusen. Projekten är samordnade med Hagalundslyftet för att bidra till en trygg och levande stad.

Signalisten arbetar tillsammans med Solna stad, Sundbyberg stad och Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, med att ta fram ett planprogram för området kring Grängsgatan. Syftet är att utreda förutsättningarna för en ny levande stadsdel med bostäder och lokaler i båda kommunerna.



I december togs det första spadtaget för upprustningen av Bagartorp med nyrenoverade hus, fler bostäder, nytt torg, gröna ytor och förbättrade promenadvägar.

Nyproduktion och ombyggnad

	Mål 2024–2035	Färdigställda tom 2024	Pågående i produktion	Kommande projekt enligt plan
Nybyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan	2 000*	78	251	784
Ombyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan	1 659	0	0	1 659

* Enligt Signalistens affärsplan är målsättningen att öka beståndet med 2 000 lägenheter under perioden 2024–2035.

Enligt Signalistens underhållsplanering är 1 659 lägenheter under perioden 2024–2035 i ombyggnad, för att säkerställa grundläggande funktioner.

Nybyggnation

Bergshamra trygghetsboende

I november 2024 färdigställdes Signalistens nya trygghetsboende i Bergshamra centrum med närhet till service, kommunikationer och grönområden. De två husen med sammanlagt 78 lägenheter är sammankopplade i entréplan med tvättstuga och en gemensamhetslokal med tillgång till uteplats. Ansökan för att certifiera trygghetsboendet enligt Miljöbyggnad Silver är inlämnad. Med boendet, som är avsett för solnabor som är 60 år eller äldre, skapas fler hyresrätter för seniorer i Solna.

Bagartorp centrum

I december togs det första spadtaget för cirka 250 nya lägenheter i Bagartorp centrum. Det gamla centrumet rivs och ger plats åt två högre punkthus och två lamellhus. I bottenvåningen på punkthusen kommer det att finnas några mindre lokaler och under byggnaderna ett parkeringsgarage med 26 platser. Cykelparkering kommer att finnas i husen och under tak. Laddplatser för elbilar installeras, hälften av p-platserna får laddare och resterande platser förbereds för framtida inkoppling.

Under året har det skett stora förändringar i projektet. I början av 2024 tillträdde fastigheterna Bagartorp 20 och 21 som har förvärvats från Besqab. Signalisten äger efter förvärvet hela Bagartorp centrum och har full rådgivning över planering och utbyggnadstakt. Projekteringen har färdigställts.

Rivning av de två befintliga centrumhusen startade i december. Under våren 2025 kommer ledningar i mark att flyttas för att ge plats för de nya husen. Upphandling av entreprenör för de nya husen planeras ske under våren 2025 med byggstart efter sommaren. Projektet bedöms vara färdigställt 2029. Utbyggnadsplanering och samordning med Solna stad sker löpande.

Kvarteret Bollen 2

I december påbörjade Signalisten upphandling av 244 nya hyreslägenheter, varav sex LSS-bostäder, och nya lokaler inom kvarteret Bollen 2 i Råsunda. Projektet kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Kontrakt tecknades med en byggentreprenör i februari 2025. Rivning av det befintliga låghuset kommer att påbörjas under våren 2025 och byggstart av de fyra nya husen bedöms kunna ske efter sommaren. Projektet förväntas pågå till och med 2029.

Under året har projektering slutförts. För att minska bullerstörningar från byggarbeten har fönster och balkongdörrar bytts på Parkvägen 9–13. Bytet medför även bättre värmeisolering och därmed bättre inomhusmiljö.

Projektets särskilda förutsättningar kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. I december gav Mark- och miljödomstolen Signalisten tillstånd. Beslutet, är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen men överklagandet bedöms inte påverka genomförandet.



Kvarteret Bollen i Råsunda förnyas med 244 hyreslägenheter, varav sex LSS-bostäder, nya lokaler för bland annat vårdcentral och ett parkeringsgarage.

Kvarteret Turkosen 1

Signalisten utvecklar kvarteret Turkosen 1 i Skytteholm med totalt cirka 80 nya lägenheter fördelade på två lamellhus, torg och stråk. Befintliga låghusdelar rivs för att ge plats för den nya bebyggelsen. För att kunna genomföra rivningen kommer Capio vårdcentral att flytta till en ny lokal inom kvarteret.

Parallellt har planeringen av vårdcentralens nya lokaler skett. En flytt av Capios verksamhet planeras ske under 2025.

Under året har projektering pågått. Detaljplanen har varit ute på granskning för synpunkter från allmänheten, myndigheter och andra berörda parter. Förhandlingar avseende exploateringsavtal och VA-avtal har genomförts. Beslut om avtalen och antagande av detaljplanen bedöms kunna ske under första kvartalet 2025.

Byggstart är planerad till 2026 och projektet bedöms vara helt färdigställt 2029.

Grängsgatan

Signalisten arbetar tillsammans med Solna stad, Sundbyberg stad och Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), med att ta fram ett planprogram för området kring Grängsgatan. Syftet är att utreda förutsättningarna för en ny levande stadsdel med bostäder och lokaler i båda kommunerna.

Utredningsarbetet pågick under året och resulterade i en workshop. Ett förslag baserat på de framkomna synpunkterna kommer att tas fram inför ett programsamråd under 2025.

Kvarteret Torsken 5

Signalisten utreder möjligheterna för nyproduktion av 50–100 lägenheter i kvarteret Torsken 5 i Bergshamra. En principöverenskommelse är tecknad med Solna stad och arbetet med framtagande av detaljplan har påbörjats. I november genomfördes en medborgardialog där boende i området gav sina synpunkter på utvecklingen, vilket kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet.

Bagartorp – Agnesberg

I Bagartorp planerar Signalisten att utveckla fastigheten Bagartorp 18 och delar av fastigheten Tunet 1 med cirka 140 lägenheter. Detaljplanearbetet återupptogs under året med fortsatta utredningar. Ekonomiska analyser och diskussion om en uppdaterad principöverenskommelse pågår parallellt med utredningsarbetet.

Hagalunds centrum, utvecklingsprojekt

Signalisten förvärvade under året fastigheten Nordan 21, och äger därefter hela Hagalunds centrum. En principöverenskommelse avseende utveckling av Hagalunds centrum är tecknad med Solna stad och planarbetet har påbörjats. Målsättningen är att genom om-, till- eller nybyggnad skapa ett mer levande och attraktivt centrum och närmiljö. Utöver normala exploateringsfrågor är det vid planeringen viktigt att nyckelverksamheter för området kan bedriva sin verksamhet under hela genomförandet.



Ett första spadtag markerade byggstart för cirka 250 nya hyresrätter i Bagartorp. Från vänster Patrik Törnevik, Endre Barat och Joakim Björk från projektenheten på Signalisten.

Förnyelse av fastighetsbeståndet

Närmare hälften av Signalistens fastigheter är uppförda under 1960- och 1970-talen. De börjar uppnå sin tekniska livslängd och är i behov av omfattande renovering. Grundfunktioner som vatten- och avloppsledningar, elinstallationer och ventilationssystem behöver åtgärdas för att behålla sin funktion och inte orsaka omfattande och dyra skador som till exempel vattenläckor. Signalisten agerar långsiktigt och med ett hållbarhetsperspektiv vid renoveringar och planerar inte för mer omfattande renoveringar än vad som är nödvändigt och kan motiveras ekonomiskt.

Badrumsrenovering i Motorn, Råsunda

Under året genomfördes stambyte och badrumsrenovering i kvarteret Motorn i Råsunda. Rör och avloppstammar byttes ut och nya badrum installerades som ska hålla i många år framöver. Badrumsrenoveringen omfattade 114 lägenheter och hyresgästerna har bott kvar i lägenheterna under renoveringen.

Bagartorp höghus

Förnyelseprojektet omfattar renovering av totalt 362 lägenheter fördelade på fem punkthus på Bagartorpsringen i Bagartorp. Renoveringsbehovet är stort och hyresgästerna kommer att evakueras medan arbetena pågår i respektive hus. Hyresgästerna har möjlighet att välja på tre olika



»Själva byggnationen är ofta det som går snabbast. Det som tar mest tid är all planering innan och alla tillstånd som måste sökas.«

Vanessa Santos, projektledare

upprustningsnivåer i sina lägenheter.

Signalisten har under året erhållit tillstånd från Svea hovrätt att genomföra renoveringen i alla lägenheter. Projektering av systemhandling och förfrågningsunderlag pågår. Upphandling av entreprenör kommer att ske våren 2025. Renoveringen kommer att ske i tre etapper och byggstart för den första etappen, Bagartorpsringen 58 och 62, är planerad till kvartal 3, 2025. Renoveringen förväntas pågå till och med år 2029.

Bagartorp låghus

Förnyelseprojektet omfattar renovering av totalt 222 lägenheter fördelade på nio lamellhus på Bagartorpsringen i Bagartorp. Även i låghusen är renoveringsbehovet stort och hyresgästerna kommer att behöva evakueras medan arbetena pågår i respektive hus. Ett informationsmöte med hyresgästerna hölls under april. En samrådsgrupp har bildats och hyresgästsamråd pågår. Tre upprustningsnivåer föreslås på samma sätt som i höghusen. Byggstart planeras kunna ske 2026 och renoveringen förväntas pågå till och med år 2030.

Renovering av lägenheter i Bergshamra

Totalt 304 lägenheter inom fastigheterna Torsken 2, 3 och 5 i Bergshamra omfattas av förnyelseprojektet. Svea hovrätt har godkänt de föreslagna upprustningsåtgärderna. Det

bedöms inte som möjligt att genomföra en ny process med hyresgästgodkännande med hänsyn till byggnadernas skick som har ett akut behov av upprustning.

Renovering av kvarteret Nordan 18 och 20, Hagalund

Förnyelseprojektet omfattar renovering av totalt 436 lägenheter fördelade på två lamellhus inom fastigheterna Nordan 18 och 20 i Hagalund. Statusbesiktningar har genomförts och åtgärds paket har tagits fram där de mest akuta åtgärderna samlats i ett första åtgärds paket som utförs snarast möjligt. De inte så akuta åtgärderna kommer att utföras i ett senare skede.

Projektering har påbörjats av det första åtgärds paketet som bland annat omfattar renovering av fasad, sockel, tak, balkonger och byte av ledningar för varmvattencirkulation. En utmaning är att husen har synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Signalisten har därför kopplat in en antikvarie som stöd för material- och färgval.

Flaggskeppet, Hagalund

Solna stad och Region Stockholm har tecknat en avsiktsförklaring avseende en familjecentral i Hagalund. Signalisten planerar för familjecentralen i delar av fastigheten Nordan 19, även kallad Flaggskeppet. På uppdrag av Solna stad har projekteringsarbetet påbörjats. Målsättningen är att lokalerna för familjecentralen ska vara klara våren 2026.

Hållbart byggande

Signalisten arbetar aktivt med att minska energianvändning, klimatpåverkan och avfallsmängder från både befintliga fastigheter och i byggprojekt. Hållbarhetsperspektivet beaktas i ett tidigt skede av projekten och åtgärder utvärderas kontinuerligt avseende effektivitet och genomförbarhet. Signalistens medarbetare arbetar utifrån hållbarhetspolicy som tydliggör de prioriterade områden som bidrar till verksamhetens vision och en hållbar omställning.

Under 2024 har uppdatering av Signalistens projekteringsanvisningar påbörjats. Projekteringsanvisningar används vid projektering och innehåller de krav som Signalisten ställer på tekniska lösningar, prestanda och materialval i ny- och ombyggnadsprojekt. Genom att uppdatera kraven på modern teknik och prestanda erhålls långsiktiga, energieffektiva och hållbara lösningar.

Miljöcertifiering av nyproduktion

Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver är en kvalitetssäkring som ställer krav på femton olika indikatorer kopplade till bland annat energianvändning, klimatpåverkan, material, radon och inomhusmiljö. Genom certifieringen säkerställs också att farliga byggmaterial undviks.

Samtliga projekt som har projekterats under 2024 – Bagartorp centrum, Bollen 2 och Turkosen 1 – är utformade för att uppfylla kraven på certifiering.

Avfall och återbruk i byggprojekt

Genom att reducera avfallsmängderna från nyproduktions- och ombyggnadsprojekt minskas Signalistens klimatpåverkan. I samtliga byggprojekt ställs krav på avfallsplaner och avfallssortering enligt Byggbranschens riktlinjer. För att minska avfallsmängderna och arbeta högre upp i avfallstrappan har Signalisten under 2024 påbörjat återbruksinventeringar.

En återbruksinventering genomfördes i Bagartorp centrum inför rivningen av de gamla centrumbyggnaderna. Inventeringen resulterade i att flertalet material kunde återbrukas, en mindre del inom Signalisten och resterande omhändertogs för försäljning av en återbrukskonsult. Gröna marmorplattor demonterades från fasaderna för att i ett senare skede kunna återmonteras i trapphuset i ett av



I Bagartorp demonterades marmorplattor från fasaderna för att senare återmonteras i trapphuset på ett av de nya punkthusen.

punkthusen. Där kan de bidra till vacker utsmyckning och en historisk koppling för området.

Inför ombyggnaden av Bagartorp höghus har Signalisten gjort en återbruksinventering av material och byggprodukter.

I Bagartorp höghus har hyresgästerna erbjudits olika upprustningsalternativ. Ett av alternativen innebär att det befintliga köket behålls, vilket minskar avfallsmängderna. Alternativet har valts av cirka fem procent av hyresgästerna.

Rättvist byggande

Signalisten är sedan 2022 medlem i Rättvist byggande som arbetar för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Rättvist byggandes arbetsmodell tillämpas i Signalistens samtliga nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt. Med arbetsmodellen ställs tydliga krav i avtal gällande exempelvis ID06 (digitala ID-kort som används inom bygg- och anläggningsbranschen), arbets- och uppehållstillstånd och skalskydd. Rättvist byggande utför därefter startmöten med den avtalade entreprenören samt genomför oannonserade arbetsplatskontroller för att följa upp att kraven efterlevs.

Under 2024 genomförde Rättvist byggande arbetsplatskontroller i två av Signalistens projekt: nyproduktionen av trygghetsboendet i Bergshamra och stambytet i Kvarteret Motorn. Vid dessa arbetsplatskontroller dokumenterades avvikelser som Signalisten tagit del av. Avvikelserna har varit av olika karaktär och har omgående hanterats av entreprenören.

Sedan starten av samarbetet med Rättvist byggande har antalet avvikelser minskat inom Signalistens projekt. Tydliga krav, kommunikation och uppföljning tillsammans med både Rättvist byggande och entreprenörer har gett ett mycket positivt resultat.





Det nya trygghetsboendet i Bergshamra med 78 nya hyresrätter är ett välkommet tillskott av bostäder i Solna stad.

Hållbar förvaltning



Förvaltning av Signalistens fastigheter sker med långsiktig hållbarhet i fokus. Under 2024 ökade takten i underhållsprojekten samtidigt som upprustning av gårdar prioriterades för att skapa trygga och socialt hållbara boendemiljöer.

Signalisten äger och förvaltar cirka 4 000 bostadslägenheter, cirka 270 lokaler och 5 200 bilplatser, inklusive de som förvaltas på uppdrag av Solna stad. Fastigheterna har en god geografisk spridning i Solna.

Fastighetsbeståndet består av både äldre och nyare byggnader med ett varierande behov av underhåll och renovering. Genom en hållbar förvaltning ska Signalistens fastigheter bibehålla sin funktion och sitt värde över tid. En betydande del av Signalistens fastighetsbestånd är uppfört under 1960- och 1970-talen, vilket innebär att omfattande underhållsinsatser nu är nödvändiga, såsom stambyten, renoveringar av badrum samt byte av elinstallationer och ventilation.

Signalisten arbetar kontinuerligt för att minska klimatpåverkan i förvaltning, drift och byggprojekt.

Människors hälsa och närmiljö – som bland annat påverkas av luftkvalitet, temperatur, ventilation, buller och fukt – är också en viktig del i hållbarhetsarbetet.

Underhållsprojekt

Under året har en fördjupad kartläggning av fastigheternas underhållsbehov genomförts. Tillsammans med tidplanerna för förnyelseprojekten har den lagt grunden till en 10-årig underhållsplan som uppdateras löpande. Arbetet har även resulterat i att vissa förnyelseprojekt delats upp i två åtgärds paket. Akuta fel och brister åtgärdas snabbt i ett första åtgärds paket och övriga åtgärder planeras in för att åtgärdas i ett senare skede.

Ett flertal mindre byggåtgärder genomfördes, som exempel kan nämnas: Ommålning av borådslokaler, tvättstugor och

Driftfakta

	2024	2023	2022
Boarea och lokalarea, m ² (BOA och LOA)	332 158	332 158	332 158
Tempererad area, m ² (Atemp)	423 116	423 116	423 116
Fjärrvärmeanvändning normalår, GWh	41,1	40,3*	39,2*
Elanvändning fastighet, GWh	7,7	8,0	8,1
Fjärrkyla normalår, GWh	0,035	0,033	0,030
Energiförbrukning normalår, GWh	48,80	48,3*	47,3*
Egenproducerad solel, GWh	0,010	0,016**	0,007**
Vattenanvändning, m ³ /m ² (BOA och LOA)	1,6	1,5	1,6
Scope 1 (ton co2e)	0	1***	1***
Scope 2 (ton co2e)	624	645***	623***
Scope 3 (ton co2e)	347	358	264
Scope 1 - 3 kg/m ² (Atemp)	2,30	2,40	2,00

*Retroaktivt ändring – kvalitetssäkring/likakorrigerig av fjärrvärme-/fjärrkyleförbrukning 2022–2023.

** Tillkommande energiredovisning som inte redovisats tidigare år.

*** Från och med 2024 utgår klimatberäkningarna från Allmännyttans klimatinitiativ och därför har redovisade klimatberäkningar under året justerats gällande scope 1 och scope 2. Klimatberäkningarna utgår från och med 2024 från scope 1, scope 2 och scope 3 och särredovisas. Scope 1 beräknas utifrån direkta klimatutsläpp från fordon som Signalisten äger. Scope 2 beräknas från indirekta klimatutsläpp från köpt el, fjärrvärme och drivmedel. Scope 3 beräknas från övriga indirekta utsläpp från el, fjärrvärme och drivmedel.

Förbrukningar och ytor i tabell ovan redovisar fastigheter som varit i drift inom förvaltningen under hela 2024.



Bovärdarna som sköter det löpande underhållet i bostadsområdena fick mycket positiva omdömen i årets hyresgästundersökning. Från vänster: Magnus Bredstedt, Karl Malmberg, Michel Bitar och Lai Kin Yeung.

miljöstugor i ett flertal bostadsområden. Balkonginglasningarna på höghusen i Ritorp renoverades för att säkerställa funktion och långsiktig hållbarhet. Samtliga entréportar i Råsunda och Frösunda renoverades. Entréportarna på Erik Sandbergs gata i Råsunda försågs med dörrautomatik för att öka tillgängligheten. Hissarna på Bergstigen i Råsunda och Förvaltarvägen i Frösunda byttes ut. I höghusen i Ritorp försågs hissarna med dörrautomatik för att öka tillgängligheten. I Agnesberg, Råsunda, Skytteholm, Frösunda, Hallen och Rudviken har taksäkerheten förbättrats.

Under året har även ett flertal mindre installationsarbeten genomförts. Förutom energibesparande åtgärder har bland annat sopsugen i Hagalund reparerats, trasiga ledningar i mark bytts ut och nya dockningspunkter tillskapats. Signalisten och Brf Hagalunden har nu separata dockningspunkter. I Bagartorp byttes vatten- och avloppsledningar till fastigheterna i samband med omläggning av VA-ledningar.

Myndighetskrav

Signalisten arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av myndighetskrav inom sitt fastighetsbestånd. Myndighetsbesiktningar görs löpande, såsom radonmätningar, obligatoriska ventilationskontroller (OVK) och energideklARATIONER. Under året har ett omfattande arbete genomförts framför allt avseende kanalrengöring och OVK-besiktningar.

Effektiv och hållbar energianvändning

För en hållbar förvaltning av Signalistens fastigheter eftersträvas effektiva tekniska lösningar för energi- och effektstyrning utifrån byggnadernas förutsättningar. Signalisten arbetar aktivt enligt Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med målet 30 procent lägre energianvändning år 2030.

Digitala verktyg som överordnat styrsystem och energipåföljningssystem möjliggör rätt insats på rätt plats utifrån underhållsplanen. Cirka tio procent av Signalistens värme- och ventilationssystem i fastigheterna har kopplats upp till ett nytt överordnat styr- och övervakningssystem. Det nya systemet ger en bättre översikt, förenklar identifiering av fel och avvikelser och skapar förutsättningar för att minska energiförbrukningen ytterligare. Utvärdering kommer att ske under 2025. Temperaturgivare är installerade i samtliga lägenheter för att säkerställa god värmekomfort och att värmesystemen ska kunna optimeras utifrån byggnadens förutsättningar.

Under året har ett flertal energisparåtgärder genomförts, bland annat har drygt 3 000 äldre belysningsarmaturer i fastigheter bytts ut till nya energieffektiva LED-armaturer. I ett antal lokaler i Bergshamra och Hagalund försågs ventilationsaggregat med nya energieffektiva fläktar. Även ett garage och en lokal på Västra vägen fick nya fläktar. Vid avhjälpande underhåll, som genomförs efter att ett funktionsfel upptäckts, har Signalisten som rutin att alltid installera



Ett nytt belyst utegym anlades på Västra vägen.



Alla halkstopplådor har målats om för att öka trivsel och motverka klotter.

energieffektiva fläktar. I kvarteret Motorn har värmesystem in-
justerats och försett med nya radiatorventiler och termostater.
Ventilationen har rengjorts, injusterats och ny OVK utförts.

Förnybar energi

Under 2024 fortsatte Signalisten att köpa fastighetsel med
Naturskyddsföreningens märkning Bra Miljöval. Hyres-
gästerna har egna elabonnemang och väljer själva vilken
leverantör de tecknar avtal med.

Samtliga av Signalistens fastigheter värms upp med
fjärrvärme producerad av Norrenergi. 2024 baserades
fjärrvärmeproduktionen till 98,2 procent på förnybara och
återvunna bränslen enligt Bra Miljöval.

Under året installerades solceller på Bergshamra trygg-
hetsboende. Installation har även påbörjats i kvarteret
Turkosen i Skytteholm. Möjligheten att installera solceller
utreds i samband med projekteringen av samtliga ny- och
ombyggnadsprojekt.

Hållbar avfallshantering

Att det är rent och snyggt i bostadsområdena bidrar till
ökad trygghet och trivsel. Signalisten har heltidsanställda
miljövårdar som regelbundet ronderar i miljöstugorna samt
en områdesresurs i Hagalund som utför en utökad tillsyn av
gårdar och allmänna utrymmen.

Signalisten är sedan flera år medlem i ett nätverk för
bostadsbolag som arrangeras av Håll Sverige Rent. På
nätverksträffar med olika teman utbyts erfarenheter i
branschen, skräpplockardagar arrangeras vår och höst och
Signalisten medverkar vid den årliga kampanjen
»Hela Sverige plockar skräp«.

I samband med Solna stads kampanj »Tillsammans för
klimatet« medverkade Signalisten med flera aktiviteter för

att minska utsläpp av växthusgaser. I bemannade miljöstu-
gor guidade bovärdar och svarade på hyresgästernas frågor.
För att inspirera fler att välja cykeln erbjöds möjligheten att
vårusta sin cykel. Dessutom startades en kampanj för att
spara vatten.

Miljöstugorna, som är mycket uppskattade av hyres-
gästerna, har informativa bilder och tydliga anvisningar
som gör det enkelt att sortera rätt. Under året har golven i
miljöstugorna målats om. Hyresgästerna har informerats
om att det från och med den 1 januari 2025 inte är tillåtet
att slänga kläder och annan textil i soppsäsen.

Trivsamma och levande gårdar

Signalisten ska erbjuda trivsamma och levande gårdar med
inslag som främjar socialt umgänge och upplevs som trygga
att vistas i. Exempel på detta är sittgrupper, lekplatser, grill-
platser, bouleanor, utegym och odlingslådor. En välplane-
rad gård är en viktig del i att skapa social hållbarhet.

Att minska klippta gräsytor och istället anlägga blomster-
ängar är ett sätt att öka den biologiska mångfalden i
stadsmiljön. Det skapar ett levande ekosystem, är en källa till
renare luft och bidrar till bullerdämpning. Ängsblommor finns
i Palsternackan, Bagartorp och Bergshamra. Arbetet med att
gynna den biologiska mångfalden fortsätter under 2025.

Odlingslådor skapar trivsel och ökar det sociala engage-
manget. De finns i dag i hälften av Signalistens områden
och uppskattas av många hyresgäster. Anläggande av nya
odlingslådor beslutas i samråd med boråden.

Under året påbörjades en satsning på trygghet, fram-
komlighet och tillgänglighet. Extra fokus har lagts på att
förbättra snöröjning och halkbekämpning. En trädinventering
har påbörjats som ger underlag till en trädvårdsplan för
föryngring och beskärning. Sju nya träd har försetts med

Energieffektivisering

	2024	2023	2022
Energiprestanda kWh/m ² (BOA+LOA)	147	145*	142*
Energiprestanda kWh/m ² (Atemp)	115	114*	112*

*Retroaktiv ändring – kvalitetssäkring/likakorrigering av fjärrvärme-/fjärrkyleförbrukning 2022–2023.

Förbrukningar i ovan tabell redovisar fastigheter som varit i drift inom förvaltningen under hela 2024.

Signalisten deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, där ett av målen är att minska energiförbrukningen med 30 procent under perioden 2007–2030.

Till och med 2024 har energiprestandan förbättrats med cirka 10 procent. I de stora förnyelseprojekten är energieffektivisering en viktig del av projektet. Under 2025 och 2026 kommer flera stora förnyelseprojekt påbörjas, bland annat Bagartorp höghus, Bagartorp låghus och Bergshamra.



Odlingslotter uppskattas högt av hyresgästerna och finns i dag i hälften av Signalistens bostadsområden.



Ängsblommor finns i flera av Signalistens bostadsområden och bidrar till biologisk mångfald i staden.



Boulespel vid invigningen av den nya gården i Hagalund.

ljusslingor, som uppskattas av många hyresgäster, samtidigt som det har blivit tryggare genom den bättre belysningen. Platserna har tidigare upplevts som mörka.

Plaskdammen "Plaskis" i Bagartorp hölls stängd under sommaren på grund av skador på vattenledningarna. Ett utrednings- och reparationsarbete påbörjades omgående, men skadorna var mer omfattande än vad som initialt bedömdes. Plaskdammen öppnas igen till sommaren 2025.

Under våren genomfördes ett pilotprojekt i Hagalund där halkstopplådorna målades med motiv för att öka trivsel och motverka klotter. Projektet fick positiv respons, och under hösten målades alla halkstopplådor inom Signalisten.

Under året har ett flertal mindre underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts. Många av dem i samråd

med boråden. Några exempel på åtgärder: Utemöbler och lekredskap har rustats upp och målats. I Hallen färdigställdes den nyanlagda gården med uteplatser till lägenheterna. I Hagalund slutfördes den andra etappen av gårdsupprustningen med nya umgängesplatser, en modern lekplats, hundrastgård, boulebana och pingisbord. På basketplanen i Hagalund installerades ny belysning för ljusare och tryggare miljö. I Agnesberg byttes alla bommar till nya vridbommar för att öka tillgängligheten in i området för hyresgäster och utryckningspersonal. Med ett nytt låssystem kan hyresgäster öppna alla bommar i området. Agnesberg fick under våren också en ny boulebana, vilken blev mycket uppskattad av de boende som genomfört flera turneringar. På Västra vägen byggdes ett nytt belyst utegym.

Utvecklande organisation



Signalisten strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och har under året genomfört ett ledarskapsprogram för alla chefer och gruppledare. Implementering av ett mer processinriktat arbetssätt har också varit en viktig del i verksamhetens utveckling.

Att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna trivs, mår bra och känner en vilja att stanna kvar är en framgångsfaktor för att nå uppsatta mål och en långsiktigt hållbar verksamhet. Signalisten har under året investerat i ett flertal aktiviteter i syfte att skapa en positiv arbetsmiljö som skapar långsiktigt engagemang och ökar produktiviteten.

Värdegrunden, LEKA, är ett stöd i det dagliga arbetet och för ett hållbart agerande. LEKA står för att arbeta Långsiktigt, vara Engagerade, Kunniga och Ansvarstagande. Dessa värderingar utgör grunden för en positiv arbetsmiljö och en hållbar organisation.

Organisationen stärks

HR-frågorna är i fokus för Signalistens fortsatta utveckling och för att nå uppsatta mål i affärsplanen. Under 2024 har HR därför fått en mer strategisk roll, blivit en egen avdelning och fått representation i Signalistens ledningsgrupp.

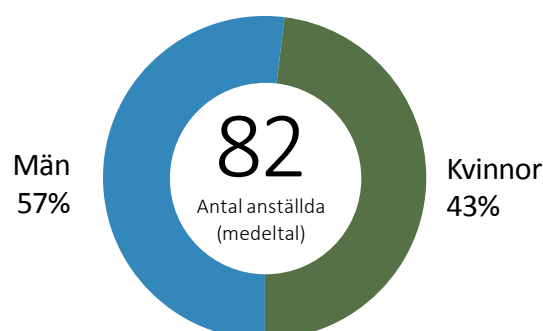
Organisationen har även förstärkts genom att flera nya roller tillsatts och fler projektledare rekryterats, detta för att hantera det ökade tempot i nybyggnads- och renoveringsprojekt.

Signalisten tillämpar kompetensbaserad rekrytering, en strukturerad metod som fokuserar på att matcha rätt

kompetens med verksamhetens behov, samtidigt som den säkerställer en likvärdig och kvalitativ bedömning av kandidaternas personliga egenskaper.

Kompetenshöjande insatser för en utvecklande organisation

För att säkerställa ett gott och framgångsrikt ledarskap har Signalisten startat ett nytt ledarskapsprogram för alla chefer och gruppledare. Programmet, som bygger på ett tillitsbaserat ledarskap, har pågått under hela 2024. Deltagarna



LEKA

är Signalistens värdegrund som kännetecknar det dagliga arbetet och stärker medarbetarna i ett hållbart agerande.



LÅNGSIKTIGA



ENGAGERADE



KUNNIGA



ANSVARSTAGANDE



har genomfört övningar tillsammans och fått utbildning i bland annat konflikthantering, förändringsledning, grupp-utveckling och coachande förhållningssätt. Programmet fortsätter under 2025 för projektledare och specialister.

Under våren 2024 genomförde Signalisten en planeringsdag för hela organisationen med fokus på Signalistens utvecklingsresa. Externa föreläsare inom medveten kommunikation gav verktyg för att arbeta som »Ett Signalisten« och höja kundupplevelsen för våra hyresgäster. Föreläsningen följdes upp med riktade utbildningar för de medarbetare som kommunicerar främst skriftligt eller genom personliga möten.

Utöver enskilda kompetensutvecklingsinsatser arrangerar Signalisten löpande gemensamma utbildningar för vissa yrkesgrupper eller hela personalen. Under 2024 har gemensamma utbildningar genomförts inom mutor och korruption, stresshantering och återhämtning, hyresjuridik, GDPR, IT-säkerhet, hjärt- och lungräddning samt entreprenad-upphandling.

Samtliga medarbetare på Signalisten genomgår löpande en grundläggande miljöutbildning. Verksamheten är miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas, vilket innebär att alla anställda måste ha genomgått denna utbildning för att upprätthålla diplomeringen. Under året genomfördes miljöutbildning för cirka 50 medarbetare vid tre tillfällen, där hållbarhets- och kvalitetssamordnaren ledde utbildningen. Syftet har varit att förankra miljöledningssystemet

internt samt att öka medarbetarnas kunskap om hur vi kan minska verksamhetens miljöpåverkan.

Friskvård och hälsa

Arbetsmiljöfrågor hanteras systematiskt inom Signalisten och är en integrerad del av det dagliga arbetet. För att främja hälsa och hållbart resande erbjuds alla medarbetare bland annat friskvårdsbidrag och cykelbidrag. Företaget är också anslutet till företagshälsovård, som stöder rehabilitering och arbetar förebyggande för att minska hälsorisker i arbetsmiljön.

Efter en utvärdering av hälsogruppen och dess uppdrag har den återstartats med ett förtydligat och utökat uppdrag. Hälsogruppen genomförde flera uppskattade aktiviteter under hösten 2024, bland annat en hälsoutmaning som engagerade hela företaget och en uppskattad julavslutning.

Utvecklade leverantörsrelationer

En ny avtalsförvaltningsmodell har implementerats på Signalisten under 2024. I modellen kategoriseras avtalen redan i samband med upphandlingen och en förvaltningsplan anpassas utifrån avtalets strategiska vikt och betydelse. Det finns sedan tidigare en etablerad organisation för avtalsförvaltning med tydligt definierade roller och ansvar.

Under året har inköpsprocessen kartlagts för att skapa ökad tydlighet och förutsebarhet i Signalistens upphandlingar. Med de omfattande investeringar och underhåll som verksamheten står inför är det av stor vikt att ha kontroll över inköp och avtal för att säkerställa både konkurrenskraft och långsiktigt värdeskapande som affärspartner.

Risk- och sårbarhetsanalys

Under 2024 genomförde Signalisten en risk- och sårbarhetsanalys, ett arbete som involverade styrelse, ledning och nyckelfunktioner inom organisationen. Analysen har baserats på samma modell som används av Solna stad och omfattar riskidentifiering, riskanalys, risk- och sårbarhetsvärdering samt prioritering av de risker som Signalisten behöver arbeta vidare med. Detta har resulterat i en åtgärdsplan och en ny internkontrollplan för 2025.

Omvärldsbevakning med fokus på hållbarhet och trygghetsfrågor

Under 2024 har erfarenhetsutbyte skett med olika aktörer inom hållbarhet och trygghetsfrågor. Styrelse och ledning har inhämtat mer kunskap om trä som material i hållbara

Medarbetarindex 2024

	2024	2023	2022
Könsfördelning, hela organisationen (% män/kvinnor)	57/43	52/48	47/53
Könsfördelning i ledningsgruppen (% män/kvinnor)	80/20	80/20	60/40
Könsfördelning de 25% högsta lönernas (% män/kvinnor)	50/50	43/57	53/47

byggprocesser. Till exempel har man studerat hur allmännyttan i Stockholm utreder träbyggnationer samt gjort studiebesök på Stockholmskretsens trähäusprojekt i Rågsved.

Även trygghetsfrågor stod högt på agendan. Stockholmskretsens delade med sig av sina metoder för att öka tryggheten i fastigheter och bostadsområden. Solnas kommunpolis informerade om arbetssätt och lägesbilder, med särskilt fokus på Signalistens bostadsområden i Solna.

Som ett led i arbetet med att stärka Signalistens hållbarhetsinitiativ studerades ett pilotprojekt för återbruk av byggmaterial. Delar av ledningsgruppen, projektledare och hållbarhetssamordnare deltog i studiebesöket för att samla lärdomar och erfarenheter.

Ett processinriktat arbetssätt

Inför 2024 antog Signalisten en ny affärsplan för perioden 2024–2028, som tydligare än tidigare beskriver vägen för företagets utveckling med fokus på fler lägenheter och en starkt hållbarhetsprofil. För att möta uppdraget att utöka beståndet har organisationen behövt ställa om sig mot ett mer processinriktat och projektbaserat arbetssätt.

Under året har detta synliggjorts bland annat vid framtagande av handlingsplan för kundundersökningen där representanter från hela organisationen medverkat och åtgärderna hanterats tillsammans. En liknande samverkan har skett i planeringen av kommunikationsåtgärder för att öka tryggheten i nyproduktionen i Bagartorp centrum.

Implementeringen av det nya verksamhetsplaneringssystemet Stratsys har medfört nya arbetssätt för planering och uppföljning av verksamheten. Systemet har bidragit till ökad



»Signalistens ledarskapsprogram för alla chefer och gruppleddare bidrar till ett mer coachande ledarskap och stärker det tvärfunktionella samarbetet.«

Peter Wråke, utvecklingschef

delaktighet och förståelse för målstyrning och tydliggjort kopplingen mellan affärsplan, verksamhetsplan och enskilda aktiviteter. Det har också stärkt det interna samarbetet, vilket i sin tur har lett till en högre måluppfyllelse. Genom det nya verktyget kan Signalisten arbeta mer strukturerat och systematiskt, samtidigt som hela organisationen engageras för att uppnå gemensamma mål.

Under året har en ny avvikelse rutin beslutats som ett led i att öka tryggheten och förbättra arbetsmiljön på Signalisten. Den nya avvikelse rutinen innebär att samtliga medarbetare ska använda sig av IA-systemet för att rapportera in arbetsmiljö-, kvalitets- och miljöavvikelser.

Ny grafisk profil

En uppdaterad grafisk profil har tagits fram. Den skapar en tydlig visuell identitet i samklang med den nya affärsplanen 2024. Den nya grafiska profilen, som utformats för att vara både enkel och tidlös, ska underlätta igenkänning och bidra till en mer enhetlig kommunikation. Implementeringen sker successivt för att säkerställa kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet.

Under hösten påbörjades ett utvecklingsarbete av webbplatsen med fokus på förbättrad användarvänlighet för hyresgäster och besökare samt implementering den nya grafiska profilen. Den uppdaterade webbplatsen planeras att lanseras under 2025.

Signalistens fastigheter



1. Agnesberg 461 lägenheter

← I Agnesberg finns 461 lägenheter byggda under senare delen av 1980-talet. De är belägna nära naturområde och det finns flera promenadvänliga parkstråk.

2. Bagartorp 628 lägenheter

Bostadsområdet Bagartorp från tidigt 1960-tal består av såväl låghus som höghus med totalt 628 lägenheter. Från området är det utsikt över Järvaområdet och vidare mot Stockholm.



4. Bergshamra trygghetsboende 78 lägenheter

Nytt trygghetsboende i Bergshamra för solnabor 60+. Boendet består av två hus med 78 lägenheter, alla med balkong. Husen är sammanlänkade i entréplan med tvättstuga och gemensamhetslokal samt tillgång till uteplats. Boendet är beläget nära Bergshamra centrum.



3. Ritorp 347 lägenheter

↑ Ritorp karaktäriseras av höga hus i en kuperad terräng. Här finns 347 lägenheter uppförda i slutet av 1950-talet. Lägenheterna ligger högt och erbjuder en vidsträckt utsikt. I området finns minilivs och förskola, och i angränsande Bagartorp finns service.



Signalistens fastigheter



6. Råsunda 571 lägenheter

I Råsunda, med en genuin stadsmiljö från 1940- och 1950-tal, finns 571 lägenheter. Service, skolor och restauranger finns i närområdet och en kort promenad bort ligger Solna centrum.



5. Bergshamra 304 lägenheter

I Bergshamra finns 304 lägenheter från tidigt 1960-tal som planeras att renoveras. Bergshamra är en del av Nationalstadsparken och har bra kommunikationsmöjligheter.



7. Bollen 44 lägenheter

Kvarteret Bollen ligger i centrala Råsunda med en genuin stadsmiljö från 1940- och 1950-talet. Här finns 44 lägenheter att hyra. Kvarteret Bollen erbjuder bland annat lägenheter för seniorboende.



8. Motorn 114 lägenheter

De 114 lägenheterna i området Motorn byggdes i början av 1980-talet och karakteriseras av närheten till både grönska och stadspuls.



9. Frösunda 248 lägenheter

I Frösunda finns 248 lägenheter i hus från 1950-talet med en grönskande och trivsamt innerskär.



10. Hallen 239 lägenheter

Hallen med 239 lägenheter utmärks av intima gårdsmiljöer och små lokalgator. Med varierande bebyggelse från 1980- och 1990-tal samspelar fastigheterna med den äldre bebyggelsen i Råsunda.



Signalistens fastigheter



11. Hagalund 436 lägenheter

I Hagalund med de karakteristiska blå höghusen från tidigt 1970-tal finns 436 välplanerade lägenheter med utsikt över staden.



13. Rudviken 35 lägenheter

Rudviken med 35 lägenheter byggdes 1985 och ligger på promenadavstånd från Solna centrum. Här är trafiken åtskild från gångstråk och innergårdar, vilket skapar ett lugnt kvarter.



12. Västra vägen 292 lägenheter

Västra vägen byggdes i början av 1970-talet och ligger en kort promenad från Solna centrum. Förutom 292 lägenheter finns också grundskola, förskola, bilverkstad och annan vardagsservice. Här har också Signalisten sitt kontor.



14. Skytteholm 150 lägenheter

Skytteholm med 150 lägenheter uppförda i slutet av 1970-talet ligger nära såväl natur som storstadspuls. Service och skolor finns på gångavstånd och i fastigheten inryms bland annat vårdcentral och simhall.



16. Västra Skogen 43 lägenheter

Kaptenen med 43 lägenheter uppfördes i slutet av 1960-talet och ligger i stadsdelen Västra skogen. Husen är höga med utsikt över både Ulvsundasjön och Stockholms stad.



15. Palsternackan 77 lägenheter

I stadsdelen Huvudsta ligger Signalistens första nybyggda trygghetsboende Palsternackan med 77 hyresrätter som invigdes hösten 2019 samt Stenbacka med tillfälliga bostäder för nyanlända som ägs av Solna stad och drivs av Signalisten. Här finns närhet till både natur och stadsliv.





Vi uppdaterar till Bagartorp 2.0
– nytt centrum, fler hyresrätter
och renoverade bostäder.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr. 815200-1148, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

1. VERKSAMHETEN

Bostadsstiftelsen Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Signalisten äger och förvaltar, inräknat det helägda dotterbolaget Solna-bostäder AB, och dess dotterbolag Solnabostäder Solnanord AB, cirka 4 000 bostadslägenheter, närmare 300 verksamhets- och lagerlokaler samt cirka 5 000 bilplatser inklusive de parkeringsplatser som Signalisten hyr från Solna stad (antal parkeringsplatser kan variera över tid då Solna stads mark kan behövas tas i anspråk för stadsutvecklingsprojekt). Stiftelsens säte är Solna. Signalistens uppdrag som Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Hela verksamheten – inklusive förvaltning, ombyggnad och nyproduktion tillsammans med det bostadssociala uppdraget, baseras på långsiktighet och hållbarhet.

Fastighetsbestånd	2024	2023	2022
Antal bostäder	4 073	3 995	3 996
Antal lokaler	272	310	319*
Antal bilplatser (inkl. Solna stads platser)	5 167	5 650	5 815
Fastigheternas bokförda värde (mnkr)	2 120	1 805	1 757
Fastigheternas bedömda marknadsvärde (mnkr)	11 343	12 346	13 183
Årsnyckeltal			
Nettoomsättning (mnkr)	512	498	468
Årets resultat	20	38	35
Underhållskostnader (kr/kvm)	205	186	166
Justerad soliditet (%)	90	92	93
Belåningsgrad marknadsvärde (%)	8,2	6,3	5,1
Avkastning totalt kapital (%)	2,0	2,9	2,4

* 2022 års siffror inkluderar även lagerlokaler.

2. VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB samt dess dotterbolag Solnabostäder Solnanord AB (nedan kallat Signalisten) betraktas enligt kommunallagen som ett helägt företag och ingår i kommun-koncernen. Signalisten har som allmännyttig bostadsstiftelse en viktig uppgift i Solna stads bostadsplanering. Stiftelsen har till uppgift att förvärva, uppföra och förvalta bostäder, lokaler och kollektiva anordningar i Solna stad.

3. HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt årsredovisningens krav på hållbarhetsredovisning och detta dokument är en del av Signalistens totala års- och hållbarhetsredovisning för år 2024.

4. RISKHANTERING

Intäktsrisker

Efterfrågan på hyresrätter i Solna stad är fortsatt hög. Vid årsskiftet 2024-12-31 var stiftelsens lägenheter i stort sett fullt uthyrda. Med Solna stads tillväxt och den konstant stora efterfrågan på bostäder är risken för betydande vakanser mycket liten. Efterfrågan på lokaler och parkeringsplatser är också stabil samt utgör en stor del av överskottet i koncernen i förhållande till sin andel av verksamheten. För att stiftelsen ska kunna hantera det stora

behovet av ny- och ombyggnation under de kommande tio åren och hålla den takt som styrelsen har beslutat, är det avgörande att hyreshöjningarna anpassas efter kostnadsutvecklingen i samhället.

Finansiella risker

Signalisten utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisker (ränterisk, valutarisk, elprisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Den finansiella risken hanteras enligt finanspolicyn och elprisrisken enligt elhandelspolicyn, båda fastställda av styrelsen. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på den finansiella marknaden och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter för koncernens finansiella resultat. Refinansierings- och prisrisken begränsas genom koncernens räntestrategi.

För att säkerställa en stabil, långsiktig och riskminimerad räntekostnadsutveckling handlar Signalisten upp lån med rörlig ränta men med lång kapitalbildning. Ränterisken hanteras med derivatinstrument, främst ränteswappar men även via räntetak. Risktagandet är bestämt och avgränsat utan spekulativa inslag, så att stiftelsens betalningsförmåga säkerställs på kort och lång sikt. Finansieringsrisken hanteras genom en struktur där maximalt 30 procent av lånevolymen förfaller till betalning under varje rullande 12-månaders period. Ränterisken hanteras genom att andelen räntejustering inom tolv månader maximalt får vara 40 procent.

Upphandlingsrisk

Under året har beslut fattats för att stärka upphandlingsfunktionen. Från och med 2025 kommer upphandling att utgöra en egen enhet med en upphandlingschef. Detta är ytterligare steg i att utveckla och säkra att upphandlingsprocessens alla delar följer gällande regelverk och säkra en korrekt beslutsgång i processen. Identifierade risker handlar fortsatt mer om de avtal som tecknats tidigare och att ställda krav efterlevs av såväl leverantörer som entreprenörer.

IT-risk

Signalisten har ett löpande arbete för att förbättra IT-säkerheten och har långt ställda krav på bland annat multifaktorsinloggning för åtkomst till interna och externa system. För att sprida riskerna nyttjar Signalisten ett flertal olika systemleverantörer där tjänsterna i de flesta fall levereras som SaaS (Software as a Service). Utöver detta finns ett nära samarbete med vår driftpartner för att hålla hela IT-infrastrukturen och våra klienter uppdaterade.

Investeringsrisk

Investeringsrisk handlar om risken att genomförda om- och nyproduktioner inte kan bära sina egna kostnader då dessa kan öka till följd av oförutsedda händelser eller att hyrorna för om- och nybyggnad inte når den kalkylerade nivån. Byggekostnaderna har stigit kraftigt under de senaste åren och det innebär en stor utmaning att hålla kalkylerade kostnader.

5. STYRNING

Styrelsen för Signalisten består av nio ordinarie ledamöter och nio suppleanter. Vid styrelsemötena deltar alltid vd och ekonomichef. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses av Solna stads kommunfullmäktige och 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 Signalisten ändå dokument för styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktören.

Dokumentet ses som ett komplement till stiftelsens stadgar där det finns bestämmelser om styrelsen och dess arbete och stiftelsens dotterbolag Solnabostäder AB samt dess dotterbolag Solnabostäder Solnanord AB. Delegation för attest och beslutanderätt för vd anges i vd-instruktionen och den i sin tur kompletteras med en delegationsordning för samtliga medarbetare som även denna 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 verksamhetsmål med tillhörande aktiviteter och effektmål och en årlig budget. Som grund för verksamhetsstyrningen finns organisationens affärsplan samt styrande dokument; policy, riktlinjer och rutiner.

6. ÅRETS HÄNDELSE OCH UTVECKLING

Resultat

Signalistens resultat efter finansnetto men före dispositioner uppgick till 25 mnkr. Resultatet stannar kvar i stiftelsen och kommer att användas till kommande stora investeringar i form av nybyggnation och renoveringar. Inom den närmaste 10-årsperioden står stiftelsen inför investeringar i miljardklassen. Hyresintäkter och övriga intäkter uppgick till 512 mnkr medan driftkostnader uppgick till 290 mnkr och centrala administrations- och försäljningskostnader 14 mnkr. Avskrivningar/utrangeringar uppgick till 78 mnkr och finansnettot till 24 mnkr. Från 1 januari 2024 framförhandlades en hyreshöjning om 4,8 procent för samtliga fastigheter med undantag för fastigheter i Råsunda där en överenskommelse skett om å contohyr. 2024 års hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen var klara i december 2023.

Investeringar

Årets investeringar (inklusive pågående projekt) i fastigheter och mark uppgick till 259 (220) mnkr.

Fastigheternas värde

Signalisten äger 63 fastigheter som innehas för uthyrning.

Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 2 120 mnkr (1 805 mnkr).

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Under december månad 2024 har auktoriserad värderare från Savills Sweden AB besiktigt fastighetsbeståndet och värderat fastigheterna.

Fastigheterna värderades per 2024-12-31 till 11,3 mdkr (12,3).

Väsentliga antaganden för värderingen:

Värdet i rapporten representerar Savills Sweden AB:s objektiva uppfattning av marknadsvärdet. Begreppet marknadsvärde avser det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Grunden för marknadsvärdebedömningen är en analys av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etcetera. Värdet bedöms med stöd av en marknadsanpassad kassaflödesanalys i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. För driftnettot åsätts ett bedömt direktavkastningskrav härlett utifrån jämförbara transaktioner.

Förvärv och försäljningar

Moderföretaget Signalisten har under räkenskapsåret förvärvat två markfastigheter, Bagartorp 20 och 21, från Besqab-koncernen som är kopplat till nyproduktionsprojektet Bagartorp centrum. Köpeskillingen uppgick till 26 mnkr respektive 41 mnkr. Solnabostäder AB har under året förvärvat byggnaden och tomträtten till fastigheten Nordan 21 i Hagalund, Solna, via förvärv av bolaget Rikshem Solnanord AB 556404-4377 från Rikshem-koncernen för 41 mnkr. Bolagets firma ändrades i samband med förvärvet till Solnabostäder Solnanord AB. I direkt anslutning till förvärvet av bolaget förvärvade Solnabostäder Solnanord AB i sin tur tillhörande mark, Nordan 21, som tidigare uppläts med tomträtt av Solna stad till en köpeskillning av om 6 mnkr och tomträtten dödades i samband därmed. En fusion av Solnabostäder AB och Solnabostäder Solnanord AB är godkändes av kommunfullmäktige i Solna stad i december 2024 och kommer att ske under våren 2025. Inga försäljningar genomfördes under året.

Finans

Finansnettot uppgick till -24 mnkr (-15). Kommande investeringar i nyproduktion och renoveringar medför att koncernens behov av extern finansiering ökar. Långfristiga lån sker via Kommuninvest med säkerhet via borgen från Solna stad. Under 2024 upptogs nya lån om 150 mnkr vilket innebär att långfristiga skulder uppgår till 925 mnkr per 2024-12-31. Det marknadsmässiga finansiella läget med höga räntenivåer har påverkat finansnettot för året men med fortsatt begränsad effekt på Signalistens finansiering då det finns avtalade säkringsinstrument i form av räntetak och derivat.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	512 288	497 904	468 305	462 133	445 235
Resultat efter finansiella poster	25 153	48 526	39 093	47 851	53 468
Balansomslutning	2 498 947	2 310 089	2 178 683	2 091 534	2 129 387
Antal anställda (medeltal)	82	75	74	74	70
Soliditet (%)	51,6	54,9	56,5	57,2	54,1
Avkastning på totalt kapital (%)	2,0	2,9	2,5	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital (%)	2,0	3,8	3,2	4,0	4,6

Moderföretaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	381 881	365 089	350 943	346 949	329 624
Resultat efter finansiella poster	7 341	12 641	15 178	16 123	21 821
Balansomslutning	2 536 893	2 373 487	2 337 626	2 231 354	2 254 791
Antal anställda (medeltal)	82	75	74	74	70
Soliditet (%)	54,3	57,8	56,4	57,6	54,7
Avkastning på totalt kapital (%)	1,2	1,2	1,2	2,2	2,4
Avkastning på eget kapital (%)	0,5	0,9	1,2	2,7	3,2

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1	2024	2023
Hysesintäkter	2, 3	503 792	477 747
Övriga intäkter	4	8 496	20 157
Nettoomsättning		512 288	497 904
Driftkostnader	5	-290 363	-267 374
Underhållskostnader		-68 662	-61 707
Fastighetsskatt		-11 940	-11 722
Fastighetskostnader		-370 965	-340 804
Driftnetto		141 323	157 100
Avskrivningar	11, 12, 13	-75 077	-72 840
Nedskrivning/utrangering		-2 518	-6 499
Bruttoresultat		63 727	77 761
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 8	-14 387	-13 967
Rörelseresultat	7	49 340	63 794
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 649	2 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-25 836	-17 505
Resultat efter finansiella poster		25 153	48 526
Skatt på årets resultat	10	-3 692	-2 679
Uppskjuten skatt		-1 370	-7 652
Årets resultat		20 091	38 195



Koncernens balansräkning

Tkr	Not 1	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 119 651	1 804 735
Markanläggningar	13	101 360	84 422
Inventarier, verktyg och installationer	12	5 798	2 279
Pågående ny - och ombyggnader	14	187 340	287 709
Summa materiella anläggningstillgångar		2 414 149	2 179 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	40	40
Uppskjuten skattefodran		789	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		829	40
Summa anläggningstillgångar		2 414 979	2 179 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 902	2 439
Övriga fordringar		4 306	4 850
Aktuella skattefordringar		2 436	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	26 018	20 131
Summa kortfristiga fordringar		34 661	27 420
Kassa och bank		49 307	103 483
Summa omsättningstillgångar		83 968	130 903
SUMMA TILLGÅNGAR		2 498 947	2 310 089
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundfondskapital		88 463	88 463
Övrigt tillskjutet kapital		38 000	38 000
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		1 162 897	1 142 807
Summa eget kapital		1 289 360	1 269 270
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 028	1 240
Avsättningar för skatter		114 626	110 650
Summa avsättningar		115 654	111 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	525 000	775 000
Summa långfristiga skulder		525 000	775 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	400 000	0
Leverantörsskulder		84 532	57 217
Skatteskulder		0	903
Övriga skulder		4 888	2 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	79 513	92 961
Summa kortfristiga skulder		568 932	153 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23	2 498 947	2 310 089

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfonds- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	88 463	38 000	1 142 807	1 269 270
Årets resultat			20 091	20 091
Utgående eget kapital 2024-12-31	88 463	38 000	1 162 897	1 289 360

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not 1	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		49 340	63 794
Ränta		-24 187	-14 326
Avskrivningar		75 077	72 840
Betald inkomstskatt		-7 242	-20 069
Övriga poster		2 306	6 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		95 295	108 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning hyresfordringar		538	5 805
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-5 266	-399
Ökning/minskning leverantörsskulder		27 315	-18 519
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-14 328	24 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten		103 554	120 028
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-271 599	-235 742
Förvärv av dotterföretag		-36 131	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-307 730	-235 742
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		0	0
Upptagna lån		150 000	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		150 000	100 000
Årets kassaflöde		-54 176	-15 714
Likvida medel vid årets början		103 483	119 197
Likvida medel vid årets slut		49 307	103 483

Moderföretagets resultaträkning

Tkr	Not 1	2024	2023
Hysesintäkter	2, 3	361 358	342 945
Övriga intäkter	4	20 523	22 144
Nettoomsättning		381 881	365 089
Driftkostnader	5	-238 521	-221 506
Underhållskostnader		-40 179	-41 158
Fastighetsskatt		-7 288	-7 163
Fastighetskostnader		-285 988	-269 827
Driftnetto		95 893	95 263
Avskrivningar	11, 12, 13	-50 666	-49 869
Nedskrivning/utrangering		-1 556	-6 262
Bruttoresultat		43 670	39 132
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 8	-13 752	-13 541
Rörelseresultat	7	29 918	25 591
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 614	2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-24 191	-15 102
Resultat efter finansiella poster		7 341	12 641
Bokslutsdispositioner	9	-600	41 827
Skatt på årets resultat	10	-3 633	-825
Uppskjuten skatt		2 532	-10 631
Årets resultat		5 641	43 012

Moderföretagets balansräkning

Tkr	Not 1	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 551 394	1 310 845
Markanläggningar	13	62 722	51 452
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 771	2 279
Pågående ny- och ombyggnader	14	122 588	185 918
Summa materiella anläggningstillgångar		1 741 475	1 550 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamt styrda företag	20, 21	728 000	728 000
Andelar i intresseföretag	15	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		728 040	728 040
Summa anläggningstillgångar		2 469 515	2 278 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 822	7 594
Fordringar hos koncernföretag		12	0
Övriga fordringar		3 247	4 643
Aktuella skattefordringar		3 607	2 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 534	19 562
Summa kortfristiga fordringar		40 222	33 849
Summa kassa och bank		27 155	61 104
Summa omsättningstillgångar		67 377	94 953
SUMMA TILLGÅNGAR		2 536 893	2 373 487
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfondskapital		88 463	88 463
Bundna reserver		38 000	38 000
Summa bundet eget kapital		126 463	126 463
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 234 278	1 191 266
Årets resultat		5 641	43 012
Summa fritt eget kapital		1 239 919	1 234 278
Summa eget kapital		1 366 382	1 360 741
Obeskattade reserver	22	13 300	12 700
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 028	1 240
Avsättning för skatter		78 937	81 469
Summa avsättningar		79 965	82 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	475 000	725 000
Summa långfristiga skulder		475 000	725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	400 000	0
Leverantörsskulder		68 750	44 401
Skulder till koncernföretag		69 883	78 843
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		4 177	2 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	59 435	66 766
Summa kortfristiga skulder		602 246	192 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 536 893	2 373 487



Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfonds- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	88 463	38 000	1 234 278	1 360 741
Årets resultat			5 641	5 641
Utgående eget kapital 2024-12-31	88 463	38 000	1 239 919	1 366 382

Moderföretagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 1	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		29 918	25 591
Ränta		-23 759	-12 776
Avskrivningar och utrangeringar		50 666	49 869
Betald inkomstskatt		-5 190	-20 785
Övriga poster		1 345	6 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		52 980	48 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning hyresfordringar		-228	635
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-4 588	81 975
Ökning/minskning leverantörsskulder		24 350	-18 663
Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder		-13 258	-78 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 256	33 650
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-243 205	-175 028
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-243 205	-175 028
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		0	0
Upptagna lån		150 000	100 000
Erhållet koncernbidrag		0	41 541
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		150 000	141 541
Årets kassaflöde		-33 949	163
Likvida medel vid årets början		61 104	60 941
Likvida medel vid årets slut		27 155	61 104

Noter

NOT 1. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Hyresfordringar samt övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv 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 så kallad ränteswap 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.

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.

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. Bolagsskatt 2023-01-01 20,6 procent, 2024-01-01 20,6 procent.

Fordringar och skulder netto redovisas 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.

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 skatteskuld 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.

Ersättning efter avslutad anställning: I Signalisten 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 bland annat 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 spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. I balansräkningen i moderföretaget visas koncernsaldot, det vill säga nettot i de båda legala enheterna.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

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

Justerad soliditet

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

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.

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 2. OPERATIONELLA LEASINGSAVTAL

Koncernen

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	1 096	271
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	436	0
Summa	1 532	271
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	591	652
Summa	591	652
Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlægga	2 123	923
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter		
Förfaller till betalning inom ett år	184 830	174 814
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	136 928	134 040
Förfaller till betalning senare än fem år	33 652	73 630
Summa	238 706	383 484

Moderföretaget

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	1 096	271
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	436	0
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
Summa	1 532	271
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	591	652
Summa	591	652
Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlægga	2 123	923
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter		
Förfaller till betalning inom ett år	123 658	111 714
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	72 797	71 940
Förfaller till betalning senare än fem år	2 677	10 530
Summa	111 585	194 184



NOT 3. HYRESINTÄKTER

Koncernen

	2024	2023
Bruttohyror		
Bostäder	394 078	371 520
Lokaler	74 054	71 423
Förråd	1 813	1 829
Garage	30 463	28 471
P-platser och övriga objekt	26 879	26 325
	527 287	499 568

Avgår

Hyresbortfall Bostäder	-1 684	-979
Hyresbortfall Lokal	-5 053	-5 675
Hyresbortfall Förråd	-290	-393
Hyresbortfall Garage	-9 768	-8 548
Hyresbortfall P-plats och övriga objekt	-3 294	-3 107
	-20 090	-18 702

Avgår återbetalning av rabatt för avstått målnings- och golvunderhåll, bostäder

-3 406 -3 119

Summa hyresintäkter	503 792	477 747
----------------------------	----------------	----------------

Nettohyror

Bostäder	388 988	367 422
Lokaler	69 001	65 747
Förråd	1 522	1 437
Garage	20 696	19 923
P-platser och övriga objekt	23 585	23 218
	503 792	477 747

Moderföretaget

	2024	2023
Bruttohyror		
Bostäder	291 470	273 951
Lokaler	38 339	37 350
Förråd	807	872
Garage	20 193	18 578
P-platser och övriga objekt	25 786	25 450
	376 595	356 201

Avgår hyresbortfall

Hyresbortfall Bostäder	-1 519	-856
Hyresbortfall Lokal	-2 356	-2 440
Hyresbortfall Förråd	-160	-249
Hyresbortfall Garage	-5 368	-4 336
Hyresbortfall P-plats och övriga objekt	-3 293	-3 100
	-12 696	-10 981

Avgår återbetalning av rabatt för avstått målnings- och golvunderhåll, bostäder

-2 541 -2 274

Summa hyresintäkter	361 358	342 945
----------------------------	----------------	----------------

Nettohyror

Bostäder	287 410	270 821
Lokaler	35 983	34 910
Förråd	647	623
Garage	14 825	14 242
P-platser och övriga objekt	22 494	22 349
	361 358	342 945

NOT 4. ÖVRIGA INTÄKTER

Koncernen

	2024	2023
Ersättningar från hyresgäster	1 541	948
Försäljning vatten och värme	1 059	1 253
Ersättningar från försäkringsbolag	425	8 241
Fakturerade kostnader koncernbolag	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning	0	0
Övriga intäkter	5 471	9 715
	8 496	20 157

Moderföretaget

	2024	2023
Ersättningar från hyresgäster	787	724
Försäljning vatten och värme	130	231
Ersättningar från försäkringsbolag	286	2 606
Fakturerade kostnader koncernbolag	14 894	12 036
Aktiverat arbete för egen räkning	0	0
Övriga intäkter	4 425	6 548
	20 523	22 144

NOT 5. DRIFTKOSTNADER

Koncernen

	2024	2023
Fastighetsskötsel	47 460	42 217
Reparationer	49 093	52 730
Vattenförbrukning	9 996	6 314
Elförbrukning	17 292	15 683
Sophantering	10 552	8 862
Värmekostnader	41 641	39 446
Fastighetsförsäkringar	4 141	3 347
Avskrivna hyresfordringar	506	300
Fastighetsanknuten administration	81 753	73 203
Medel till hyresgästföreningen	1 205	773
Arrende/ hyra parkering	19 557	18 811
Övriga driftkostnader	7 167	5 687
	290 363	267 374

Moderföretaget

	2024	2023
Fastighetsskötsel	38 290	34 579
Reparationer	29 947	34 361
Vattenförbrukning	6 948	4 275
Elförbrukning	12 634	11 196
Sophantering	7 813	6 508
Värmekostnader	29 698	28 251
Fastighetsförsäkringar	2 900	2 361
Avskrivna hyresfordringar	460	211
Fastighetsanknuten administration	86 468	77 965
Medel till hyresgästföreningen	899	465
Arrende/hyra parkering	19 544	18 811
Övriga driftkostnader	2 922	2 524
	238 521	221 506

NOT 6. ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

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

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	513	446
Övriga uppdrag	1 313	1 992
	1 827	2 438

Moderföretaget

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

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	398	309
Övriga uppdrag	1 313	1 992
	1 711	2 301



NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	36
Män	47	39
	82	75
Personalomsättning (%)	13,5	14,7
Nyanställda (st)	18	19
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	2 229	2 175
Löner och ersättningar till övriga anställda	45 882	40 784
	48 111	42 958
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	956	493
Pensionskostnader för övriga anställda	9 618	8 181
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 257	13 128
	24 831	21 802
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72 942	64 761

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

Signalisten tillämpar inte visstidsförordnande.

Moderföretaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	36
Män	47	39
	82	75
Personalomsättning (%)	13,5	14,7
Nyanställda (st)	18	19
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	2 229	2 175
Löner och ersättningar till övriga anställda	45 882	40 784
	48 111	42 958
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	956	493
Pensionskostnader för övriga anställda	9 618	8 181
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 257	13 128
	24 831	21 802
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72 942	64 761
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen (%)	44	44
Andel män i styrelsen (%)	56	56
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare (%)	20	20
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (%)	80	80

Arbetsrelaterade skador 2024

Typ	Antal
Färdolycksfall	2
Olycksfall	6

Förmåner 2024

Typ	Antal
Friskvård	77
Cykelbidrag	4

NOT 8. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Koncernen	2024	2023
Central administration	12 893	12 371
Marknadsföring	1 494	1 595
	14 387	13 967

Moderföretaget

	2024	2023
Central administration	12 506	12 232
Marknadsföring	1 245	1 310
	13 752	13 541

NOT 9. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderföretaget	2024	2023
Återföring av periodiseringsfond	400	1 985
Avsättning till periodiseringsfond	-1 000	-1 700
Mottagna koncernbidrag	0	41 541
	-600	41 827

NOT 10. AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 412	-1 055
Justering avseende tidigare år	-2 281	-1 625
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 370	-7 664
Totalt redovisad skatt	-5 062	-10 343

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 153		48 526
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 182	20,60	-9 996
Ej avdragsgilla kostnader		-168		-51
Ej skattepliktiga intäkter		131		11
Schablonränta på periodiseringsfond		-61		-78
Justering av periodiseringsfond		0		-68
Föregående års outnyttjat avdragsutrymme		0		0
Övriga justeringsposter		217		-161
Redovisad effektiv skatt	-20,13	-5 062	-21,32	-10 343

Moderföretaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 238	-1 054
Justering avseende tidigare år	-2 395	229
Uppskjuten skatt	2 532	-10 631
Skatt på årets resultat	-1 100	-11 456

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 741		54 468
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 389	20,60	-11 220
Ej avdragsgilla kostnader		-148		-44
Ej skattepliktiga intäkter		130		9
Schablonränta på periodiseringsfond		-49		-52
Justering av periodiseringsfond		0		-25
Föregående års outnyttjat avdragsutrymme		0		0
Justering avseende skatter för föregående år		88		229
Övriga justeringsposter		267		-353
Redovisad effektiv skatt	-16,32%	-1 100		-11 456



NOT 11. BYGGNADER OCH MARK

Koncernen

	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	3 016 829	2 923 396
Justering tidigare år	26 209	0
Köp	44 044	0
Överfört från pågående projekt	271 135	105 632
Årets utrangeringar	-7 291	-12 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 350 926	3 016 829
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 415 240	-1 356 557
Ingående avskrivningar förvärvat bolag	-3 635	0
Justering tidigare år	-26 209	0
Årets avskrivningar	-68 213	-65 518
Årets utrangeringar	4 777	6 835
	-1 508 520	-1 415 240
Utgående restvärde enligt plan	1 842 406	1 601 589
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	203 147	190 577
Årets anskaffningar	74 097	12 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 243	203 147
Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark	2 119 649	1 804 735
Taxeringsvärden Sverige		
Byggnader	4 517 304	4 507 104
Mark	3 678 665	3 674 619
Summa taxeringsvärde	8 195 969	8 181 723

Moderföretaget

	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	2 148 855	2 061 197
Överfört från pågående projekt	220 191	98 654
Årets utrangeringar	-5 082	-10 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 363 963	2 148 855
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-916 050	-877 287
Årets avskrivningar	-45 930	-44 633
Årets utrangeringar	3 530	5 869
	-958 450	-916 050
Utgående restvärde enligt plan	1 405 513	1 232 804
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	78 041	78 041
Inköp	67 841	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 882	78 041
Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark	1 551 394	1 310 845
Taxeringsvärden i Sverige		
Byggnader	3 228 893	3 228 893
Mark	2 641 768	2 595 368
Summa taxeringsvärde	5 870 661	5 824 261

NOT 12. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	12 969	19 627
Justeringar tidigare år	0	-701
Årets anskaffningar	4 620	676
Årets utrangeringar	-373	-6 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 216	12 969

Ingående avskrivningar	-10 690	-16 354
Justeringar tidigare år	0	702
Årets avskrivningar	-1 101	-1 670
Årets utrangeringar	373	6 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 417	-10 690
Utgående redovisat värde	5 798	2 279

Moderföretaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	12 758	19 627
Justering tidigare år	0	-912
Årets anskaffningar	3 548	676
Årets utrangeringar	-373	-6 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 932	12 758
Ingående avskrivningar	-10 479	-16 354
Justering tidigare år	0	913
Årets avskrivningar	-1 056	-1 670
Årets utrangeringar	373	6 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 161	-10 479
Utgående redovisat värde	4 771	2 279

NOT 13. MARKANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	116 755	110 714
Överfört från pågående projekt	22 774	9 127
Årets utrangeringar	-184	-3 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 346	116 755
Ingående avskrivningar	-32 333	-28 654
Årets avskrivningar	-5 832	-5 671
Årets utrangeringar	179	1 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 986	-32 333
Utgående redovisat värde	101 360	84 422

Moderföretaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	74 702	68 660
Överfört från pågående projekt	14 955	9 127
Årets utrangeringar	-184	-3 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 473	74 702
Ingående avskrivningar	-23 250	-21 657
Årets avskrivningar	-3 680	-3 584
Årets utrangeringar	179	1 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 751	-23 250
Utgående redovisat värde	62 722	51 451

NOT 14. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	287 709	179 986
Upparbetat under året	193 541	207 212
Aktiverat/överfört till byggnader under året	-271 135	-93 448
Aktiverat/överfört till markanläggningar	-22 774	-6 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 340	287 709

Moderföretaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	185 918	119 369
Upparbetat under året	171 816	160 270
Aktiverat/överfört till byggnader under året	-220 191	-87 680
Aktiverat/överfört till markanläggningar	-14 955	-6 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 588	185 918

NOT 15. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Koncernen	2024	2023
Husbyggnadsvaror HBV Förening 4 stycken andelar à nominellt 10 000 kr	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Moderföretaget	2024	2023
Husbyggnadsvaror HBV Förening 4 stycken andelar à nominellt 10 000 kr	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Intressebolagets organisationsnummer: 702000-9226.
Intressebolagets säte: Stockholm.

NOT 16. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2024	2023
Övriga förutbetalda kostnader	26 018	20 131
Summa	26 018	20 131

Moderföretaget	2024	2023
Övriga förutbetalda kostnader	25 534	19 562
Summa	25 534	19 562

NOT 17. SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen	2024	2023
Långfristiga skulder		
Ingångna derivatavtal	100 000	375 000
Löper med rörlig ränta	425 000	400 000
Kortfristiga skulder		
Löper med rörlig ränta	400 000	0
Summa	925 000	775 000

Moderföretaget	2024	2023
Långfristiga skulder		
Ingångna derivatavtal	100 000	375 000
Löper med rörlig ränta	375 000	350 000
Kortfristiga skulder		
Löper med rörlig ränta	400 000	0
Summa	875 000	725 000

Den del av lånet som klassificeras som kortfristig skuld förfaller i maj 2025 och har omförhandlats med nya löptider mellan 2–6 år.

NOT 18. UPPLÅNING

Koncernen	2024	2023
Nyckeltal		
Volym räntetak (tkr) med skydd för ränta över 3%	0	1 000 000
Snittränta inklusive borgensram Solna stad (%)	2%	2%
Räntebindningstid (år) inklusive räntetak	4,2	4,5
Andel ränteförfall inom ett år, inklusive räntetak (%)	27%	0%
Andel kapitalförfall inom ett år (%)	43%	10%
Kapitalbindningstid (år)	1,9	2,0

NOT 19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen*	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	47 058	49 726
Upplupna räntekostnader	1 612	1 648
Upplupna semesterlöner	3 553	3 050
Upplupna sociala avgifter	2 368	2 046
Upplupna förvaltningskostnader	0	0
Upplupna revisionskostnader	383	310
Upplupna projektkostnader	15 970	19 849
Övriga upplupna kostnader	7 804	15 791
Förutbetalda intäkter Solna stad	765	542
	79 513	92 961

Moderföretaget*	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	31 064	32 200
Upplupna räntekostnader	1 553	1 182
Upplupna semesterlöner	3 553	3 050
Upplupna sociala avgifter	2 368	2 046
Upplupna förvaltningskostnader	0	0
Upplupna revisionskostnader	267	147
Upplupna projektkostnader	14 269	17 008
Övriga upplupna kostnader	5 595	10 590
Förutbetalda intäkter Solna stad	765	542
	59 435	66 766

* Klassificeringen inom upplupna kostnader har förändrats år 2024.
År 2023 är omräknad enligt nya klassificeringen.

NOT 20. SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört- värde
Solnabostäder AB	100	100	76 200	728 000
				728 000
	Org.nr	Säte		
Solnabostäder AB	556066-7361	Solna stad		

NOT 21. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföretaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	728 000	728 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 000	728 000
Utgående redovisat värde	728 000	728 000

NOT 22. OBESKATTADE RESERVER

Moderföretaget	2024	2023
Periodiseringsfond år 2024	1 000	
Periodiseringsfond år 2023	1 300	1 700
Periodiseringsfond år 2022	11 000	11 000
Periodiseringsfond år 2017	0	0
	13 300	12 700

NOT 23. ANSVARSFÖRBINDELSER

Koncernen	2024	2023
Garantifond Fastigo	807	593
Summa ansvarsförbindelser	807	593

Moderföretaget	2024	2023
Garantifond Fastigo	807	593
Summa ansvarsförbindelser	807	593

Styrelsens signering

Solna den 4 mars 2025

Jimmy Blomqvist Larsson
Ordförande

Atilla Yavuz
1:e vice ordförande

Magnus Nilsson
2:e vice ordförande

Anna Attergren Granath

Sami Grahni

Mats Haapanen

Christina Brang Nyrén

Carin Wesslau

Mija Jansson

Lars Jolérus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den Solna den 4 mars 2025

Tomas Mathiesen
Huvudansvarig revisor
KPMG

Robert Gidehag
Av kommunfullmäktige i Solna
förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr 815200-1148

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2024.

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 uttalande

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen vilken återfinns på sidorna 2–31.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna år 2024. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot 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.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2025

Tomas Mathiesen
Huvudansvarig revisor
KPMG AB

Robert Gidehag
Av kommunfullmäktige i Solna
förtroendevald revisor

GRI-index och kompletterande hållbarhetsinformation

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Signalistens åttonde hållbarhetsredovisning.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har rapporterat den information som anges i detta GRI-innehållsindex för perioden 2024-01-01–2024-12-31 med referens till GRI-standarderna.

GRI STANDARDUPPLYSNINGAR

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Organisation			
2 -1	Detaljer om organisationen		Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, Västra vägen 11A, 171 22 Solna. All verksamhet är förlagd i Sverige.
2 -2	Enheter inkluderade i bolagets hållbarhetsrapportering		Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB.
2 -3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson		Kalenderår, årlig och Hedvig Tengdahl, Hållbarhets- och kvalitetssamordnare, hedvig.tengdahl@signalisten.se
2 -4	Omarbetning av upplysningar		Inga väsentliga förändringar.
2 -5	Externt bestyrkande	52	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Revisorn har granskat att en hållbarhetsrapport. har upprättats enligt årsredovisningslagen.
2 -6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	3, 8–27	Inga väsentliga förändringar jämfört med förra årets rapporteringsperiod.
2 -7	Anställda	25	
Styrning			
2 -9	Struktur och sammansättning för bolagsstyrning	6 – 8, 33	
2 -11	Styrelseordförande		Styrelseordförande är inte en ledande befattningshavare i organisationen.
2 -13	Delegering av ansvar för hantering av effekter	6 –7	
2 -14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapportering	52	
2 -16	Upplysningar om kritiska frågor	32	
2 -19	Ersättningspolicyer	44	
Strategi, policyer och praxis			
2 -22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5	
2 -23	Styrdokument och åtaganden	6–7, 19, 32	
2 -24	Integrering av styrdokument och åtaganden	6–7	
2 -25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	6–7, 26–27, 32	
2 -26	Mekanismer för rådgivning och anmälan av oegentligheter		Signalisten arbetar affärsetiskt och följer sina riktlinjer för representation, gåvor m.m. Regelbundna genomgångar av riktlinjerna samt utbildning i antikorruption genomförs årligen. Signalisten har även ett visseblåsar-systemet där medarbetare anonymt kan anmäla misstankar om missförhållanden som exempelvis korruption eller andra oegentligheter. Medlemsskapet i Rättvist byggande med tillhörande visseblåsar-system Fair Play Bygg utgör också en viktig grund i detta arbete.
2 -27	Efterlevnad av lagar och regelverk	22, 32	Signalisten har ett digitalt system för bevakning av arbetsmiljö- och miljölagstiftning, energi- och bygglagstiftning, lagen om offentligupphandling samt kommunala föreskrifter.
2 -28	Medverkan i medlemsorganisationer		Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna, Byggvarubedömningen, HVB, Rättvist Byggande och Håll Sverige Rent.

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Intressentengagemang			
	2 -29	Dialog med intressenter	7
	2 -30	Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	100 procent.
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3 -1	Process för att fastställa väsentliga frågor	7
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3 -2	Lista med väsentliga frågor	7
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3 -3	Hantering av väsentliga frågor	7
GRI 205: Antokorruption 2016	205 -2	Kommunikation och utbildning inom organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan av korruption	26
GRI 205: Antikorruption 2016	205 -3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	0 stycken. Under året har det inte rapporterats in några korruptionsincidenter och inga åtgärder är därmed vidtagna.
GRI 302: Energi 2016	302 -1	Energianvändning inom den egna organisationen	21–23
GRI 302: Energi 2016	302 -3	Energiintensitet	21–23
GRI 302: Energi 2016	302 -4	Minskning av energiförbrukning	21–23
GRI 305: Utsläpp 2016	305 -1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	21 Scope 1 omfattar de utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta utsläpp) från till exempel bränsleförbränning från fordon som Signalisten äger eller kontrollerar.
GRI 305: Utsläpp 2016	305 -2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energi (Scope 2)	21 Scope 2 omfattar utsläpp (indirekta utsläpp) från köpt el, fjärrvärme och drivmedel.
GRI 305: Utsläpp 2016	305 -3	Övriga indirekta utsläpp från energi (Scope 3)	21 Scope 3 omfattar övriga indirekta utsläpp från el, fjärrvärme och drivmedel.
GRI 306: Avfall 2020	306 -1	Generering av avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan	19, 23
GRI 306: Avfall 2020	306 -2	Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	19, 23
GRI 401: Anställning 2016	401 -1	Nyanställningar och personalomsättning	44
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetet 2018	403 -3	Företagshälsövård	26
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetet 2018	403 -6	Främjande av arbetstagares hälsa	26 Signalisten arbetar aktivt med kompetensutveckling genom individuella utvecklingsplaner för personalen samt årliga medarbetarsamtal.
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetet 2018	403 -9	Arbetsrelaterade skador	44
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetet 2018	403 -10	Arbetsrelaterade sjukdomar	Omfattning av arbetsrelaterade sjukdomar: 0 stycken.
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404 -1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	Signalisten rapporterar inte på genomsnittligt antal utbildningstimmar utan att alla medarbetare erbjuds utbildning från sin anställnings början.
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404 -3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	Regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling sker på de kontinuerliga medarbetarsamtalen.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405 -1	Mångfald i ledningen och bland medarbetare	26, 44
GRI 413: Lokala samhällen 2016	413 -1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram	10–13
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	416 -1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	19, 21–22

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr 815200-1148

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 2–31 samt 50–51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 4 mars 2025

KPMG AB

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor



Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse.
Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna.
Tillsammans med koncernbolagen Solnabostäder och Solnabostäder Solnanord
äger och förvaltar Signalisten cirka 4 000 hyresrätter, 270 lokaler och 5 200 bilplatser.

signalisten.se

