

# Års- och hållbarhets- redovisning 2022





## Innehåll

|                                                 |    |   |
|-------------------------------------------------|----|---|
| 2022 i korthet                                  | 2  | → |
| Vd har ordet                                    | 3  | → |
| Styrning och prioritering av hållbarhetsarbetet | 4  | → |
| Trygga hem i Solna                              | 8  | → |
| Med kraft att utveckla                          | 12 | → |
| Hållbar förvaltning                             | 17 | → |
| Utvecklande organisation                        | 21 | → |
| Förvaltningsberättelse                          | 25 | → |
| Resultaträkning koncern                         | 28 | → |
| Balansräkning koncern                           | 29 | → |
| Kassaflödesanalys koncern                       | 30 | → |
| Resultaträkning moderbolaget                    | 31 | → |
| Balansräkning moderbolaget                      | 32 | → |
| Kassaflödesanalys moderbolaget                  | 33 | → |
| Noter                                           | 34 | → |
| Styrelsens signering                            | 41 | → |
| Revisionsberättelse                             | 42 | → |
| GRI-index                                       | 44 | → |
| Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten      | 46 | → |

Omslagsbild: I Hagalund, liksom i övriga bostadsområden, jobbar Signalisten med ljussättning för trivsel och trygghet i utemiljön.

### Om års- och hållbarhetsredovisningen 2022

Denna rapport avser års- och hållbarhetsredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna (org.nr 815200-1148), nedan kallad Signalisten, avseende 2022. Signalisten rapporterar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsredovisning och detta är Signalistens sjätte hållbarhetsredovisning. Rapporten omfattar både stiftelsen och det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB. Redovisningen är upprättad med referens till Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning och utgår från riktlinjerna i GRI Standards Core.

# 2022 i korthet

## Händelser under året

- Byggstart av 78 hyresrätter för trygghetsboende i Bergshamra.
- Renovering av 44 hyresrätter i Gunnarbo, Bagartorp påbörjades.
- Signalisten blir medlem i Rättvist byggande.
- Hållbarhetskonferens med Signalistens styrelse.
- Trygghetsåtgärder för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden till exempel genom samverkansprojekt, aktivt arbete med bosociala frågor, trygghetsvandringar och god ljussättning i utemiljön.

## Resultat och nyckeltal

### Minskad energianvändning

# 7%

Genom att arbeta energieffektivt har värmeanvändningen reducerats med 7 procent jämfört med föregående år.

### Förmedlade bostäder till ungdomar

# 53%

Av totalt 356 förmedlade lägenheter förmedlades 53 procent till ungdomar i Solna.

### Snabbfakta 2022

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Lägenheter            | 3995    |
| Fastigheter           | 60      |
| Lokaler               | 283     |
| Förvaltade bilplatser | 5 994   |
| Yta (BRA), kvm        | 332 158 |
| Anställda             | 74      |
| Nettoomsättning, mnkr | 462     |

## Kort om Signalisten

### Om oss

Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Tillsammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder äger och förvaltar Signalisten cirka 4 000 hyresrätter, 300 lokaler och 6 000 bilplatser.

Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna.

### 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

Vår värdegrund är en viktig plattform för vårt arbetssätt, vilket innebär att vi arbetar långsiktigt, är engagerade, kunniga och ansvarstagande.

# Vd har ordet

2022 var på många sätt ett utmanande år. Flera års pandemi följdes av krig i Ukraina, hög inflation och stigande räntor. Utvecklingen för Signalisten har trots detta haft en tydlig positiv riktning under året. Vi höll fortsatt hög takt i förberedelserna inför kommande stora renoverings- och nybyggnadsprojekt samtidigt som förvaltningen av befintligt bestånd utvecklades och effektiviserades.

I ett växande Solna finns en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter. Flera stora projekt har startats och investeringsvolymen väntas öka kraftigt de kommande åren. De största utmaningarna som Signalisten har är att öka takten inom nyproduktionen och samtidigt hantera de stora upprustningsbehoven i det befintliga bostadsbeståndet.

Under året påbörjades bygget av ett trygghetsboende i Bergshamra med totalt 78 lägenheter som beräknas stå klart 2024. I kvarteret Bollen i Råsunda utvecklas 250 nya hyreslägenheter och nya lokaler för vårdcentralen. I Bagartorp centrum planeras två nya höghus som en del av Solna stads planer för utveckling av området. Upprustningsbehovet är samtidigt stort då hälften av bostadsbeståndet är uppfört i början av 1960-talet och behöver renoveras under kommande decennium.

Våra stora projekt ställer nya krav på att organisationen utvecklas och tillämpar mer projektorienterade arbetssätt. För att stärka organisationen i denna omställning har flera nyckelrekryteringar genomförts under året. Processen för verksamhetsplanering har förbättrats och kvalitetssäkrats för tydligare planering och uppföljning. Arbetet med att kartlägga och effektivisera hela byggprocessen har fortsatt. Som ett led i vidare digitalisering av tjänster har system implementerats som väsentligt underlättar förvaltning och kontakter med våra hyresgäster.

Vår vision är att Signalisten ska erbjuda ett hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna. Genom hållbar förvaltning ska Signalistens fastigheter bibehålla sitt värde över tid. En samlad underhållsplan har tagits fram för bättre planering utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar. Ny effektoptimering har successivt implementerats och resulterat i minskad energianvändning med sju procent, motsvarande uppvärmning av cirka 320 lägenheter. Andra energibesparande åtgärder har varit konvertering till LED-belysning och installation av närvarosensorer som både spar energi och säkrar tryggheten.

Trygghet i våra bostadsområden är en viktig och aktuell fråga. Signalisten bidrar genom olika projekt och aktiviteter till att skapa ett tryggt och trivsamt Solna. Under året



## ”Signalisten står stabilt och väl rustat inför våra nybyggnads- och renoveringsprojekt.”

har särskilt fokus lagts på Hagalund och ett initiativ för trygghetsskapande åtgärder där vi samverkar med polisen, Solna stad och andra lokala bostadsbolag. Tillsammans med Håll Sverige Rent genomför vi pilotprojektet ”Skräpfri bostadsgård” som motverkar nedskräpning i våra bostadsområden och skapar både en trevligare utemiljö och ökad trygghet.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare som bidragit till en fortsatt stark utveckling av vår verksamhet och ett framgångsrikt år. Signalisten står stabilt och väl rustat inför framtiden. Under 2023 firar vi med stolthet vårt 70-årsjubileum. Vi ser fram emot att fortsätta erbjuda ett trivsamt och tryggt boende i Solna under många år framöver.

**Lars Jolérus**  
Vd, Signalisten



Hållbarhetsarbetet är integrerat i den dagliga verksamheten inom Signalisten.



# Styrning och prioritering av hållbarhetsarbete

Hållbarhet är integrerat i alla funktioner och processer inom Signalistens verksamhet. En ny modell för affärsplanarbetet möjliggör en enklare anpassning av verksamheten till en omvärld som förändras i allt snabbare takt.

## Stiftelsens uppdrag och styrning

Signalistens styrelse utses av kommunfullmäktige i Solna stad när stadens valresultat är fastställt och sammansättningen baseras på detta. Styrelsen består av nio ordinarie ledamöter och nio ersättare.

Signalistens stadgar reglerar stiftelsens ändamål och styrning. Av stadgarna framgår att stiftelsen är ett allmännyttigt bostadsföretag med ändamål att inom Solna kommun förvärva, uppföra och förvalta bostadsfastigheter med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar. Stadgarna ses över vid behov och senast det skedde var 2001. En ändring av stadgarna kräver tillstånd från Kammarkollegiet och ska registreras hos Länsstyrelsen.

Styrelsen har vart femte år tagit beslut om en ny affärsplan som stakar ut Signalistens huvudsakliga målsättningar och arbetsfokus under affärsplanperioden. Affärsplanen bryts årligen ned till en verksamhetsplan, som specificerar verksamhetens arbetsfokus kommande år. Även verksamhetsplanen beslutas av styrelsen.

Verkställande direktör följer upp verksamhetsplanen tertialsvis, där både mätetal för målsättningar och aktiviteter kopplade till målen ingår i uppföljningen. Utfallet, analysen och åtgärder vid avvikelser rapporteras till Signalistens styrelse som godkänner resultatet, alternativt beslutar om åtgärder.

## Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är integrerat i alla funktioner och processer inom Signalistens verksamhet, så även i Signalistens affärs- och verksamhetsplaner, som inkluderar Signalistens ekonomi, sociala frågor och miljöpåverkan. Uppföljningen av hållbarhetsfrågorna genomförs av vd och styrelsen i samband med att affärs- och verksamhetsplanerna följs upp.

Signalistens hållbarhetspolicy revideras årligen vid behov för att följa förändrade strategier, krav och riktlinjer

inom hållbarhetsredovisningen. Respektive chef ansvarar för att kontinuerligt utveckla och implementera hållbarhetsarbetet inom sitt ansvarsområde. För att upprätthålla en hållbar verksamhet krävs långsiktighet och engagemang inom alla processer och samtliga delar av organisationen. Alla medarbetare ska följa Signalistens hållbarhetspolicy och arbeta efter dess innebörd och riktlinjer.

## Pågående utveckling av hållbarhetsstyrning

År 2022 var sista året på gällande affärsplan, och arbete pågår att ta fram en ny affärsplan. Den nya affärsplanen föreslås bli treårig med årlig revidering. Syftet med den nya modellen för affärsplanarbetet är att få möjlighet att enklare anpassa verksamheten till en omvärld som i allt snabbare takt förändras.

Hållbarhetsarbetet i den nya affärsplanen kommer att grunda sig på väsentlighetsanalysen som genomfördes tillsammans med flera av Signalistens största intressenter under 2021. De mest väsentliga hållbarhetsaspekterna – klimatpåverkan, långsiktigt hållbar ekonomi, affärsetik och trygghet – kommer att utgöra grunden och inriktningen på nya långsiktiga hållbarhetsmål i affärsplanen. En riskanalys kopplad till hållbarhetsfrågorna kommer också genomföras i affärsplanarbetet.

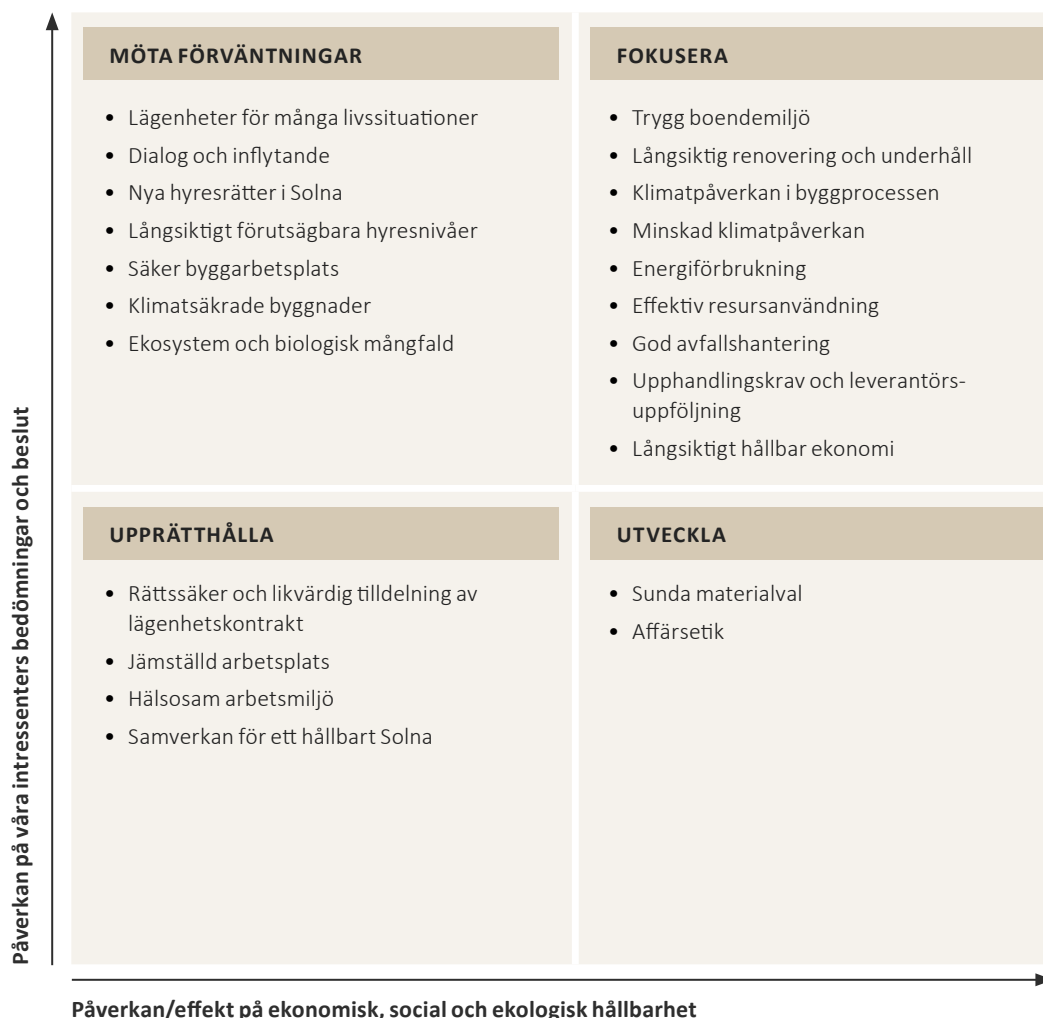
Som en inledande fas i arbetet med en ny affärsplan hölls en hållbarhetskonferens med styrelsen i maj 2022. Syftet med konferensen var att styrelsen skulle få tillfälle att diskutera Signalistens hållbarhetsfrågor och hur dessa går ihop med Solnas vision om en hållbar stad. Konferensdagen innehöll även en föreläsning på temat hållbarhet kopplad till affären.

---

**53 %** av förmedlade lägenheter har gått till solnaungdomar.



## Signalistens väsentlighetsanalys



### Väsentlighetsanalys

Under 2021 genomfördes en fördjupad väsentlighetsanalys. Syftet med väsentlighetsanalysen är att prioritera mellan hållbarhetsaspekter som alla är väsentliga för Signalisten. Aspekterna tar avstamp i de globala målen, Agenda 2030, och Signalistens hållbara verksamhetsområden. Resultatet av väsentlighetsanalysen, se matris ovan, kommer ligga till grund för en kommande långsiktig hållbarhetsstrategi och nästa affärsplanepериод. Som grund finns en intressentkartläggning, intressentdialoger i intervjuform och desktoanalyser.

Hyresgästenkäterna som genomfördes våren 2020 har använts för att fånga upp hyresgästernas hållbarhetsprioriteringar. Genom att summera och vikta intressenternas prioriteringar, väga in rådgighet, bedöma allvarlighetsgrad och påverkan på Signalistens affär har en matris tagits fram som illustrerar vilka aspekter Signalisten prioriterar i framtiden.



Hyresbostäder  
på Förvaltarvägen  
i Frösunda.

# Intressentdialog

| INTRESSENTER                                | DIALOG OCH KOMMUNIKATIONSKANALER                                                                                                                | AKTUELLA ÄMNER                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hyresgäster<br/>bostäder och lokaler</b> | Dagliga möten och besök<br>Möten med boråd och borådsstyrelser<br>Hyresgästundersökning<br>Sociala medier<br>Kundtidning<br>Webbplats           | Trivsel i lägenhet och bostadsområde (skötsel och underhåll, avfallshantering, inomhusklimat, trygghet).<br>Hyresnivåer<br>Boendeflytande<br>Områdesutveckling                                  |
| <b>Medarbetare</b>                          | Dagliga möten<br>Intranät<br>Medarbetar- och utvecklingssamtal<br>Medarbetarundersökningar<br>Facklig samverkan<br>Informationsmöten, månadsvis | Anställningsvillkor<br>Arbetsmiljö<br>Utvecklingsmöjligheter<br>Ledarskap<br>Jämställdhet och mångfald                                                                                          |
| <b>Solna stad</b>                           | Möten<br>Styrelsemöten<br>Budget och verksamhetsplan                                                                                            | Långsiktig ekonomi<br>Ny- och ombyggnation<br>Miljö- och energifrågor<br>Social hållbarhet<br>Stadsutveckling i Solna<br>Mångfald, jämställdhet, likabehandling<br>Motverkande av mutor och jäv |
| <b>Solnabor</b>                             | Samtal<br>Samråd<br>Samverkansprojekt<br>Lokalpress<br>Webbplats<br>Sociala medier                                                              | Ny- och ombyggnation<br>Kontrakt och köregler                                                                                                                                                   |
| <b>Branschföreningar</b>                    | Möten<br>Nätverk och samverkan                                                                                                                  | Hyresnivåer och -sättning<br>Fastighetsfrågor<br>Hållbarhetsfrågor                                                                                                                              |
| <b>Leverantörer</b>                         | Möten<br>Upphandlingar<br>Webbplats                                                                                                             | Avtalsinnehåll<br>Ersättning, leverans, kvalitet<br>Arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, erhållen volym.                                                                                             |
| <b>Finansiärer</b>                          | Möten<br>Årsredovisning                                                                                                                         | Klimatavtryck                                                                                                                                                                                   |
| <b>Myndigheter</b>                          | Lagar, regler och krav<br>Beslut<br>Remisser                                                                                                    | Byggregler, arbetsmiljöfrågor, energiprestanda, detaljplaner och bygglov, tillsynsfrågor.                                                                                                       |
| <b>Potentiella medarbetare</b>              | Webbplats<br>Föreläsningar och nätverk<br>Sociala medier                                                                                        | Anställningsvillkor, arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, ledarskap, jämställd organisation, mångfald.                                                                                          |

## Fördjupad intressentdialog

De primära intressenterna, det vill säga de aktörer som är mest berörda av Signalistens verksamhet, är hyresgäster, styrelsen, medarbetarna och Solna stad. Signalisten för en kontinuerlig dialog med sina intressenter för att identifiera deras viktigaste hållbarhetsfrågor.

Under 2021 genomfördes en fördjupad dialog med utvalda leverantörer. Intervjuer genomfördes också med arbetsutskottet i Signalistens styrelse samt Kommuninvest i rollen som finansiär. Under 2021 genomfördes även en intressentdialog med medarbetarna på Signalisten.



**Signalisten erbjuder ett  
hållbart boende med  
trygghet och trivsel i fokus.**





# Trygga hem i Solna



Signalistens vision är att erbjuda trivsamma och trygga bostäder i levande stadsmiljöer. I utvecklingen av verksamheten och erbjudandet är hyresgästdialogen ett viktigt verktyg. Som aktiv samhällsaktör med lokal närvaro bidrar Signalisten på olika sätt till en långsiktigt hållbar utveckling av Solna.

## Trivsel och trygghet

Signalisten medverkar genom olika projekt och aktiviteter i arbetet med att skapa ett tryggt och trivsamt Solna. Den 1 februari 2022 inleddes projektet Fokus Hagalund som Signalisten driver tillsammans med Arbetsförmedlingen, Rikshem och Solna stad för att ge personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden en bättre möjlighet att komma ut i arbete. Genom projektet har hittills tre personer anställts hos Signalistens städentreprenör för att utföra rondering och tillsyn av byggnader och utemiljö i Hagalund.

Signalisten deltar även i initiativet Platssamverkan Hagalund – ett samarbete mellan polisen, Solna stad och lokala bostadsbolag för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Trygghetsvandringar samt utbildning av bovärdar pågår löpande. Efter den trygghetsinventering som genomfördes 2020/2021 har bland annat brytskydd monterats på portar i fastigheterna och arbetet fortsatt med att skapa trygga

utomhusmiljöer med rätt belysning och ökad sikt och synlighet genom beskärning av buskar och träd.

Garage kan ofta upplevas otrygga med stora, folktomma ytor. För att erbjuda en tryggare och säkrare garagemiljö har Signalisten installerat kameror i garaget på Västra vägen.

I Hagalund har polisen egen kameraövervakning installerad och Signalisten har bistått med tekniska förutsättningar. I trygghetsskapande syfte har även en inventering av mobiltäckningen genomförts i fastigheternas allmänna utrymmen och där det finns även i garage. Inventeringen har genomförts i Bagartorp, Hagalund, Bergshamra och Västra vägen.

**89,9 %** av hyresgästerna uppskattar möjlighet till källsortering, en ökning med 6,2 procent jämfört med föregående mätning 2021.

## Lägenhetsförmedling 2022

|                                   |                                          | 2022       | 2021       | 2020       |
|-----------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Uthyrning internt                 | Intern omflyttning                       | 51         | 49         | 51         |
|                                   | Beslut av vd                             | 8          | 22         | 14         |
| Uthyrning via Bostadsförmedlingen | Ordinarie lägenhet                       | 21         | 38         | 65         |
|                                   | Solnaungdomar 18–27 år, 1:or             | 22         | 24         | 19         |
|                                   | Solnaungdomar 18–27 år, korttidskontrakt | 195        | 200        | 104        |
|                                   | Trygghetsboende 65+                      | 5          | 3          | 22         |
| Seniorlägenheter                  | Egen kö för Solnabor 60+                 | 12         | 15         | 15         |
| Trygghetsboende                   | Egen kö för Solnabor 60+                 | 4          | 5          | 55         |
| Uthyrning Solna stad              | Enligt bostadsanvisningsavtal            | 8          | 13         | 22         |
|                                   | Tillfälliga bostäder ordinarie bestånd   | 20         | 21         | 33         |
| <b>Summa</b>                      |                                          | <b>346</b> | <b>390</b> | <b>406</b> |





**Medarbetare på Marknadsavdelningen.**

Identifierade brister kommer att åtgärdas under 2023. I kvarteret Palsternacken i Huvudsta genomfördes motsvarande förbättring under 2022 med bra resultat.

Nya områdeskartor har satts upp i varje trapphus och finns även tillgängliga på Signalistens webbplats/Mina sidor. De gör det lättare att hitta till exempel skyddsrum, miljöstugor och grovtvättstugor.

#### **Digital utveckling för bättre service**

Utvecklingen av nya digitala tjänster för både befintliga och nya hyresgäster har inletts och kommer att fortsätta under 2023. E-signering är ett verktyg som bidrar till ökad effektivitet och bättre service. Under 2021 har e-signering införts som en möjlighet vid kontraktsskrivningar. Detta öppnar också upp för digitala uppsägningar som kommer att introduceras under 2023. Även för nyckelkvittenser erbjuds numera e-signering.

Ett nytt webbaserat verktyg för förmedling av lägenheter, Bostadsväljaren, har tagits fram under året. I det nya systemet kan bostadssökande, förutom att se själva fastigheten, ta del av vad som erbjuds i närområdet, till exempel service, lekplatser och grönområden. Bostadsväljaren kommer att introduceras på Signalistens webbplats vid förmedling av lägenheter i Gunnarbohuset samt i kommande nyproduktions- och ombyggnadsprojekt.

#### **Hållbar boendemiljö**

Ett boråd utgörs av alla hyresgäster i respektive område. I de allra flesta områden finns en borådsstyrelse som är en länk

mellan Signalisten och hyresgästerna. Varje år genomförs aktiviteter som bidrar till gemenskap samt ökad trygghet och trivsel. Exempel på aktiviteter under 2022 är trygghetsvandringar samt utbildning i hjärt-lungräddning och brandskydd i hemmet. Under året iordningställdes också en borådslokal i Västra skogen.

I Västra skogen har miljöstugorna uppdaterats i linje med det arbete som skett i andra delar av fastighetsbeståndet. I Råsunda har ett omfattande renoveringsarbete av tvättstugor genomförts och värmepumpar installerats för att minska energianvändningen.

I Hagalund har Signalisten i samarbete med Solna stad och Stockholms basketförbund anlagt en ny basketplan med ljudabsorberande underlag anpassat för streetbasket, en uppskattad satsning för områdets ungdomar.

#### **Förmedling av bostäder, lokaler och parkering**

Signalisten arbetar systematiskt och aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd är en illegal handling som försvårar bostadsförsörjningsuppdraget och riskerar att bromsa rörligheten på bostadsmarknaden.

Det finns också stor risk att ny olovlig uthyrning sker och insatserna för att motverka detta sker därför kontinuerligt och metodiskt.

Samarbetet med Solna stad för att bereda personer som står långt ifrån bostadsmarknaden möjlighet att få en lägenhet har fortsatt under 2022. Det kan handla om personer som är nyanlända eller har kontakt med socialtjänsten av

olika anledningar. Förutsättningarna för detta regleras i ett särskilt bostadsanvisningsavtal.

En ny parkeringsstrategi har formulerats under året. Målsättningen är att förändra uthyrningsmodellen från fasta till delvis rörliga parkeringsplatser för att kunna erbjuda fler laddningsplatser för elbilar. Beslut om fortsatt arbete väntas tas under 2023.

### Ny modell för hyresförhandlingar

I maj träffades en trepartsöverenskommelse mellan Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen där en ny modell med fem parametrar som ska utgöra grunden för förhandlingen togs fram: kommunala taxor och el, förvaltning och underhåll, räntor, BNP/BNP per capita samt KPIF (exklusive hyresutveckling) som är det konsumentprisindex som Riksbanken använder i sitt inflationsmål. Denna ska utvecklas till en långsiktig modell som förenklar hyresförhandlingar. Varje år förhandlar hyresvärdar med hyresgästföreningen om kommande års hyresnivå. Det har varit ovanligt svårt att mötas i den senaste förhandlingen då omvärldsläget och stigande inflation kraftigt har påverkat kostnadsutvecklingen för fastighetsbranschen. 2023 års hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen var klara under februari 2023.

### Hyresgästenkät

Service och tillgänglighet för dagens och morgondagens bostadshyresgäster behöver ständigt utvecklas. Vartannat år genomförs därför en hyresgästenkät, AktivBos hyresgästundersökning som mäter Nöjd Kundindex, NKI. Årets mätning påverkades av pandemin då hela branschen generellt tappade i betyg, främst inom serviceindex.

Trots detta visade mätningen ett positivt resultat inom flera områden. Möjligheter till källsortering ökade mest, +6,2 procent till 89,9 procent. Hyresgäster uppskattar att nu



**I projektet Fokus Hagalund samarbetar Signalisten med Arbetsförmedlingen, Rikshem och Solna stad för att skapa nya arbetstillfällen.**

även kunna källsortera matavfall. Stora resurser har lagts på allmänna utrymmen där städning av trapphus ökade med +6 procent till 85,2 procent.

Personlig trygghet i trapphuset i området på kvällar och nätter backade, -5 procent till 77,3 procent. För att eliminera otrygga platser har rundvandringar för att lokalisera dåligt upplysta platser genomförts, utemiljön ses kontinuerligt över för att buskar och träd inte ska skymma sikt och ett nära samarbete med polisen har initierats.



Vi på Signalisten

**”En skräpfri gård  
och trevlig utemiljö  
skapar trivsel,  
trygghet och bidrar  
till social  
samvaro.”**

**CAMILLA AHLQVIST**  
Utemiljösamordnare





Första spadtaget  
på Bergshamra  
trygghetsboende.



# Med kraft att utveckla



Signalisten ska erbjuda ett tryggt, trivsamt och hållbart boende i Solna. Ett omfattande renoveringsbehov av det äldre beståndet innebär stora utmaningar. En stabil ekonomi skapar dock goda förutsättningar för en hög takt i nybyggnads- och renoveringsprojekt.

## En omvärld i snabb förändring

Flera stora projekt har startats och investeringsvolymen ska öka kraftigt de kommande åren.

De stora utmaningarna för Signalisten ligger även fortsättningsvis i att hantera de stora upprustningsbehoven i beståndet och att realisera nyproduktion enligt målsatta nivåer. Detta ska göras samtidigt som förutsättningarna i vår omvärld har förändrats i en takt långt utöver det normala. Kriget i Ukraina, hög inflation och stigande räntor är faktorer som har påverkat hela branschen och skapat osäkerhet kring genomförandet av planerade projekt.

Mot bakgrund av detta behöver Signalisten under våren 2023, inför den nya affärsplanen, göra en ny analys av de ekonomiska förutsättningarna. Inför ett investeringsbeslut måste alla projekt vägas utifrån specifika parametrar men också mot stiftelsens långsiktiga ekonomi.

## Ekonomisk plan för långsiktig hållbarhet

Signalisten har en stabil ekonomi vilket skapar goda förutsättningar för att agera långsiktigt och tryggt, men på längre sikt finns utmaningar. Främst ligger detta i ett åldrande bostadsbestånd där de ingående systemen nått sin tekniska livslängd. Under de närmaste åren är den största risken att bristerna i de tekniska systemen leder till ökat antal skador med stora kostnader och störningar för hyresgästerna som följd.

Ur ett tekniskt perspektiv bygger, förvaltar och renoverar Signalisten med en 40-årig tidshorisont. För att säkerställa och planera för hur kommande investeringar påverkar resultatet arbetar Signalisten med en ekonomisk modell i ett tioårsperspektiv. Omvärldsfaktorer som till exempel inflation, marknadsutveckling, ökade byggkostnader och nivåer för hyreshöjningar vägs in i den ekonomiska prognosen för såväl projekt som verksamheten.

## Nyproduktion och ombyggnad

|                                                         | 2022<br>utfall | 2021<br>utfall | 2023<br>mål*        |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Nybyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan | 870            | 870            | 1 000 <sup>1)</sup> |
| Ombyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan | 637            | 571            | 1 400 <sup>1)</sup> |

**Nybyggnation:** Nybyggnation av Bergshamra trygghetsboende påbörjades.

**Ombyggnation:** Ombyggnad av Gunnarbo påbörjades.

\* Mål 2023 är relaterat till Signalistens tidigare affärsplan för perioden 2018–2022. Ny affärsplan tas fram under 2023.

1) Målet för 2022 har inte uppnåtts, bland annat till följd av överklaganden och andra myndighetsprocesser.





**Byggstart av 78 hyresrätter för trygghetsboende i Bergshamra.**

### Omfattande nyproduktion

Målsättningen är att planlägga och bygga 1 000 nya hyresrätter mellan åren 2010 och 2025. Prognosen pekar på cirka 900 lägenheter. Detta innebär sammantaget en investeringsnivå om cirka 3,5 miljarder kronor fram till och med år 2030.

I september 2022 påbörjades bygget av ett nytt trygghetsboende i Bergshamra för Solnabor som är 60 år eller äldre. Boendet består av två fastigheter med totalt 78 lägenheter som beräknas stå klara 2024. Fastigheterna byggs som koncepthus och upphandling har gjorts med avrop från Sveriges Allmännyttas ramavtal, vilket gör det möjligt att bygga bra och kostnadseffektiva bostäder med hög flexibilitet och kvalitet.

Signalisten utvecklar kvarteret Bollen i Råsunda med cirka 250 nya hyreslägenheter (varav sex LSS-bostäder), nya lokaler och kontor. Ombyggnad av tillfälliga lokaler för vårdcentralen startade i februari 2022 och planeras stå klara första kvartalet 2023. Bygglov och miljökonsekvensbeskrivning lämnades in under 2022. Planerad projektstart under 2024.

Två nya höghus i Bagartorp centrum planeras som en del av Solna stads utveckling av Bagartorp med fler bostäder, torg och stråk. Utveckling av området sker i samarbete med Besqab som planerar att bygga bostadsrätter. Projektering avseende grundläggning och parkeringsgarage sker i samverkan. Bygglov beviljades i september för den planerade nyproduktionen. Planerad projektstart är beräknad till 2024.

I Bagartorp planerar Signalisten att utveckla fastigheten Bagartorp 18 och delar av fastigheten Tunet 1. Tillsammans med Wåhlins fastigheter har Signalisten tagit fram ett förslag till möjlig nyproduktion. Enligt förslaget ska Signalisten



**Bergshamra trygghetsboende, vy från balkong.**



**Utveckling av kvarteret Bollen i Råsunda.**



**Renovering av kvarteret Gunnarbo i Bagartorp.**

bygga cirka 85 nya hyreslägenheter, främst 2:or–4:or. Detaljplanearbete har fortsatt under 2022. En medborgardialog gällande utemiljön i området har genomförts. Planerad projektstart är beräknad till 2028.

I kvarteret Turkosen i Skytteholm planeras 80 nya lägenheter och ett LSS-boende om sex lägenheter. Detaljplanearbete har pågått under 2022. Planerad projektstart är beräknad till 2028.

#### **Förnyelse av fastighetsbeståndet**

De kommande 5–10 åren ska närmare hälften av bostadsbeståndet renoveras. Fastigheterna är uppförda i början av 1960-talet och de fastigheter som behöver totalrenoveras har nått sin tekniska livslängd, grundfunktioner som vatten, avlopp, elledningar och ventilation behöver åtgärdas. Signalisten avser inte att renovera på en högre nivå än vad som är nödvändigt och strävar efter att hålla kostnaderna nere så långt som möjligt.

Totalrenovering av Gunnarbovägen 2, Bagartorp om 44 lägenheter pågår och beräknas vara klar under andra kvartalet 2023.

Fastigheterna på Östervägen i Råsunda, Motorn, är cirka

40 år gamla och i behov av renovering. Under mars 2022 fattade hyresnämnden beslut att ge Signalisten tillstånd att genomföra renovering av badrummen. Beslutet överklagades till Svea hovrätt och avgjordes i januari 2023 till Signalistens fördel. Renoveringen är planerad att genomföras under 2024. Då målsättningen är att inte renovera mer än nödvändigt planeras renovering av kök om 15–20 år.

Husen i Bergshamra är byggda på 1960-talet och är i stort behov av renovering. Fastigheterna på Björnstigen och Rådjursstigen ska totalrenoveras i tre etapper. I februari 2022 beslutade hyresnämnden ge Signalisten tillstånd att genomföra renovering av cirka 300 lägenheter i Bergshamra. Beslutet har överklagats till Svea hovrätt och var vid årsskiftet 2022/2023 ännu inte avgjort.

I Bagartorp planeras renovering av fem höghus om 362 lägenheter. Under 2021 och 2022 har hyresgästdialog och samråd genomförts. Samrådet har lett till att hyresgästerna ska kunna välja mellan tre olika nivåer och standard för dessa gällande renovering av lägenheter vilket också får påverkan på hyresnivåerna.

#### **Miljöaspekter i projekt**

I både renoveringar och nyproduktion ställer Signalisten höga krav på hållbarhet och val av material. Solna stads hållbarhetspolicy ligger till grund för Signalistens hållbarhetskrav i utvecklingen av fastigheter. Vid nyproduktion eftersträvar Signalisten klassningen Miljöbyggnad Silver.

Miljöbyggnad är ett system för miljöcertifiering av byggnader som ägs och certifieras av Sweden Green Building Council. Bedömda kriterier är låg energianvändning, god inomhusmiljö med effektiv ventilation och sunda materialval.

Alla renoveringsprojekt planeras utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv. Varje enskilt projekt anpassas efter

# 1000

Målsättningen är att planlägga och bygga 1 000 nya hyresrätter mellan åren 2010 och 2025.



**Under 2022 blev Signalisten medlem i Rättvist byggande – tar ställning för sund konkurrens och brottsfria byggen.**



byggnadernas kulturhistoriska utformning. Samtidigt ska renoveringen leda till ett energieffektivt resultat med förbättrad inomhusmiljö, sunda material och ekonomi i balans. Som medlem i Byggvarubedomningen får Signalisten initierad kunskap om vilka materialval som rekommenderas samt vilka som accepteras i upphandlingar. Ett smart sätt att minska sin klimatpåverkan och hushålla med naturresurser är att återbruka material. Signalisten har därför börjat inventera möjligheten till återbruk inför de stora renoveringsprojekten som väntar.

Det finns ett stort behov av en snabb och hållbar utveckling inom fastighetsbranschen för att klara både miljömässiga och sociala utmaningar de kommande åren. Utvecklingen går framåt, med nya regelverk och innovationer och fastighetsägarna måste följa med i de förändringar som sker. Ett regelverk som trädde i kraft under året är lagen om klimatdeklaration för nya byggnader som Signalistens nyproduktionsprojekt förbereds för att uppfylla. EU:s nya taxonomi, en förordning som kopplar ihop hållbarhet med finansmarknaden, trädde också i kraft under 2022. Den påverkar Signalisten indirekt genom finansieringsmöjligheterna i framtiden samt krav på redovisning.

#### Risker i projekt

Riskenivån inom bygg- och fastighetsbranschen är hög ur såväl ekologiska och ekonomiska som sociala perspektiv. För att förebygga och förhindra dessa risker ställs tydliga krav i upphandlingar. Där det är relevant ställs även krav på entreprenörernas hantering av leverantörskedjan och miljöskyddsåtgärder. Nya medarbetare utbildas inom LOU, Lagen om offentlig upphandling, som en del av introduktionen.

Utöver miljö, klimat och kvalitet har Signalisten genom upphandlingar möjlighet att påverka i andra hållbarhetsfrågor, som arbete mot korruption och för mänskliga rättigheter.

#### Medlem i Rättvist byggande

Under 2022 blev Signalisten medlem i Rättvist byggande, en förening där byggherrar i samverkan arbetar för sund konkurrens och brottsfria byggarbetsplatser. Som medlem åtar sig hela organisationen att prioritera arbete mot avtals- och lagbrott och genomföra nödvändiga åtgärder om något oegentligt sker. Medlemskapet är en tydlig markering att Signalisten tar ställning för sund konkurrens på lika villkor och för att stoppa kriminalitet i branschen.

#### Vi på Signalisten



**”Våra hyresgäster ska trivas och vilja bo kvar. Det är i bostäderna vi skapar livets resa.”**

**KATARINA HÄRNER**  
Fastighetschef

Under året har platskontroller gjorts på förnyelseprojektet i Bagartorp, Gunnarbo 2. Arbetskontroller är genomförda med ID06-kontroll samt identifiering av vilka entreprenörer som finns på plats och om de är godkända, det vill säga att de betalar skatter, avgifter och avtalsenliga löner. Vid kontroll under hösten upptäcktes avvikelser. Nödvändiga åtgärder har vidtagits för att rätta till dessa avvikelser. Arbetet med arbetsplatskontroller fortsätter löpande i samråd med föreningen Rättvist byggande.

#### Ekonomiska mätetal

|                               | 2022<br>utfall | 2021<br>utfall | 2023<br>mål |
|-------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Justerad soliditet (%)        | 92,9           | 93,7           | 93,3        |
| Belåningsgrad (%)             | 5,1            | 4,9            | 5,2         |
| Avkastning totalt kapital (%) | 2,5            | 3,0            | 2,8         |

Se förvaltningsberättelsen för beskrivning av utfallet av de ekonomiska mätetalen.



**Genom hållbar  
förvaltning bibehåller  
fastigheterna sitt värde  
över tid med ekonomi,  
ekologi och sociala  
frågor i balans.**





# Hållbar förvaltning



Genom en hållbar förvaltning ska Signalistens fastigheter bibehålla sitt värde över tid – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Service, drift och underhåll ska utföras med god kvalitet. Biologisk mångfald bidrar till en bättre stadsmiljö. Skräpfria gårdar skapar ökad trivsel, trygghet och social samvaro.

## Hållbara underhållsplaner

Underhållsplanerna har analyserats under året och kommer att revideras. Mindre åtgärder som tidigare hanterades i den löpande driften ska genomföras inom ramen för projekt. En samlad underhållsplan möjliggör en bättre planering av underhåll utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar. De fastigheter som behöver totalrenoveras har nått sin tekniska livslängd och vissa underhållsåtgärder har redan gjorts under året:

- Nytt ventilationssystem för bättre verkningsgrad och luftkvalitet i Kvarteret Bollen.
- Nya energieffektiva undercentraler i Hallen och Råsunda.
- Ombyggnad av en transformator i Hagalund, dels som en säkerhetsåtgärd, dels för att en högre eleffektkapacitet i området gynnar elektrifieringen.

## Energi med rätt effekt

Effektoptimering innebär inomhustemperatur på rätt nivå enligt Folkhälsomyndighetens rekommendationer, samtidigt som klimatpåverkan och effektopparna begränsas. Ny effektoptimering har successivt implementerats i lämpliga fastigheter och utvärderats under 2022. Arbetet kommer fortsätta under 2023 för att optimera anläggningarnas börvärden.

Värmen är den största delen av energianvändningen i fastigheter, men även fastighetselen är viktig. Lysrör har ersatts av LED-belysning och byte till LED-ljuskällor pågår för all övrig belysning, såväl inomhus som i utemiljö. Närvärosensorer säkrar tryggheten i fastigheterna och spar energi

genom att släcka lamporna i till exempel garage och källarutrymmen när ingen rör sig där.

## Samverkan för klimatmål

I Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ verkar Signalisten tillsammans med övriga medlemmar för att branschen ska minska utsläppen av växthusgaser. De två övergripande målen i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast 2030 samt minska energianvändningen med 30 procent.

Signalistens verksamhet är miljödiplomerad sedan 2014 och den har förnyats varje år enligt den nationella miljöledningsstandarden Svensk Miljöbas. Signalisten använder GHG-protokollet för att rapportera sina växthusgasutsläpp. GHG är en internationell standard och står för Greenhouse Gas Protocol som omfattar sex växthusgaser och görs i tre olika nivåer: I Scope 1 rapporteras utsläpp i den egna verksamheten och i Scope 2 inköpt energi såsom el, värme och kyla, dessa båda är obligatoriska. I Scope 3 mäts alla andra indirekta utsläpp i företagets värdekedja, denna del är inte obligatorisk, men i de flesta fall är det här de största utsläppen sker.

Under året har Signalisten, tillsammans med andra allmännyttiga bostadsföretag, Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Svenska Miljöinstitutet (IVL), påbörjat arbetet med att kartlägga och mäta sina indirekta utsläpp enligt Scope 3. Signalisten medverkar också i arbetet med att ta fram en ny vägledning för klimatberäkningar, även den enligt Scope 3.



### Uppdaterade skyddsrum

Signalisten har 102 skyddsrum med en samlad kapacitet på över 13 000 personer. Sedan 2020 har en översyn gjorts av Signalistens skyddsrum, enligt MSB's krav. Bland annat har material som skyddsfläktar, övertrycksmätare, vattentunnor, kärl och tryckvågsventiler uppdaterats och är godkända för användning. Genom kontinuerligt underhåll och löpande kontroller säkerställs att skyddsrummen fortsatt håller hög klass.

### Avfallshantering av matavfall

Sedan några år tillbaka arbetar Signalisten strukturerat och långsiktigt för att skapa en mer hållbar avfallshantering. Satsningen på miljöstugor har slagit väl ut med ett stort engagemang från hyresgästerna. Miljöstugorna har blivit trivsammare och det är fler som sorterar på rätt sätt.

Fastighetsbeståndet har kompletterats för sortering av matavfall, vilket är ett lagkrav från den 1 januari 2023. I slutet av oktober 2022 hade alla fastigheter i Signalistens bestånd en fraktion för matavfall.

### Skräpfria gårdar för trivsel, trygghet och miljö

En skräpfri gård och trevlig utemiljö skapar trivsel, trygghet och stimulerar till social samvaro samtidigt som belastningen på miljön minskar.

”Skräpfria gårdar” är ett pilotprojekt som startade 2021 tillsammans med organisationen Håll Sverige Rent för att motverka nedskräpning i bostadsområden. Modellen ska appliceras på fler gårdar i Signalistens områden. Håll Sverige Rent kommer att använda modellen i sitt fortsatta arbete tillsammans med bostadsföretag i hela landet.

Under 2022 implementerades piloten i tre etapper: mätning och analys av skräpet på gården, lansering av åtgärder vid en stor gårdsfest i samarbete med förskolan Dibber i Hagalund och därefter ny mätning och utvärdering av hur åtgärderna fungerat. Barn utgör nära 20 procent av de

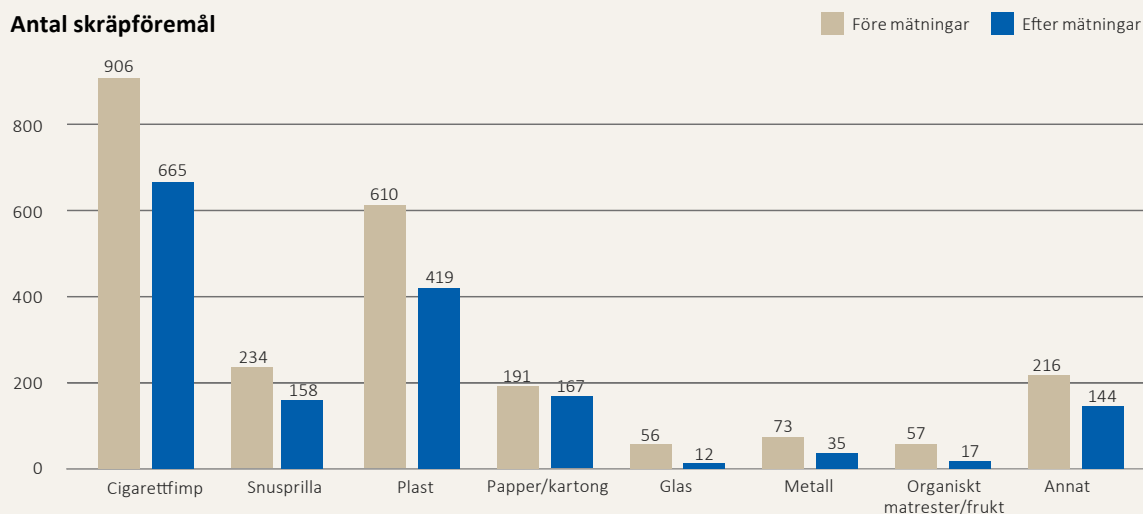
#### Vi på Signalisten



**”Genom systematiskt arbete med energieffektivisering håller vi nere driftkostnader och minskar vårt klimatavtryck.”**

**MATILDA LINSE**  
Driftchef

### Antal skräpföremål



Tillsammans med Håll Sverige Rent har pilotprojektet ”Skräpfri bostadsgård” fortsatt för att motverka nedskräpning i våra bostadsområden. Resultatet från skräpmätning i Hagalund under 2022 visade att fimpomater och samarbetet med barn i förskola är de åtgärder som fungerat bäst i projektet.



Under våren blommar krokus, scilla, påskliljor och tulpaner i Bagartorp.

boende i allmännyttan. Att engagera förskolor och skolor är därför viktigt för att tidigt öka förståelsen och värdet av en skräpfri miljö. Under 2023 kommer projektet att utvidgas till förskolor och skolor i Bagartorp. Under 2022 har Signalisten blivit medlem i organisationen Håll Sverige Rent.

### Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är ett samlingsbegrepp för all den variation som finns mellan och inom arter och livsmiljöer på jorden. I stadsmiljö är ett levande ekosystem en källa till renare

luft och luftfuktighet samt bidrar till bullerdämpning.

Signalisten har under året minskat omfattningen på gräsklippningen i sina områden, avseende såväl antal klippningar som yta, vilket gynnar den biologiska mångfalden samt minskar utsläpp och buller från maskinerna. En positiv effekt är också att personalen kan lägga tid på annan utemiljöskötsel. Omfattande plantering av lökar har skett i gräsmattor och rabatter. Under våren kommer krokus, scilla, påskliljor och tulpaner att blomma och bidra till både trivsamma bostadsmiljöer och biologisk mångfald.

### Driftfakta

|                                                                | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Boarea och lokalarea, m <sup>2</sup> (BOA och LOA)             | 332 154 | 332 158 | 332 135 |
| Tempererad area, m <sup>2</sup> (A <sub>temp</sub> )           | 420 425 | 423 116 | 422 867 |
| Fjärrvärmeanvändning, GWh                                      | 38,4    | 41,5    | 35,0    |
| Elanvändning fastighet, GWh                                    | 8,1     | 8,4     | 8,4     |
| Fjärrkyla, GWh                                                 | 0,030   | 0,019   | 0,035   |
| Energiförbrukning normalår, GWh                                | 48      | 51      | 50      |
| Vattenanvändning, m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (BOA och LOA) | 1,6     | 1,8     | 1,6     |
| CO2 Scope 1 och 2, ton                                         | 581     | 606     | 480     |
| CO2 Scope 1 och 2, kg/m <sup>2</sup> (A <sub>temp</sub> )      | 1,37    | 1,43    | 1,10    |

### Energieffektivisering

|                                                           | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------------------|------|------|------|
| Energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> (BOA och LOA)        | 141  | 155  | 151  |
| Energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> (A <sub>temp</sub> ) | 112  | 121  | 122  |

Energianvändningen är av Signalisten inköpt el (100 procent förnybar el) och fjärrvärme. Fjärrvärme som används till uppvärmning normalårskorrigeras. Signalisten har nått affärsplanepriodens energieffektiviseringsmål. Under 2022 har energianvändningen minskat vilket beror på fortsatt arbete med renovering av undercentraler och byte av ventilationsaggregat samt förbättrad styrning. Det har medfört effektivare nyttjande av köpt värme och el.



**Vår värdegrund  
genomsyrar allt vi  
gör i vårt dagliga  
arbete tillsammans.**





# Utvecklande organisation



Signalisten ska vara en arbetsgivare som attraherar och behåller kompetenta medarbetare. Organisationen förstärktes under året med flera viktiga rekryteringar. Samtidigt har omställning till ett mer projektorienterat arbetssätt fortsatt inför de stora nybyggnads- och renoveringsprojekt som väntar.

## Stärkt kompetens och ökad trivsel

Signalistens värdegrund genomsyrar det dagliga arbetet och stärker medarbetarna i ett hållbart agerande. Värdegrunden förkortas LEKA som står för att arbeta Långsiktigt och att vara Engagerade, Kunniga och Ansvarstagande. Signalisten arbetar aktivt med att stödja cheferna i deras roll och förse dem med gemensamma verktyg för att leda och utveckla verksamheten i linje med värdegrunden.

För att bibehålla en hög kompetens inom organisationen har samtliga medarbetare en individuell utvecklingsplan som säkerställer rätt kompetens till respektive roll. Samtidigt genomförs generell kompetensutveckling inom relevanta områden. Digitaliseringen av verksamheten fortsätter, vilket också ställer krav på kontinuerlig utbildning. Under året har alla medarbetare fått tillfälle till kortare digitala utbildningar inom IT- och cybersäkerhet samt utbild-

ning i dataskyddsförordningen (GDPR). Signalistens bovärdar har fått särskild brandskyddsutbildning. Alla nya medarbetare genomgår en introduktionsutbildning samt får en rundtur i Signalistens fastighetsbestånd.

# 74

Signalisten har cirka  
74 medarbetare, varav  
39 kvinnor och 35 män.

Signalistens arbete med hållbarhet omfattar även ett hållbart medarbetarskap. Motion, gemenskap och socialt engagemang är viktiga nycklar för att medarbetarna ska kunna medverka till en långsiktigt hållbar arbetsplats. Utöver ett individuellt friskvårdsbidrag har Signalisten även en hälsogrupp som anordnar olika aktiviteter som till exempel padel, crossfit och kransbindning.

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

L

LÅNGSIKTIGA

E

ENGAGERADE

K

KUNNIGA

A

ANSVARSTAGANDE



### Kvalitetssäkring av processer

Vidareutveckling och kvalitetssäkring av processen för verksamhetsplanering har skett för effektivare hantering vid planering och uppföljning av både ekonomi och verksamhet. En förstudie för ett digitalt systemstöd för processen har genomförts under året och system avses köpas in under 2023.

För att säkerställa leverans av uppsatta mål i stora renoverings- och nybyggnadsprojekt fortsatte arbetet med att kartlägga och kvalitetssäkra hela byggprocessen samt att ta fram effektiva rutiner som förankras väl.

### Digitalisering och IT

Signalisten ser en stor potential i digitaliseringen av sina processer i alla delar av verksamheten. Under 2022 har användning av e-signering utökats med att omfatta anställningsavtal, leverantörsavtal, PUB-avtal (personuppgiftsbiträdesavtal) och övriga avtal samt styrelseprotokoll. Målsättningen är att signera och arkivera alla delar inom verksamheten digitalt framöver. En utvärdering av fastighetssystemet har också genomförts för att ytterligare förbättra och förstärka digitaliseringsprocessen i kommande förändringar. IT-driften har flyttats till en molntjänst vilket sänker kostnader och höjer effektiviteten.

Ett nytt molnbaserat system för löne-, kompetens- och tidrapportering har implementerats. Ett nytt rekryteringssystem, Jobylon, har införts vilket är ett utvecklat verktyg för att arbeta med hållbar rekrytering. En utbildning i kompetensbaserad rekrytering har också påbörjats för alla chefer för att ytterligare höja kvaliteten och minska risken för diskriminering i rekryteringsprocesserna.

### Upphandlingar med kvalitet

För att öka kunskapen om hållbarhetsfrågor vid upphandlingar och tydliggöra Signalistens rutiner samt gällande lagkrav har en intern utbildning om upphandling genomförts.

Som ett led i att nå Signalistens vision om ett hållbart boende har Signalisten vidareutvecklat de krav på hållbarhet vi ställer på våra leverantörer såsom ökade miljökrav vid entreprenadupphandlingar.

På upphandlingsområdet har ytterligare samarbeten inletts för att dela erfarenheter, stödmaterial och effektivisera upphandlingsprocessen. Exempel på samarbeten som inletts är med Solna stad och Norrorts offentliga inköpare.

En första spendanalys, en systematisk analys av kostnader för att kartlägga organisationens inköpsmönster, har genomförts som underlag för att effektivisera inköp och öka kostnadsmedvetenheten i organisationen.



Medarbetare på Utvecklingsavdelningen.

## Vi på Signalisten



**”Vi stärker och utvecklar vår organisation för att skapa kvalitet genom hela byggprocessen.”**

**PETER WRÅKE**  
Utvecklingschef

### Stärkt organisation

Omställning av organisationen till mer projektorienterade arbetssätt fortsatte under året. De stora byggprojekt som Signalisten står inför medför betydande utmaningar tekniskt, organisatoriskt och ekonomiskt.

Under året har organisationen förstärkts genom flera nyckelrekryteringar som fastighetschef, driftchef, enhetschef för projekt och utvecklingschef. Nya medarbetare har också rekryterats till ekonomiavdelningen (en businesscontroller) och HR-avdelningen (en administratör för löner och administration), vidare har upphandlingsgruppen förstärkts med en person.

För att möta behovet av ökad kommunikation kring större utvecklingsprojekt och en utvecklad dialog med såväl hyresgäster som medarbetare, har den tidigare avdelningen som omfattade kommunikation och kundservice delats. Kommunikation ingår numera i utvecklingsavdelningen och kundservice har blivit en del av marknadsavdelningen.

### Hållbar samhällsaktör

En viktig del av Signalistens uppdrag är det sociala engagemanget i företagets bostadsområden som bidrar till utvecklingen av ett hållbart Solna. I samarbetet med Solna stad ingår bland annat att skapa möjligheter för långtidsarbetslösa att få en anställning eller praktik.

Signalisten erbjuder även sommarjobb, studentanställning och praktik för att hjälpa ungdomar ut i arbetslivet. Aktivitetsfixarna är ett projekt som riktar sig till ungdomar mellan 16 och 20 år. Ungdomarna har under tre veckors sommarjobb självständigt och kreativt fått skapa, planera och genomföra aktiviteter för barn och äldre i Signalistens bostadsområden. Exempel på aktiviteter som genomförts är lekar och pyssel och prova-på-idrott.



**Signalisten erbjuder sommarjobb, studentanställning och praktik för att hjälpa ungdomar ut i arbetslivet.**

### Medarbetarindex

|                                                                      | 2022  | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------------------------------|-------|---------|---------|
| Könsfördelning, hela organisationen (% män/kvinnor)                  | 47/53 | 44 / 56 | 49 / 51 |
| Könsfördelning i ledningsgruppen (% män/kvinnor)                     | 60/40 | 40 / 60 | 50 / 50 |
| Könsfördelning för de 25% högsta lönernas fördelning (% män/kvinnor) | 53/47 | 52 / 48 | 63 / 37 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr. 815200-1148, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 1. VERKSAMHETEN

Bostadsstiftelsen Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Signalisten äger och förvaltar, inräknat det helägda dotterbolaget Solna-bostäder AB, cirka 4 000 bostadslägenheter, 300 verksamhets- och lagerlokaler och 6 000 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 Solnas allmännyttiga bostadsstiftelse är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Hela verksamheten; förvaltning, ombyggnad och nyproduktion tillsammans med vårt bostadssociala uppdrag baseras på långsiktighet och hållbarhet.

| Fastighetsbestånd                            | 2022   | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------------|--------|--------|-------|
| Antal bostäder                               | 3 996  | 3 995  | 4 009 |
| Antal lokaler*                               | 319    | 283    | 174   |
| Antal bilplatser (inkl. Solna stads platser) | 5 815  | 5 994  | 6 062 |
| Fastigheternas bokförda värde (mnkr)         | 1 757  | 1 829  | 1 865 |
| Fatigheternas beräknade marknadsvärde (mnkr) | 13 183 | 13 874 | 9 990 |
| <b>Ärsnyckeltal</b>                          |        |        |       |
| Nettoomsättning (mnkr)                       | 468    | 462    | 445   |
| Årets resultat                               | 35     | 43     | 48    |
| Underhållskostnader (kr/kvm)                 | 166    | 172    | 180   |
| Justerad soliditet (%)                       | 93,0   | 93,7   | 90,4  |
| Belåningsgrad marknadsvärde (%)              | 5,1    | 4,9    | 7,6   |
| Avkastning totalt kapital (%)                | 2,4    | 3,0    | 3,2   |

\* 2021 och 2022 års siffror inkluderar även lagerlokaler.

## 2. VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB (nedan kallat Signalisten) betraktas enligt kommunallagen som ett helägt företag och ingår i kommunkoncernen. Signalisten har som allmännyttig bostadsstiftelse en viktig uppgift i Solna stads bostadsplanering. Stiftelsen har till uppgift att förvärva, uppföra och förvalta bostäder och 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 2022.

## 4. RISKHANTERING

### Intäktsrisker

Efterfrågan på hyresrätter är fortfarande stor i Solna stad. Stiftelsens lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2022-12-31. Vägd uthyrningsgrad för 2022 uppgick till 99,6 procent. Risken för att det ska bli betydande vakanser är liten då Solna stad växer och det ständigt finns en stor efterfrågan på bostäder. Efterfrågan på lokaler och parkeringsplatser är också stabil samt utgör drygt hälften av överskottet i koncernen. För att stiftelsen ska klara av att hantera det stora behovet av ny- och ombyggnation under de kommande tio åren är det mycket centralt att kommande hyreshöjningar följer kostnadsutvecklingen i det övriga samhället. I annat fall är risken stor att det inte kommer vara möjligt att hålla den takt i ny- och ombyggnation som styrelsen har beslutat.

### Finansiella risker

Signalisten utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisker (ränterisk, valutarisk, elpriserisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Den finansiella risken hanteras enligt finanspolicyn och elpriserisken enligt elhandelspolicyn. Båda är 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 att vi har 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 ett omfattande arbete genomförts för att säkra att upphandlingsprocessens alla delar följer gällande regelverk och därtill säkrat att beslutsgången i processen är korrekt. Identifierade risker handlar nu mer om de avtal som tecknats tidigare och uppföljning av att ställda krav efterlevs av såväl leverantörer som entreprenörer. Beställarkompetensen behöver generellt höjas inom organisationen vilket det finns planerade åtgärder för.

### IT-risk

Med fler och större projekt som startar inom en snar framtid, blir det allt viktigare med IT-säkerhet och en tydlig struktur i både arbetssätt och IT-system. Nya riktlinjer för IT har tagits fram under året för att säkra risker. Dessutom har implementeringen av ett system för förbättrad dokumenthantering påbörjats. En övergripande IT-strategi är under utformning, vilken fokuserar till stor del på IT-säkerhetsfrågor.

### 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. 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 affärsplanen 2018–2022 som omformas till operativa mål, åtgärder och aktiviteter i den årliga budget- och verksamhetsplanen. Som grund för verksamhetsstyrningen finns organisationens styrande dokument; policy, riktlinjer och rutiner.

## 6. ÅRETS HÄNDELSER OCH UTVECKLING

### Förmedlingsstatistik

| Antal                |                                         | 2022       | 2021       |
|----------------------|-----------------------------------------|------------|------------|
| Uthyrning internt    | Intern omflyttning                      | 51         | 104        |
|                      | Beslut av vd (förtur vid ROT hissbehov) | 8          | 13         |
| Uthyrning            | Ordinarie lägenhet                      | 21         | 50         |
| Bostadsförmedlingen  | Solnaungdomar 18–27 år 1:or             | 22         | 15         |
|                      | Solnaungdomar 18–27 år korttidskontrakt | 195        | 212        |
|                      | Trygghetsboende 65+                     | 5          | 5          |
| Seniorlägenheter     | Egen kö för Solnabor 60+                | 12         | 12         |
| Trygghetsboende      | Egen kö för Solnabor 60+                | 4          | 6          |
| Uthyrning Solna stad | Enligt bostadsanvisningsavtal           | 8          | 15         |
|                      | Tillfälliga bostäder                    | 20         | 20         |
| <b>Summa</b>         |                                         | <b>346</b> | <b>452</b> |

### Yttre påverkan på verksamheten

Signalisten har trots effekter av pandemi och kriget i Ukraina kunnat uppfylla sina uppdrag och intäkterna har inte påverkats. Stort fokus har kunnat läggas på utveckling av processer och arbetssätt inom hela verksamheten som inte stannat av på grund av rådande omständigheter.

### Samrådsavtal samt avtal om hyresnivåer med Hyresgästföreningen i Solna

Samrådsavtalet som tecknades under 2020 har tillämpats i samrådsprocessen för Bagartorp Höghus under året. Arbetet har löpt på enligt plan och i början av 2023 förväntas ett ombyggnadsförslag kunna presenteras för hyresgästerna i Bagartorp Höghus.

### Nyproduktion och renovering

Signalisten står inför omfattande renoveringar av befintliga fastighetsbestånd samtidigt som nyproduktion av flera fastigheter planeras.

### Nyproduktion

I september 2022 påbörjades nyproduktion av ett nytt trygghetsboende i Bergshamra. Boendet består av två fastigheter med totalt 78 lägenheter och ligger strax intill Bergshamra centrum.

Projektering för kvarteret Bollen pågår. Solna stad har antagit detaljplanen för nybyggnation av 130 lägenheter i Bagartorp centrum. Projektering av dessa bostäder är påbörjad. Vidare fortsätter planarbetet för nybyggnation av 80 lägenheter i kvarteret Turkosen i Skytteholm.

Signalisten tillsammans med Wåhlins fastigheter utreder också möjligheten till förtätning av bostäder i Bagartorp med tillhörande garageutbyggnad. Projektet beräknas ge ett tillskott med 70–100 lägenheter till Signalistens fastighetsbestånd.

### Renoveringsprojekt

Under 2022 genomfördes upphandling och start av ombyggnation av 44 lägenheter i kv. Gunnarbo, Bagartorp. Projektet innefattar även renovering av garage och upprustning av utemiljön.

Ombyggnation i Bergshamra avvaktar resultat från förhandlingar i Hovrätten. Den tekniska inventeringen för Bagartorp höghus slutfördes under året. Den tekniska inventeringen genomfördes 2020, därefter har samråd skett med hyresgästerna och avslutats under 2022.

Förstudien av förnyelseprojektet i Hagalund har pågått under året och kommer fortsätta under 2023.

### Hyresnivåer

För 2022 framförhandlades en hyreshöjning om 1,65 procent från 1 februari 2022. Det motsvarar cirka fem miljoner kronor i ökade intäkter. 2023 års hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen var klara under februari 2023. Parterna kom överens om en hyreshöjning om fyra procent för samtliga fastigheter med undantag för fastigheter i Råsunda där en överenskommelse skett om à contohyr. Hyreshöjningen gäller från och med den 1 april 2023.

### Organisation

Signalisten har 74 anställda. Ledningsgruppen består av 40 procent kvinnor och 60 procent män. Personalomsättningen uppgick under 2022 till 29,7 procent (föregående år 15,7 procent).

För att skapa bättre förutsättningar för fortsatt utvecklingsarbete inom Signalisten har organisationen förändrats i flera steg för att uppnå synergieffekter och effektivare arbetssätt. Antalet avdelningar har reducerats från fem till fyra under 2022.

De stora utmaningarna som Signalisten står inför är att hantera de stora upprustningsbehoven i beståndet och att realisera nyproduktion enligt målsatta nivåer. Dessa utmaningar har krävt en förstärkning av organisationen. Samtidigt har det börjat ske en större rörlighet på arbetsmarknaden under 2022, vilket lett till att relativt många ersättningsrekryteringar har behövt inledas under året.

## 7. EKONOMISKA RAPPORTER

Signalistens resultat efter finansnetto men före dispositioner blev 39 miljoner kronor.

Resultatet stannar kvar i stiftelsen och kommer att användas till stiftelsens kommande stora investeringar i form av nybyggnation och renoveringar. Inom den närmaste 10-årsperioden står stiftelsen inför investeringar i miljardklassen.

Hyresintäkter och övriga intäkter uppgår till 468 mnkr medan driftkostnader blev 246 mnkr och centrala administrations- och försäljningskostnader 13 mnkr. Avskrivningar uppgår till 84 mnkr och finansnettot till 13 mnkr.

Eget kapital har endast förändrats genom årets resultat.





## Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen                         | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 468 305   | 462 133   | 445 235   | 410 715   | 395 424   |
| Resultat efter finansiella poster | 39 093    | 47 851    | 53 468    | 67 723    | 58 695    |
| Balansomslutning                  | 2 178 683 | 2 091 534 | 2 129 387 | 2 100 065 | 2 065 142 |
| Antal anställda (st)              | 74        | 74        | 70        | 62        | 58        |
| Soliditet (%)                     | 56,5      | 57,2      | 54,1      | 52,6      | 54,1      |
| Avkastning på totalt kapital (%)  | 2,5       | 3,0       | 3,2       | 4,1       | 3,6       |
| Avkastning på eget kapital (%)    | 3,2       | 4,0       | 4,6       | 6,1       | 5,6       |

| Moderbolaget                      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 350 943   | 346 949   | 329 624   | 298 826   | 284 216   |
| Resultat efter finansiella poster | 15 178    | 16 123    | 21 821    | 32 896    | 39 210    |
| Balansomslutning                  | 2 337 626 | 2 231 354 | 2 254 791 | 2 210 352 | 2 175 319 |
| Antal anställda (st)              | 74        | 74        | 70        | 62        | 58        |
| Soliditet (%)                     | 56,4      | 57,6      | 54,7      | 53,3      | 52,4      |
| Avkastning på totalt kapital (%)  | 1,2       | 2,2       | 2,4       | 3,1       | 2,6       |
| Avkastning på eget kapital (%)    | 1,2       | 2,7       | 3,2       | 4,2       | 3,4       |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.



# Koncernens resultaträkning

| Tkr                                                 | Not        | 2022-01-01<br>–2022-12-31 | 2021-01-01<br>–2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                     | 1          |                           |                           |
| Hysesintäkter                                       | 2, 3       | 461 547                   | 455 149                   |
| Övriga intäkter                                     | 4          | 6 758                     | 6 984                     |
| <b>Nettoomsättning</b>                              |            | <b>468 305</b>            | <b>462 133</b>            |
| Driftkostnader                                      | 5          | -250 923                  | -236 773                  |
| Underhållskostnader                                 |            | -55 433                   | -57 012                   |
| Fastighetsskatt                                     |            | -11 376                   | -9 557                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          |            | <b>-317 732</b>           | <b>-303 342</b>           |
| <b>Driftnetto</b>                                   |            | <b>150 573</b>            | <b>158 791</b>            |
| Avskrivningar                                       | 11, 12, 13 | -84 059                   | -83 611                   |
| Återföring / nedskrivning                           |            | -1 023                    | -1 237                    |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |            | <b>65 491</b>             | <b>73 943</b>             |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6, 8       | -13 278                   | -11 809                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | 7          | <b>52 214</b>             | <b>62 133</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>             |            |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter    |            | 1 432                     | 144                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          | 18         | -14 553                   | -14 427                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |            | <b>39 093</b>             | <b>47 851</b>             |
| Bokslutsdispositioner                               | 9          | 0                         | 0                         |
| Skatt på årets resultat                             | 10         | -13 772                   | -5 309                    |
| Uppskjuten skatt                                    |            | 5 584                     | 945                       |
| <b>Årets resultat</b>                               |            | <b>30 904</b>             | <b>43 487</b>             |





# Koncernens balansräkning

| Tkr                                                                            | Not | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
|                                                                                | 1   |                  |                  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                  |                  |
| Materiella anläggningstillgångar                                               |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                                                             | 11  | 1 757 424        | 1 829 416        |
| Markanläggningar                                                               | 13  | 82 060           | 87 465           |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 12  | 3 273            | 4 962            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 14  | 179 986          | 52 649           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>2 022 743</b> | <b>1 974 492</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |     |                  |                  |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                         | 15  | 40               | 40               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>40</b>        | <b>40</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <b>2 022 784</b> | <b>1 974 532</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                                                 |     | 8 245            | 1 123            |
| Övriga fordringar                                                              |     | 7 385            | 1 452            |
| Aktuella skattefordringar                                                      |     | 0                | 0                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 16  | 21 073           | 18 390           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |     | <b>36 703</b>    | <b>20 965</b>    |
| Kassa och bank                                                                 |     | 119 197          | 96 037           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <b>155 900</b>   | <b>117 002</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <b>2 178 683</b> | <b>2 091 534</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                                            |     |                  |                  |
| Grundfondskapital                                                              |     | 88 463           | 88 463           |
| Övrigt tillskjutet kapital                                                     |     | 38 000           | 38 000           |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                                    |     | 1 104 612        | 1 069 731        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                      |     | <b>1 231 075</b> | <b>1 196 194</b> |
| <b>Avsättningar</b>                                                            |     |                  |                  |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser                          |     | 1 328            | 1 492            |
| Uppskjuten skatteskuld                                                         |     | 102 999          | 112 550          |
| <b>Summa avsättningar</b>                                                      |     | <b>104 327</b>   | <b>114 042</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                    | 17  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                                    |     | 675 000          | 675 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                              |     | <b>675 000</b>   | <b>675 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                    |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                                             |     | 75 736           | 38 977           |
| Aktuella skatteskulder                                                         |     | 21 228           | 5 608            |
| Övriga skulder                                                                 |     | 3 651            | 6 646            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                   | 19  | 67 665           | 55 067           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                              |     | <b>168 282</b>   | <b>106 298</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                          | 23  | <b>2 178 683</b> | <b>2 091 534</b> |



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr                                                | Grundfonds-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>            | <b>88 463</b>      | <b>38 000</b>              | <b>1 069 731</b>                      | <b>1 196 194</b>   |
| Rättelse av fel tidigare år                        |                    |                            | 3 974                                 | 3 974              |
| <b>Korrigerat ingående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>88 463</b>      | <b>38 000</b>              | <b>1 073 705</b>                      | <b>1 200 168</b>   |
| Årets resultat                                     |                    |                            | 30 904                                | 30 904             |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>            | <b>88 463</b>      | <b>38 000</b>              | <b>1 104 610</b>                      | <b>1 231 075</b>   |

## Koncernens kassaflödesanalys

| Tkr                                                                                 | Not | 2022-01-01<br>–2022-12-31 | 2021-01-01<br>–2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                     | 1   |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Resultat före finansiella poster                                                    |     | 52 213                    | 62 133                    |
| Ränta                                                                               |     | -13 121                   | -14 282                   |
| Avskrivningar och utrangeringar                                                     |     | 84 034                    | 84 848                    |
| Betald skatt                                                                        |     | -1 848                    | 656                       |
| Övriga poster                                                                       |     | 117                       | -212                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>125 091</b>            | <b>133 143</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                           |                           |
| Ökning/minskning hyresfordringar                                                    |     | -7 122                    | 1 010                     |
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar                                         |     | -8 617                    | 3 210                     |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                                                 |     | 43 188                    | -8 009                    |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder                                            |     | -3 179                    | -2 781                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>155 718</b>            | <b>126 573</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    |     | -133 363                  | -52 012                   |
| Sålda materiella anläggningstillgångar                                              |     | 805                       | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-132 558</b>           | <b>-52 012</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                   |     | 0                         | -75 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>0</b>                  | <b>-75 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>23 160</b>             | <b>-439</b>               |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 96 037                    | 96 476                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>119 197</b>            | <b>96 037</b>             |





## Moderbolaget resultaträkning

| Tkr                                                 | Not        | 2022-01-01<br>–2022-12-31 | 2021-01-01<br>–2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                     | 1          |                           |                           |
| Hysesintäkter                                       | 2, 3       | 329 686                   | 326 403                   |
| Övriga intäkter                                     | 4          | 21 257                    | 20 546                    |
| <b>Nettoomsättning</b>                              |            | <b>350 943</b>            | <b>346 949</b>            |
|                                                     |            |                           |                           |
| Driftkostnader                                      | 5          | -206 216                  | -200 162                  |
| Underhållskostnader                                 |            | -41 969                   | -43 447                   |
| Fastighetsskatt                                     |            | -7 003                    | -5 686                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          |            | <b>-255 187</b>           | <b>-249 295</b>           |
|                                                     |            |                           |                           |
| <b>Driftnetto</b>                                   |            | <b>95 756</b>             | <b>97 654</b>             |
|                                                     |            |                           |                           |
| Avskrivningar                                       | 11, 12, 13 | -54 848                   | -54 420                   |
| Återföring/nedskrivning                             |            | -218                      | -1 237                    |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |            | <b>40 690</b>             | <b>41 997</b>             |
|                                                     |            |                           |                           |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 6, 8       | -12 890                   | -11 758                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | 7          | <b>27 800</b>             | <b>30 239</b>             |
|                                                     |            |                           |                           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>             |            |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter    |            | 1 404                     | 112                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          |            | -14 027                   | -14 228                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |            | <b>15 178</b>             | <b>16 123</b>             |
|                                                     |            |                           |                           |
| Bokslutsdispositioner                               | 9          | 36 296                    | 44 823                    |
| Skatt på årets resultat                             | 10         | -13 694                   | -5 186                    |
| Uppskjuten skatt                                    |            | 3 091                     | -1 874                    |
| <b>Årets resultat</b>                               |            | <b>40 871</b>             | <b>53 889</b>             |



# Moderbolagets balansräkning

| Tkr                                                                         | Not    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
|                                                                             | 1      |                  |                  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                           |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                     |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                                                          | 11     | 1 261 951        | 1 307 947        |
| Markanläggningar                                                            | 13     | 47 003           | 50 321           |
| Inventarier                                                                 | 12     | 3 273            | 4 962            |
| Pågående ny- och ombyggnader                                                | 14     | 119 369          | 18 447           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                               |        | <b>1 431 597</b> | <b>1 381 677</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                    |        |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                                                    | 20, 21 | 728 000          | 728 000          |
| Andelar i intresseföretag                                                   | 15     | 40               | 40               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                              |        | <b>728 040</b>   | <b>728 040</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                          |        | <b>2 159 637</b> | <b>2 109 717</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                |        |                  |                  |
| <b>Övriga fordringar</b>                                                    |        |                  |                  |
| Kundfordringar                                                              |        | 8 205            | 7 191            |
| Fordringar hos koncernbolag                                                 |        | 82 454           | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar                                              |        | 6 884            | 1 252            |
| Aktuella skattefordringar                                                   |        | 0                | 0                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                | 16     | 19 507           | 17 157           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                        |        | <b>117 049</b>   | <b>25 600</b>    |
| Kassa och bank                                                              |        | 60 941           | 96 037           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                          |        | <b>177 990</b>   | <b>121 637</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                     |        | <b>2 337 626</b> | <b>2 231 354</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                             |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                                         |        |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                         |        |                  |                  |
| Grundfondskapital                                                           |        | 88 463           | 88 463           |
| Bundna reserver                                                             |        | 38 000           | 38 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                            |        | <b>126 463</b>   | <b>126 463</b>   |
| Fritt eget kapital                                                          |        |                  |                  |
| Balanserad vinst                                                            |        | 1 150 395        | 1 096 506        |
| Årets resultat                                                              |        | 40 871           | 53 889           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                             |        | <b>1 191 266</b> | <b>1 150 395</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                   |        | <b>1 317 729</b> | <b>1 276 858</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                                                 | 22     | <b>12 985</b>    | <b>11 985</b>    |
| <b>Avsättningar</b>                                                         |        |                  |                  |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen |        | 1 328            | 1 492            |
| Uppskjutna skatter                                                          |        | 70 838           | 73 929           |
| <b>Summa avsättningar</b>                                                   |        | <b>72 166</b>    | <b>75 421</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                 |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                          | 17     | 625 000          | 625 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                           |        | <b>625 000</b>   | <b>625 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                 |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                                          |        | 63 063           | 31 704           |
| Skulder till koncernföretag                                                 |        | 179 354          | 157 841          |
| Aktuella skatteskulder                                                      |        | 20 551           | 5 255            |
| Övriga kortfristiga skulder                                                 |        | 2 960            | 5 468            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                | 19     | 43 819           | 41 822           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                           |        | <b>309 746</b>   | <b>242 090</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                       |        | <b>2 337 626</b> | <b>2 231 354</b> |





## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr                                     | Grundfonds-<br>kapital | Övrigt tillskjutet<br>kapital | Balanserad vinst<br>inkl. årets resultat | Summa<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>88 463</b>          | <b>38 000</b>                 | <b>1 150 395</b>                         | <b>1 276 858</b>      |
| Årets resultat                          |                        |                               | 40 871                                   | <b>40 871</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>88 463</b>          | <b>38 000</b>                 | <b>1 191 266</b>                         | <b>1 317 729</b>      |

## Moderbolagets kassaflödesanalys

| Tkr                                                                                     | Not | 2022-01-01<br>–2022-12-31 | 2021-01-01<br>–2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                         | 1   |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                           |                           |
| Resultat före finansiella poster                                                        |     | 27 800                    | 30 240                    |
| Ränta                                                                                   |     | -12 623                   | -14 117                   |
| Avskrivningar och utrangeringar                                                         |     | 54 823                    | 55 657                    |
| Betald skatt                                                                            |     | 761                       | 428                       |
| Övriga poster                                                                           |     | 117                       | -212                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>70 878</b>             | <b>71 996</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                    |     |                           |                           |
| Ökning/minskning hyresfordringar                                                        |     | -1 014                    | -1 410                    |
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar                                             |     | -47 045                   | 3 102                     |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                                                     |     | 31 359                    | -2 583                    |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder                                                |     | 15 746                    | 38 165                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <b>69 925</b>             | <b>109 270</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                        |     | -105 022                  | -34 708                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <b>-105 022</b>           | <b>-34 708</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                       |     | 0                         | -75 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <b>0</b>                  | <b>-75 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <b>-35 096</b>            | <b>-438</b>               |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 96 037                    | 96 476                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>60 941</b>             | <b>96 037</b>             |



# 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

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Övriga förvaltningsintäkter

Vidarefakturerings sker i efterhand, kvartals- eller tertialvis.

Internfakturerings 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, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

### Generella avskrivningstider för komponenter

| Byggnadsdel           | Avskrivningstid i år |
|-----------------------|----------------------|
| Stomme                | 100                  |
| Stomkomplettering     | 60                   |
| Värme, Sanitet (VS)   | 60                   |
| Badrum                | 40                   |
| El                    | 60                   |
| Inre ytskikt          | 30                   |
| Fasad                 | 50                   |
| Fönster               | 50                   |
| Köksinredning         | 50                   |
| Yttertak              | 50                   |
| Ventilation           | 50                   |
| Transport             | 30                   |
| Styr- och övervakning | 20                   |
| Hysesgästpassning     | 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 provning 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 provning av om återföring bör göras.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

### Hysesfordringar 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 sk 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 köpskillingen 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 2021-01-01 20,6 procent, 2022-01-01 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 än 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 omstrukturingsplan 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 Signalistens förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

Signalisten redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Signalisten har 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 moderbolaget visas koncernsaldot, d.v.s. 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:

|                                                                                                    | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förfaller till betalning inom ett år                                                               | 51             | 102            |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år                                             | 45             | 95             |
|                                                                                                    | <b>95</b>      | <b>197</b>     |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter                                                       | 191            | 256            |
|                                                                                                    | <b>191</b>     | <b>256</b>     |
| <b>Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlägga</b>                                      | <b>286</b>     | <b>453</b>     |
|                                                                                                    |                |                |
| Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter |                |                |
| Förfaller till betalning inom ett år                                                               | 166 404        | 164 584        |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år                                             | 99 164         | 114 746        |
| Förfaller till betalning senare än fem år                                                          | 35 253         | 41 415         |
|                                                                                                    | <b>300 820</b> | <b>320 744</b> |

### Moderbolaget

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

|                                                                                                    | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förfaller till betalning inom ett år                                                               | 51             | 102            |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år                                             | 45             | 95             |
| Förfaller till betalning senare än fem år                                                          |                |                |
|                                                                                                    | <b>95</b>      | <b>197</b>     |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter                                                       | 191            | 256            |
|                                                                                                    | <b>191</b>     | <b>256</b>     |
| <b>Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlägga</b>                                      | <b>286</b>     | <b>453</b>     |
|                                                                                                    |                |                |
| Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter |                |                |
| Förfaller till betalning inom ett år                                                               | 107 577        | 110 737        |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år                                             | 41 145         | 52 259         |
| Förfaller till betalning senare än fem år                                                          | 973            | 1 297          |
|                                                                                                    | <b>149 696</b> | <b>164 293</b> |



### NOT 3. HYRESINTÄKTER

#### Koncernen

|                                                                                | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttohyror</b>                                                             |                |                |
| Bostäder                                                                       | 356 738        | 355 223        |
| Lokaler                                                                        | 73 361         | 71 471         |
| Garage                                                                         | 27 527         | 25 645         |
| P-platser och övriga objekt                                                    | 26 484         | 26 205         |
|                                                                                | <b>484 111</b> | <b>478 544</b> |
| <b>Avgår hyresbortfall</b>                                                     |                |                |
| Bostäder                                                                       | -1 274         | -2 612         |
| Lokaler                                                                        | -6 538         | -6 364         |
| Garage                                                                         | -8 289         | -7 637         |
| P-platser och övriga objekt                                                    | -3 440         | -3 836         |
|                                                                                | <b>-19 540</b> | <b>-20 449</b> |
| Avgår återbetalning av rabatt för avstått målning- och golvunderhåll, bostäder | -3 024         | -2 946         |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                                                     | <b>461 547</b> | <b>455 149</b> |
| <b>Nettohyror</b>                                                              |                |                |
| Bostäder                                                                       | 352 441        | 349 664        |
| Lokaler                                                                        | 66 823         | 65 107         |
| Garage                                                                         | 19 238         | 18 008         |
| P-platser och övriga objekt                                                    | 23 044         | 22 369         |
|                                                                                | <b>461 547</b> | <b>455 149</b> |

#### Moderbolaget

|                                                                                | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttohyror</b>                                                             |                |                |
| Bostäder                                                                       | 261 859        | 261 878        |
| Lokaler                                                                        | 41 094         | 39 159         |
| Garage                                                                         | 18 139         | 17 402         |
| P-platser och övriga objekt                                                    | 25 404         | 25 166         |
|                                                                                | <b>346 497</b> | <b>343 605</b> |
| <b>Avgår hyresbortfall</b>                                                     |                |                |
| Bostäder                                                                       | -1 046         | -2 589         |
| Lokaler                                                                        | -5 522         | -4 130         |
| Garage                                                                         | -4 419         | -4 569         |
| P-platser och övriga objekt                                                    | -3 629         | -3 804         |
|                                                                                | <b>-14 615</b> | <b>-15 092</b> |
| Avgår återbetalning av rabatt för avstått målning- och golvunderhåll, bostäder | -2 196         | -2 110         |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                                                     | <b>329 686</b> | <b>326 403</b> |
| <b>Nettohyror</b>                                                              |                |                |
| Bostäder                                                                       | 258 617        | 257 179        |
| Lokaler                                                                        | 35 573         | 35 029         |
| Garage                                                                         | 13 721         | 12 833         |
| P-platser och övriga objekt                                                    | 21 776         | 21 362         |
|                                                                                | <b>329 686</b> | <b>326 403</b> |

### NOT 4. ÖVRIGA INTÄKTER

#### Koncernen

|                                    | 2022         | 2021         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ersättningar från hyresgäster      | 2 954        | 3 346        |
| Försäljning vatten och värme       | 662          | 863          |
| Ersättningar från försäkringsbolag | 0            | 4            |
| Fakturerade kostnader koncernbolag | 0            | 246          |
| Aktiverat arbete för egen räkning  | 2 616        | 0            |
| Övriga intäkter                    | 526          | 2 525        |
|                                    | <b>6 758</b> | <b>6 984</b> |

#### Moderbolaget

|                                    | 2022          | 2021          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättningar från hyresgäster      | 1 972         | 2 122         |
| Försäljning vatten och värme       | 77            | 82            |
| Ersättningar från försäkringsbolag | 0             | 4             |
| Fakturerade kostnader koncernbolag | 16 138        | 16 677        |
| Aktiverat arbete för egen räkning  | 2 546         | 0             |
| Övriga intäkter                    | 525           | 1 661         |
|                                    | <b>21 257</b> | <b>20 546</b> |

### NOT 5. DRIFTSKOSTNADER

#### Koncernen

|                                   | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                 | 39 498         | 35 311         |
| Reparationer                      | 48 123         | 44 741         |
| Vattenförbrukning                 | 6 104          | 6 457          |
| Elförbrukning                     | 12 645         | 11 669         |
| Sophantering                      | 8 534          | 8 701          |
| Värmekostnader                    | 35 263         | 36 602         |
| Fastighetsförsäkringar            | 2 934          | 2 595          |
| Avskrivna hyresfordringar         | 771            | 308            |
| Fastighetsanknuten administration | 72 861         | 69 321         |
| Medel till hyresgästföreningen    | 695            | 606            |
| Arrende / hyra parkering          | 19 372         | 18 345         |
| Övriga driftkostnader             | 4 121          | 2 116          |
|                                   | <b>250 923</b> | <b>236 773</b> |

#### Moderbolaget

|                                   | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                 | 31 621         | 29 067         |
| Reparationer                      | 30 042         | 33 265         |
| Vattenförbrukning                 | 4 472          | 4 653          |
| Elförbrukning                     | 9 140          | 8 193          |
| Sophantering                      | 6 206          | 6 341          |
| Värmekostnader                    | 25 537         | 26 497         |
| Fastighetsförsäkringar            | 2 070          | 1 831          |
| Avskrivna hyresfordringar         | 700            | 378            |
| Fastighetsanknuten administration | 73 077         | 69 328         |
| Medel till hyresgästföreningen    | 535            | 437            |
| Arrende / hyra parkering          | 19 372         | 18 345         |
| Övriga driftkostnader             | 3 443          | 1 827          |
|                                   | <b>206 216</b> | <b>200 162</b> |

### 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 bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| PwC                | 2022       | 2021       |
|--------------------|------------|------------|
| Revisionsuppdrag   | 429        | 316        |
| Övrig konsultation | 48         | 107        |
|                    | <b>477</b> | <b>423</b> |

#### Moderbolaget

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

| PwC                | 2022       | 2021       |
|--------------------|------------|------------|
| Revisionsuppdrag   | 309        | 304        |
| Övrig konsultation | 48         | 97         |
|                    | <b>357</b> | <b>401</b> |



**NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER****Koncernen**

|                                                                            | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                              |               |               |
| Kvinnor                                                                    | 39            | 40            |
| Män                                                                        | 35            | 34            |
|                                                                            | <b>74</b>     | <b>74</b>     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör            | 2 015         | 1 980         |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                               | 35 714        | 37 847        |
|                                                                            | <b>37 729</b> | <b>39 827</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 654           | 565           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 7 678         | 2 986         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 12 014        | 12 618        |
|                                                                            | <b>20 346</b> | <b>16 169</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>58 075</b> | <b>55 996</b> |

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.

**Moderbolaget**

|                                                                            | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                              |               |               |
| Kvinnor                                                                    | 39            | 40            |
| Män                                                                        | 35            | 34            |
|                                                                            | <b>74</b>     | <b>74</b>     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör            | 2 015         | 1 980         |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                               | 35 714        | 37 847        |
|                                                                            | <b>37 729</b> | <b>39 827</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 654           | 565           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 7 678         | 2 986         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 12 014        | 12 618        |
|                                                                            | <b>20 346</b> | <b>16 169</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>58 075</b> | <b>55 996</b> |

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|                                                      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 33 % | 22 % |
| Andel män i styrelsen                                | 67 % | 78 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 40 % | 60 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 60 % | 40 % |

**NOT 8. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER****Koncernen**

|                        | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Central administration | 12 499        | 11 742        |
| Marknadsföring         | 779           | 67            |
|                        | <b>13 278</b> | <b>11 809</b> |

**Moderbolaget**

|                        | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Central administration | 12 360        | 11 691        |
| Marknadsföring         | 530           | 67            |
|                        | <b>12 890</b> | <b>11 758</b> |

**NOT 9. BOKSLUTSDISPOSITIONER****Moderbolaget**

|                                    | 2022          | 2021          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Återföring av periodiseringsfond   | -11 000       | 0             |
| Avsättning till periodiseringsfond | 10 000        | 0             |
| Mottagna koncernbidrag             | 37 296        | 44 823        |
|                                    | <b>36 296</b> | <b>44 823</b> |

**NOT 10. AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT****Koncernen**

|                                                              | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |               |
| Aktuell skatt                                                | -13 656       | -5 183        |
| Justering avseende tidigare år                               | -116          | -126          |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 5 584         | 945           |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-8 188</b> | <b>-4 364</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                                              | 2022    |               | 2021    |               |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------|---------------|
|                                                              | Procent | Belopp        | Procent | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt                                |         | 39 093        |         | 47 851        |
| Skatt enligt gällande skattesats                             | 20,60   | -8 053        | 20,60   | -9 857        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                    |         | -72           |         | -61           |
| Justering avseende skatter för föregående år                 |         | -116          |         | -126          |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond          |         | -29           |         | -28           |
| Skatteeffekt av skattemässig justering för avskrivn. byggnad |         | -6 200        |         | -6 063        |
| Uppskjuten skatt                                             |         | 5 584         |         | 945           |
| Utnyttjande av direktavdrag                                  |         | 594           |         | 7 954         |
| Skatteeffekt av justering av p-fond                          |         | -138          |         |               |
| Föregående års outnyttjat avdragsutrymme                     |         | 242           |         | 2 872         |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                              |         | <b>-8 188</b> |         | <b>-4 364</b> |

**Moderbolaget**

|                                | 2022           | 2021          |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |                |               |
| Aktuell skatt                  | -13 656        | -5 183        |
| Justering avseende tidigare år | -38            | 0             |
| Uppskjuten skatt               | 3091           | -1 874        |
| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>-10 603</b> | <b>-7 057</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                                                  | 2022    |                | 2021    |               |
|------------------------------------------------------------------|---------|----------------|---------|---------------|
|                                                                  | Procent | Belopp         | Procent | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt                                    |         | 51 473         |         | 60 946        |
| Skatt enligt gällande skattesats                                 | 20,60   | -10 603        | 20,60   | -12 555       |
| Ej avdragsgilla kostnader                                        |         | -67            |         | -56           |
| Justering avseende skatter för föregående år                     |         | -38            |         | 0             |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond              |         | -12            |         | -12           |
| Skatteeffekt av skattemässig justering för avskrivningar byggnad |         | -3 926         |         | -3 998        |
| Uppskjuten skatt                                                 |         | 3 091          |         | -1 874        |
| Utnyttjande av direktavdrag                                      |         | 835            |         | 8 566         |
| Skatteeffekt av justering av p-fond                              |         | -124           |         | 0             |
| Föregående års outnyttjat avdragsutrymme                         |         | 242            |         | 2 872         |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                  |         | <b>-10 603</b> |         | <b>-7 057</b> |



## NOT 11. BYGGNADER OCH MARK

### Koncernen

|                                                                | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Byggnader</b>                                               |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 2 920 756        | 2 882 752        |
| Överfört från pågående projekt                                 | 5 979            | 41 695           |
| Årets utrangeringar                                            | -3 339           | -3 691           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>2 923 396</b> | <b>2 920 756</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                              |                  |                  |
| Ingående avskrivningar                                         | -1 281 916       | -1 207 983       |
| Årets avskrivningar                                            | -76 956          | -76 387          |
| Årets utrangeringar                                            | 2 315            | 2 454            |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                          | <b>1 566 839</b> | <b>1 638 840</b> |
| <b>Mark</b>                                                    |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 190 577          | 190 577          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>190 577</b>   | <b>190 577</b>   |
| <b>Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark</b> | <b>1 757 424</b> | <b>1 829 416</b> |
| <b>Taxeringsvärden Sverige</b>                                 |                  |                  |
| Byggnader                                                      | 4 376 626        | 3 298 173        |
| Mark                                                           | 3 675 619        | 2 995 258        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                    | <b>8 052 245</b> | <b>6 293 431</b> |

Signalisten äger 63 fastigheter som innehas för uthyrning.

Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 757 mnkr (1 829 mnkr).

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Under november månad 2022 har auktoriserad värderare från Newsec Advice AB besiktigt fastighetsbeståndet och värderat fastigheterna.

Fastigheterna värderades per 2022-12-31 till 13,2 Mdkr.

### Väsentliga antaganden för värderingen:

Värdet i rapporten representerar Newsec Advice 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.

### Moderbolaget

|                                                                | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Byggnader</b>                                               |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 2 057 923        | 2 020 029        |
| Överfört från pågående projekt                                 | 4 054            | 41 586           |
| Årets utrangeringar                                            | -780             | -3 691           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>2 061 198</b> | <b>2 057 923</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                              |                  |                  |
| Ingående avskrivningar                                         | -828 017         | -781 188         |
| Årets avskrivningar                                            | -49 831          | -49 283          |
| Årets utrangeringar                                            | 562              | 2 454            |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                          | <b>1 183 912</b> | <b>1 229 906</b> |
| <b>Mark</b>                                                    |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 78 041           | 78 041           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <b>78 041</b>    | <b>78 041</b>    |
| <b>Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark</b> | <b>1 261 953</b> | <b>1 307 947</b> |
| <b>Taxeringsvärden i Sverige</b>                               |                  |                  |
| Byggnader                                                      | 3 226 914        | 2 394 769        |
| Mark                                                           | 2 596 368        | 2 132 835        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                    | <b>5 823 282</b> | <b>4 527 604</b> |

## NOT 12. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

### Koncernen

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 800         | 19 650         |
| Inköp                                           | 47             | 150            |
| Årets utrangeringar                             | -220           | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 627</b>  | <b>19 800</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>               |                |                |
| Ingående avskrivningar                          | -14 839        | -13 020        |
| Årets avskrivningar                             | -1 673         | -1 819         |
| Årets utrangeringar                             | 158            | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 354</b> | <b>-14 839</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 273</b>   | <b>4 962</b>   |

### Moderbolaget

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 800         | 19 650         |
| Inköp                                           | 47             | 150            |
| Årets utrangeringar                             | -220           | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 627</b>  | <b>19 800</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>               |                |                |
| Ingående avskrivningar                          | -14 839        | -13 020        |
| Årets avskrivningar                             | -1 673         | -1 819         |
| Årets utrangeringar                             | 158            | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 354</b> | <b>-14 839</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 273</b>   | <b>4 962</b>   |



**NOT 13. MARKANLÄGGNINGAR****Koncernen**

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 110 714        | 110 714        |
| Överfört från pågående projekt                  | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>110 714</b> | <b>110 714</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -23 249        | -17 845        |
| Årets avskrivningar                             | -5 405         | -5 404         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-28 653</b> | <b>-23 249</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>82 060</b>  | <b>87 465</b>  |

**Moderbolaget**

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 68 660         | 68 660         |
| Överfört från pågående projekt                  | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>68 660</b>  | <b>68 660</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -18 339        | -15 021        |
| Årets avskrivningar                             | -3 318         | -3 318         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 657</b> | <b>-18 339</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>47 003</b>  | <b>50 321</b>  |

**NOT 14. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR****Koncernen**

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 52 649         | 42 481        |
| Upparbetat under året                           | 130 987        | 34 171        |
| Aktiverat/överfört till byggnader under året    | -3 650         | -24 002       |
| Aktiverat/överfört till markanläggningar        | 0              | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>179 986</b> | <b>52 649</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>179 986</b> | <b>52 649</b> |

**Moderbolaget**

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 447         | 25 474        |
| Upparbetat under året                           | 103 587        | 16 975        |
| Aktiverat/överfört till byggnader under året    | -2 665         | -24 002       |
| Aktiverat/överfört till markanläggningar        | 0              | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>119 369</b> | <b>18 447</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>119 369</b> | <b>18 447</b> |

**NOT 15. ANDELARI I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG****Koncernen****Husbyggnadsvaror HBV Förening**

|                                                              | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Husbyggnadsvaror HBV Förening<br>4 st andelar à nom 10 000kr | 40         | 40         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>40</b>  | <b>40</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>40</b>  | <b>40</b>  |

**Moderbolaget****Husbyggnadsvaror HBV Förening**

|                                                              | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Husbyggnadsvaror HBV Förening<br>4 st andelar à nom 10 000kr | 40         | 40         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>40</b>  | <b>40</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>40</b>  | <b>40</b>  |

Intressebolagets organisationsnummer 702000-9226

Intressebolagets säte, Stockholm

**NOT 16. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER****Koncernen**

|                               | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 21 073        | 18 390        |
|                               | <b>21 073</b> | <b>18 390</b> |

**Moderbolaget**

|                               | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 19 507        | 17 157        |
|                               | <b>19 507</b> | <b>17 157</b> |

**NOT 17. SKULDER TILL KREDITINSTITUT****Koncernen**

|                             | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |                |                |
| Ingångna derivatavtal       | 525 000        | 600 000        |
| Löper med rörlig ränta      | 150 000        | 75 000         |
|                             | <b>675 000</b> | <b>675 000</b> |

**Moderbolaget**

|                             | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |                |                |
| Ingångna derivatavtal       | 550 000        | 600 000        |
| Löper med rörlig ränta      | 75 000         | 25 000         |
|                             | <b>625 000</b> | <b>625 000</b> |

**NOT 18. UPPLÅNING****Koncernen**

|                                                                                                                          | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:                                                          |      |      |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut inklusive borgensavgifter (genomsnittlig ränta långfristiga lån vid årsskiftet) | 1,23 | 0,52 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkl. borgensavgifter (genomsnittlig ränta kortfristiga lån vid årsskiftet)     | 2,03 | 0,73 |
| Ränteswappar (genomsnittlig ränta)                                                                                       | 0,32 | 1,44 |
| Total genomsnittlig räntekostnad under året för koncernen                                                                | 2,16 | 1,98 |

**NOT 19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER****Koncernen**

|                                  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter       | 39 932        | 37 566        |
| Upplupna räntekostnader          | 1 215         | 2 149         |
| Upplupna semesterlöner           | 3 974         | 3 709         |
| Upplupna sociala avgifter        | 998           | 1 002         |
| Upplupna förvaltningskostnader   | 18 483        | 8 437         |
| Upplupen revisionskostnad        | 395           | 347           |
| Upplupna projektkostnader        | 1 572         | 442           |
| Övriga upplupna kostnader        | 0             | 731           |
| Förutbetalda intäkter Solna stad | 1 095         | 684           |
|                                  | <b>67 665</b> | <b>55 067</b> |

**Moderbolaget**

|                                  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter       | 29 122        | 27 002        |
| Upplupna räntekostnader          | 1 009         | 2 149         |
| Upplupna semesterlöner           | 3 974         | 3 709         |
| Upplupna sociala avgifter        | 998           | 1 002         |
| Upplupna förvaltningskostnader   | 6 372         | 6 005         |
| Upplupen revisionskostnad        | 315           | 277           |
| Upplupna projektkostnader        | 933           | 271           |
| Övriga upplupna kostnader        | 0             | 723           |
| Förutbetalda intäkter Solna stad | 1 095         | 684           |
|                                  | <b>43 819</b> | <b>41 822</b> |

**NOT 20. SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG****Moderbolaget**

| Namn             | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |
|------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Solnabostäder AB | 100               | 100                 | 76 200           | 728 000          |
|                  |                   |                     |                  | <b>728 000</b>   |

|                  | Org.nr      | Säte         |
|------------------|-------------|--------------|
| Solnabostäder AB | 556066-7361 | Solna kommun |

**NOT 21. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG****Moderbolaget**

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 728 000        | 728 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>728 000</b> | <b>728 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>728 000</b> | <b>728 000</b> |

**NOT 22. OBESKATTADE RESERVER****Moderbolaget**

|                            | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond år 2022 | 11 000        | 0             |
| Periodiseringsfond år 2017 | 1 985         | 1 985         |
| Periodiseringsfond år 2016 | 0             | 10 000        |
|                            | <b>12 985</b> | <b>11 985</b> |

**NOT 23. ANSVARSFÖRBINDELSER****Koncernen**

|                                  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Garantifond Fastigo              | 798        | 681        |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>798</b> | <b>681</b> |

**Moderbolaget**

|                                  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Garantifond Fastigo              | 798        | 681        |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>798</b> | <b>681</b> |



## Styrelsens signering

Solna den 7 mars 2023

Jimmy Blomqvist Larsson  
*Ordförande*

Atilla Yavuz  
*1:e vice ordförande*

Magnus Nilsson  
*2:e vice ordförande*

Anna Attergren Granath

Amina Cole

Sune Holmgren

Christina Brang Nyrén

Carin Wesslau

Fredrik Ekström

Lars Jolérus  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire  
*Huvudansvarig revisor*

Tobias Knutås  
*Auktoriserad revisor*

Robert Gidehag  
*Av kommunfullmäktige i Solna  
förtroendevald revisor*

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2022. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–41 i detta dokument.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–24 och 44–45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens 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 de 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. De 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 likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt stiftelselagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2022.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.





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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på

revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Solna den 7 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Tobias Knutås  
*Auktoriserad revisor*

Robert Gidehag  
*Av kommunfullmäktige i Solna*  
*förtroendevald revisor*

# GRI-index och kompletterande hållbarhetsinformation

## OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Signalistens sjätte hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättad med referens till Global Reporting Initiatives (GRI) standards för hållbarhetsredovisning och utgår från riktlinjerna i GRI Standards Core.

## GRI STANDARDUPPLYSNINGAR

| Indikator                  | Beskrivning                                                                                                                                                        | Sida              | Kommentar                                                                                                                                                         |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Organisation</b>        |                                                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-1                      | Organisationens namn                                                                                                                                               |                   | Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna.                                                                                                                            |
| 102-2                      | Varumärken, produkter och tjänster                                                                                                                                 | S. 25             |                                                                                                                                                                   |
| 102-3                      | Huvudkontor                                                                                                                                                        |                   | Västra vägen 11 A, Solna                                                                                                                                          |
| 102-4                      | Länder där organisationen är verksam                                                                                                                               |                   | All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.                                                                                                   |
| 102-5                      | Ägarstruktur och företagsform                                                                                                                                      | S. 25             |                                                                                                                                                                   |
| 102-6                      | Marknader där organisationen är verksam                                                                                                                            |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-7                      | Organisationens storlek                                                                                                                                            | S. 26             |                                                                                                                                                                   |
| 102-8                      | Information om medarbetare                                                                                                                                         | S. 26             |                                                                                                                                                                   |
| 102-10                     | Väsentliga förändringar i organisationen                                                                                                                           | S. 24             |                                                                                                                                                                   |
| 102-11                     | Försiktighetsprincipen                                                                                                                                             |                   | Signalisten tillämpar försiktighetsprincipen för att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö.                                                 |
| 102-12                     | Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklara-<br>tioner, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till<br>eller stödjer. | S. 15, 16         |                                                                                                                                                                   |
| 102-13                     | Betydande medlemskap i branschsammanlutningar och påverkansor-<br>ganisationer.                                                                                    |                   | Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Byggarubedömningen, HBV.                                                                                                 |
| 102-13                     | Betydande medlemskap i branschsammanlutningar och påverkansor-<br>ganisationer.                                                                                    |                   | Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Byggarubedömningen, HBV.                                                                                                 |
| <b>Strategi</b>            |                                                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-14                     | Uttalande från vd om hållbarhet                                                                                                                                    | S. 3              |                                                                                                                                                                   |
| <b>Etik och integritet</b> |                                                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-16                     | Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder                                                                                                             | S. 10, 15, 16, 24 |                                                                                                                                                                   |
| <b>Bolagsstyrning</b>      |                                                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-18                     | Organisationens styrning                                                                                                                                           | S. 5, 25          |                                                                                                                                                                   |
| <b>Intressentdialog</b>    |                                                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-40                     | Intressentgrupper                                                                                                                                                  | S. 7              |                                                                                                                                                                   |
| 102-41                     | Andel medarbetare med kollektivavtal                                                                                                                               |                   | 100 procent                                                                                                                                                       |
| 102-42                     | Hur organisationen identifierar<br>intressentgrupper                                                                                                               | S. 7              |                                                                                                                                                                   |
| 102-43                     | Metoder för dialog med intressenter                                                                                                                                | S. 9              |                                                                                                                                                                   |
| 102-44                     | Viktiga frågor som kommunicerats<br>med intressenter                                                                                                               | S. 7              |                                                                                                                                                                   |
| <b>Om redovisningen</b>    |                                                                                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                   |
| 102-45                     | Enheter som omfattas av redovisningen                                                                                                                              |                   | Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB                                                                                            |
| 102-46                     | Process för att identifiera rapportinnehåll<br>och väsentliga aspekter                                                                                             | S. 5, 6, 7        |                                                                                                                                                                   |
| 102-47                     | Väsentliga hållbarhetsaspekter                                                                                                                                     | S. 5, 6, 7        |                                                                                                                                                                   |
| 102-48                     | Effekt av förändrad information från tidigare rapporter samt orsak                                                                                                 |                   | Ingen förändrad information från tidigare rapporter.                                                                                                              |
| 102-49                     | Viktiga förändringar jämfört med tidigare<br>redovisning                                                                                                           |                   | Ingen förändrad information från tidigare rapporter.                                                                                                              |
| 102-50                     | Redovisningsperiod                                                                                                                                                 |                   | Kalenderår                                                                                                                                                        |
| 102-51                     | Datum för senast publicerade rapport                                                                                                                               |                   | 2022-03-07                                                                                                                                                        |
| 102-52                     | Redovisningscykel                                                                                                                                                  |                   | Årlig                                                                                                                                                             |
| 102-53                     | Kontaktperson för hållbarhetsrapporten                                                                                                                             |                   | Peter Wråke, utvecklingschef, peter.wrake@signalisten.se                                                                                                          |
| 102-54                     | Tillämpningsnivå enligt GRI                                                                                                                                        |                   | Rapporten är framtagen med referens till Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning och utgår från riktlinjerna i GRI Standards Core. |
| 102-55                     | GRI-index                                                                                                                                                          | S. 44, 45         |                                                                                                                                                                   |
| 102-56                     | Policy för extern granskning                                                                                                                                       |                   | Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad.                                                                                                                |



| Indikator                       | Beskrivning                                                                                        | Sida              | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Trygga hem i Solna</b>       |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hållbarhetsstyrning</b>      |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-1                           | Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning                                                  | S. 9, 10, 11      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-2                           | Styrning av väsentliga områden                                                                     | S. 9, 10, 11      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-3                           | Uppföljning av väsentliga områden                                                                  | S. 9, 10, 11      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Specifika indikatorer</b>    |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| S-1                             | Nöjd kundhetsindex (NKI)                                                                           | S. 11             | Nöjdhetsindex är ett mått på hur nöjda Signalistens hyresgäster är och mäts i hyresgästenkät genomförd av AktivBo.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| S-2                             | Bostadsförsörjning                                                                                 | S. 9              | Indikatorn avser att mäta antal förmedlade hyresrätter som Signalisten förser Solnabor med och mäts i förmedlingsstatistik, antal nybyggda och renoverade bostäder.                                                                                                                                                                                                      |
| 413-1                           | Samverkan med omgivande samhället                                                                  | S. 9              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 416-1                           | Hälsa och säkerhet för hyresgäster                                                                 | S. 9              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Med kraft att utveckla</b>   |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hållbarhetsstyrning</b>      |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-1                           | Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning                                                  | S. 13, 14, 15, 16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-2                           | Styrning av väsentliga områden                                                                     | S. 13, 14, 15, 16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-3                           | Uppföljning av väsentliga områden                                                                  | S. 13, 14, 15, 16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Specifika indikatorer</b>    |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 205-1                           | Risker relaterat till korruption                                                                   | S. 16             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 205-3                           | 0 stycken. Under året har inte noterats några korruptionsincidenter och inga åtgärder är vidtagna. |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| S-3                             | Antal nybyggnationer/ombyggda lägenheter                                                           | S. 13             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 414-1 308-1                     | Leverantörsuppföljning                                                                             | S. 16, 23         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hållbar förvaltning</b>      |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hållbarhetsstyrning</b>      |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-1                           | Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning                                                  | S. 18,19,20       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-2                           | Styrning av väsentliga områden                                                                     | S. 18,19,20       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-3                           | Uppföljning av väsentliga områden                                                                  | S. 18,19,20       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Specifika indikatorer</b>    |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 302-1                           | Energianvändning inom Signalisten                                                                  | S. 20             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 302-3                           | Energiintensitet                                                                                   | S. 20             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 302-4                           | Minskad energianvändning                                                                           | S. 20             | Basåret 2018: 158 kWh/m2(Atemp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 305-1                           | CO2EkvScope 1                                                                                      | S. 20             | 0,7 ton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 305-2                           | CO2EkvScope 2                                                                                      | S. 20             | Market Based: 121 ton Location Based: 580 ton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 305-4                           | CO2Ekv-intensitet                                                                                  |                   | Scope 1: 0,002 kg/m2(Atemp) Scope 2 (Market based): 0,286 kg/m2(A-temp) Scope 2 (Location Based): 1,371 kg/m2(Atemp)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| GRI G4 CRE8                     | Miljöklassning och certifiering av byggnad                                                         |                   | Vid nybyggnad är målet att alla byggnader ska uppfylla kraven i miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver (SGBC.se). Vi prövar möjligheterna att uppnå Miljöbyggnad Silver även vid ombyggnad.                                                                                                                                                                             |
| S-4                             | Avfallshantering                                                                                   |                   | Möjlighet till sortering av matavfall 100 procent.<br>Möjlighet till källsortering i miljöstuga 99 procent.<br>(2020 45 procent, 2019 24 procent) vilket avser fastighetsnära källsortering inom cirka 250 m gångavstånd. Möjlighet till viss källsortering i tvättstuga 100 procent.<br>100 procent har tillgång till att källsortera plast, kartong och övrigt avfall. |
| <b>Utvecklande organisation</b> |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hållbarhetsstyrning</b>      |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-1                           | Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning                                                  | S. 22, 23, 24     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-2                           | Styrning av väsentliga områden                                                                     | S. 22, 23, 24     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 103-3                           | Uppföljning av väsentliga områden                                                                  | S. 22, 23, 24     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Specifika indikatorer</b>    |                                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 401-1                           | Nyanställda och personalomsättning                                                                 | S. 26             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 403-2                           | Arbetsrelaterade olyckor                                                                           |                   | Omfattning av arbetsskador: 6 st<br>Arbetsrelaterade sjukdomar: 1 st<br>Förlorade arbetsdagar efter arbetsskada: 8 dagar                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 404-2                           | Strategier och åtgärder för utveckling av personalens kompetens                                    | S. 22             | Vi arbetar aktivt med kompetensutveckling genom individuella utvecklingsplaner och utbildningar för vår personal samt årliga utvecklingssamtal.                                                                                                                                                                                                                          |
| S-5                             | Medarbetarindex                                                                                    |                   | Målet är att Signalisten ska vara bland de 25 procent bästa företagen vid mätning av Medarbetarindex, vilket är 90,5 procent år 2022. (AktivBo).                                                                                                                                                                                                                         |
| S-6                             | Ledarskapsindex                                                                                    |                   | Målet är att Signalisten ska vara bland de 25 procent bästa företagen vid mätning av Ledarskapsindex, vilket är >89,0 procent år 2022. (AktivBo).                                                                                                                                                                                                                        |





# 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 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs 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.

Solna den 7 mars 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Tobias Knutås  
*Auktoriserad revisor*



Produktion: Signalisten

Grafisk form: A Bit Graphic

Foto: Magnus Liam Karlsson, Tobias Ohls, Jörgen Martinsson, Hans Alm

Skissbilder: HMXW arkitekter

