



2023

# Års- och hållbarhetsredovisning



## Innehåll

Det här är Signalisten	2	→
2023 i korthet	3	→
Vd har ordet	4	→
Styrning och prioritering av hållbarhetsarbetet	5	→
Trygga och trivsamma hem i Solna	9	→
Med kraft att utveckla	13	→
Hållbar förvaltning	17	→
Utvecklande organisation	20	→
Signalistens fastigheter	23	→
Förvaltningsberättelse	26	→
Resultaträkning koncern	29	→
Balansräkning koncern	30	→
Kassaflödesanalys koncern	31	→
Resultaträkning moderföretaget	32	→
Balansräkning moderföretaget	33	→
Kassaflödesanalys moderföretaget	34	→
Noter	35	→
Styrelsens signering	41	→
Revisionsberättelse	42	→
GRI-index	44	→
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	46	→

Omslagsbild: Medarbetare på Signalisten och miljöbilder från bostadsområden i Hagalund, Agnesberg, Bagartorp och Frösunda.  
**Produktion:** Signalisten  
**Grafisk form:** AHA Kommunikation AB  
**Foto:** Magnus Liam Karlsson, Tobias Ohls  
**Illustration:** Maimi Laks

### Om års- och hållbarhetsredovisningen 2023

Denna rapport avser års- och hållbarhetsredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna (org.nr 815200-1148), nedan kallad Signalisten, avseende 2023. Signalisten rapporterar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsredovisning och detta är Signalistens sjunde 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 Foundation 2021.

# Det här är Signalisten

Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Tillsammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder äger och förvaltar Signalisten cirka 4 000 hyresrätter, 300 lokaler och 5 600 bilplatser.



## Vår affärsidé

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

## Vår vision

Hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna.

## Vår värdegrund

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

## Snabbfakta

Lägenheter	<b>3 995</b>
Fastigheter	<b>62</b>
Lokaler	<b>310</b>
Antal bilplatser (inkl. Solna stads platser)	<b>5 650</b>
Yta (BRA), kvm	<b>331 161</b>
Anställda (medeltal)	<b>75</b>
Nettoomsättning (mnkr)	<b>498</b>

# 2023 i korthet



## 44 lägenheter

på Gunnarbovägen i Bagartorp blev efter renovering färdiga för inflyttning under sommaren. Med moderna lägenheter, uppfräschade allmänna ytor och en nyanlagd innergård kan hyresgästerna se fram emot ett trivsamt och hållbart boende under många år framöver.



## Utvecklingen av 78 lägenheter

i det nya trygghetsboendet i Bergshamra fortsatte under året. Projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2024.

**Hållbarhet** och hyresgäster är i fokus i den nya femåriga affärsplanen som antogs av styrelsen under året. Affärsplanen ska vara vägledande vid beslut och prioriteringar samt inspirera medarbetare i det dagliga arbetet.



## I Bagartorp utökades

Signalistens uppdrag efter förvärv av fastigheter till att omfatta hela utvecklingsprojektet med 230 nya bostäder och upprustat centrum. Projektstart beräknas ske under 2024/2025.



## Signalistens 70-årsjubileum

uppmärksammades under året med historiska tillbakablickar. Som Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse har Signalisten sedan starten 1953 bidragit till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i ett växande Solna.

# Vd har ordet

**När jag sammanfattar 2023** kan jag konstatera att det varit ännu ett intensivt och positivt år för Signalisten. Vi har anpassat vår organisation för att kunna hantera en ökad arbetstakt, med såväl omfattande nybyggnadsprojekt som genomgripande renoveringar.

Efterfrågan på hyresrätter är stor i Solna och ett av våra främsta uppdrag är att bidra till bostadsförsörjningen i staden. I Signalistens nya affärsplan möter vi det behovet med målet att bygga 2 000 nya lägenheter det närmaste decenniet. Det innebär en ökning av antalet bostäder med 50 procent samtidigt som vi ska ta hand om våra hyresgäster i det nuvarande lägenhetsbeståndet på bra sätt.

Under året fortsatte utvecklingen av ett nytt trygghetsboende med 78 lägenheter i Bergshamra, med beräknad inflyttning i slutet av 2024. I Bagartorp utökades ett nyproduktionsprojekt till att omfatta 230 nya bostäder och upprustat centrum. Styrelsen gav oss vidare i uppdrag att utreda förutsättningarna för att utveckla området kring Grängsgatan med nya bostäder och lokaler.

Det finns ett stort upprustningsbehov inom Signalisten – hälften av våra bostäder är uppförda i början av 1960-talet och behöver renoveras under kommande decennium. Ett större renoveringsprojekt med 44 lägenheter i Bagartorp stod klart i juni. I Agnesberg öppnade garaget igen efter en omfattande renovering och med laddplatser för elbil.

En växande organisation med en större projektportfölj medför behov av omställning till ett mer processinriktat arbetssätt. Under året genomfördes ett genomgripande strategiarbete för att skapa tydligare processer och utökat samarbete. Organisationen förstärktes samtidigt med flera nya medarbetare och funktioner.

Trygga och trivsamma bostadsområden är en av våra viktigaste prioriteringar och under 2023 genomfördes ett stort antal trygghetsskapande åtgärder. För att bara nämna några åtgärder har mobiltäckningen i flera av Signalistens områden förbättrats och det har monterats brytskydd på entrédörrar. För att öka säkerheten och skapa en tryggare boendemiljö samarbetar vi med andra lokala aktörer. Under året utvecklade vi bland annat ett närmare samarbete med lokalpolisen.

En trevlig utemiljö bidrar också till ökad trygghet och social samvaro. I flera områden har det skett nyplanteringar och beskärning av buskar, satts upp ny belysning och skapats ytor för avkoppling och umgänge. Trygghet skapar trivsel och är en avgörande faktor för att nå socialt hållbara boendemiljöer.



»Hög aktivitet och stark utveckling präglade Signalisten under 2023.«

Signalisten har en stabil verksamhet och jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare som bidragit till en stark utveckling och ännu ett framgångsrikt år. Bland de viktigaste strategiska frågorna de närmaste åren är den fortsatta omställningen till en mer hållbar verksamhet och att utveckla dialogen med våra hyresgäster. Jag är mycket stolt över att vi kommer att kunna erbjuda fler moderna, hållbara bostäder åt solnaborna.

**Lars Jolérus**  
Vd, Signalisten

# Styrning och prioritering av hållbarhetsarbete

Med en ny affärsplan har Signalisten tydliggjort och vässat sina ambitioner för verksamheten de närmaste åren framöver. Fokus på hållbarhet och hyresgäster kännetecknar allt strategiskt arbete och är en framgångsfaktor för att nå uppsatta mål.



Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Det innebär att verka för ett varierat utbud av bostäder avsedda för livets olika skeden, att vara en god samhällsaktör och att aktivt verka för nyproduktion av bostäder. Visionen är att skapa ett hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna. Det mångfacetterade uppdraget kräver en långsiktig och ansvarsfull hantering av stiftelsens ekonomi och resurser, ett arbete som sker i nära samverkan med Solna stad.

## Stiftelsens styrning

Signalisten bedriver sin verksamhet i stiftelseform. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Solna och består av nio ordinarie ledamöter och nio ersättare. Den ansvarar för att stiftelsen förvaltas enligt stadgarna. Styrelsen beslutar om såväl affärsplan som verksamhetsplan och fastställer därigenom mål för verksamheten samt utser verkställande direktör som ansvarar för den löpande förvaltningen.

Stadgarna reglerar bostadsstiftelsens ändamål och styrning. Med stadgarna som grund anger styrelsen genom affärsplanen riktning och strategiska vägval. Utifrån affärsplanens inriktningsmål konkretiseras sedan verksamhetsmål, aktiviteter och effektmål.

Verksamhetsplanen är årlig med utblick på tre år, vilket möjliggör planering av aktiviteter med en längre tidshorisont.



# Signalisten Affärsplan 2024–2028



## Ny affärsplan

Under året har en ny affärsplan för verksamhetsåren 2024–2028 arbetats fram, vilken antogs av styrelsen i december. Den nya affärsplanen har ett tydligt fokus på hållbarhet och fortsatt aktivt arbete för fler nöjda hyresgäster.

Den nya affärsplanen innehåller också en förändrad målstruktur med fyra inriktningsmål som tydliggör vad alla medarbetare långsiktigt ska sträva mot: Trygga och trivsamma hem i Solna, Med kraft att utveckla, Hållbar förvaltning och Utvecklande organisation.

## Hållbarhetsstyrning

Signalistens hållbarhetsarbete styrs av affärsplanen och verksamhetsplanen tillsammans med hållbarhetspolicyn. En viktig del i hållbarhetsarbetet är ett nära samarbete med Solna stad. Under året har det initierats ett samarbete kring miljö- och klimatfrågor med Solna stads miljöstrategier, ett utvecklingsarbete som fortsätter under 2024.

Signalisten är diplomerad enligt miljöledningsstandarden Svensk Miljöbas. Det innebär ett systematiskt arbete för att minska verksamhetens negativa miljöpåverkan och att miljöarbetet följs upp med rutiner och dokumentation. Diplomeringen kräver en årlig revision av miljöarbetet av godkänd revisor.

## Uppföljning av verksamheten

Affärsplanen är femårig och följs årligen upp av ledningsgruppen samt revideras vid behov. Verksamheten följs upp tertialvis under året och i års- och hållbarhetsredovisningen vid årets slut. Uppföljning sker av ekonomi, mål och aktiviteter. Utfall, analys och åtgärder vid avvikelser rapporteras till Signalistens styrelse. Uppföljningen av internkontrollplanen har bidragit till kunskap om områden som kan utvecklas.

## Signalisten och Agenda 2030

Signalisten bidrar till att Solna ska vara en hållbar stad och därmed till FN:s globala mål för omställning till ett hållbart samhälle. Målen är formulerade i Agenda 2030 med 17 globala mål för vad hållbar utveckling innebär miljömässigt, socialt och ekonomiskt. I Signalistens nya affärsplan är åtta mål identifierade där verksamheten bedöms ha störst möjlighet att påverka. Målen beskrivs nedan.

Som ett led i Signalistens hållbarhetsarbete har verksamheten också anslutits till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ för att bidra till målen om en fossilfri allmännytta och 30 procents lägre energianvändning senast år 2030.



## GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling



### Mål 5

#### Jämställdhet

Signalisten är en attraktiv arbetsgivare där alla medarbetare erbjuds ett stimulerande, utvecklande och ansvarsfullt arbete med jämställda löner och förmåner på en trygg och säker arbetsplats.

### Mål 7

#### Hållbar energi för alla

En långsiktig och ansvarsfull hantering av energi samt att öka den egna energiproduktionen prioriteras. Stöd och förutsättningar till anställda, hyresgäster och entreprenörer ges för att minska klimatpåverkan och energianvändningen. Digitala lösningar främjar arbetet ytterligare.

### Mål 8

#### Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Utveckling av interna arbetsätt skapar förutsättningar för att växa. Fokus på effektivisering och kvalitetssäkring säkerställer trygghet i organisationen.

### Mål 10

#### Minskad ojämlikhet

Satsningar för ökad jämlikhet och inkludering genom aktiviteter som höjer engagemang och trivsel hos hyresgästerna genomförs. Signalisten har som målsättning att placera sig bland de 25 bästa företagen avseende serviceindex i Aktiv Bo:s undersökning för såväl bostads- som lokalhyresgäster. Ett tillgängligt och serviceinriktat bemötande säkerställs oavsett kontakttväg.

### Mål 11

#### Hållbara städer och samhällen

Signalisten ska ha 6 000 lägenheter i sitt bestånd år 2035. Bostadsbyggandet sker hållbart och långsiktigt med så energieffektiva system, miljövänliga tekniker och material som är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Offentliga platser, grönområden och den inre miljön i fastigheterna utvecklas. Förutsättningar skapas för att hyresgäster ska välja fossilfria transportsätt.

### Mål 12

#### Hållbar konsumtion och produktion

Signalisten har som målsättning att placera sig bland de 25 bästa företagen avseende produktindex i Aktiv Bo:s undersökning för såväl bostads- som lokalhyresgäster. Miljö- och kvalitetsaspekter beaktas i byggprocessen samt arbete för att motverka brottslighet på byggarbetsplatser.

### Mål 13

#### Bekämpa klimatförändringarna

Signalisten arbetar för att nå målet om en fossilfri allmännytta senast år 2030 i enlighet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Arbetet pågår med att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall från den egna verksamheten samt att fortsätta möjliggöra källsortering av avfall.

### Mål 16

#### Fredliga och inkluderande samhällen

Hyresgäster ska känna sig trygga i och utanför sin bostad. Samarbeta med andra aktörer prioriteras för att tillsammans nå en högre upplevd trygghet.

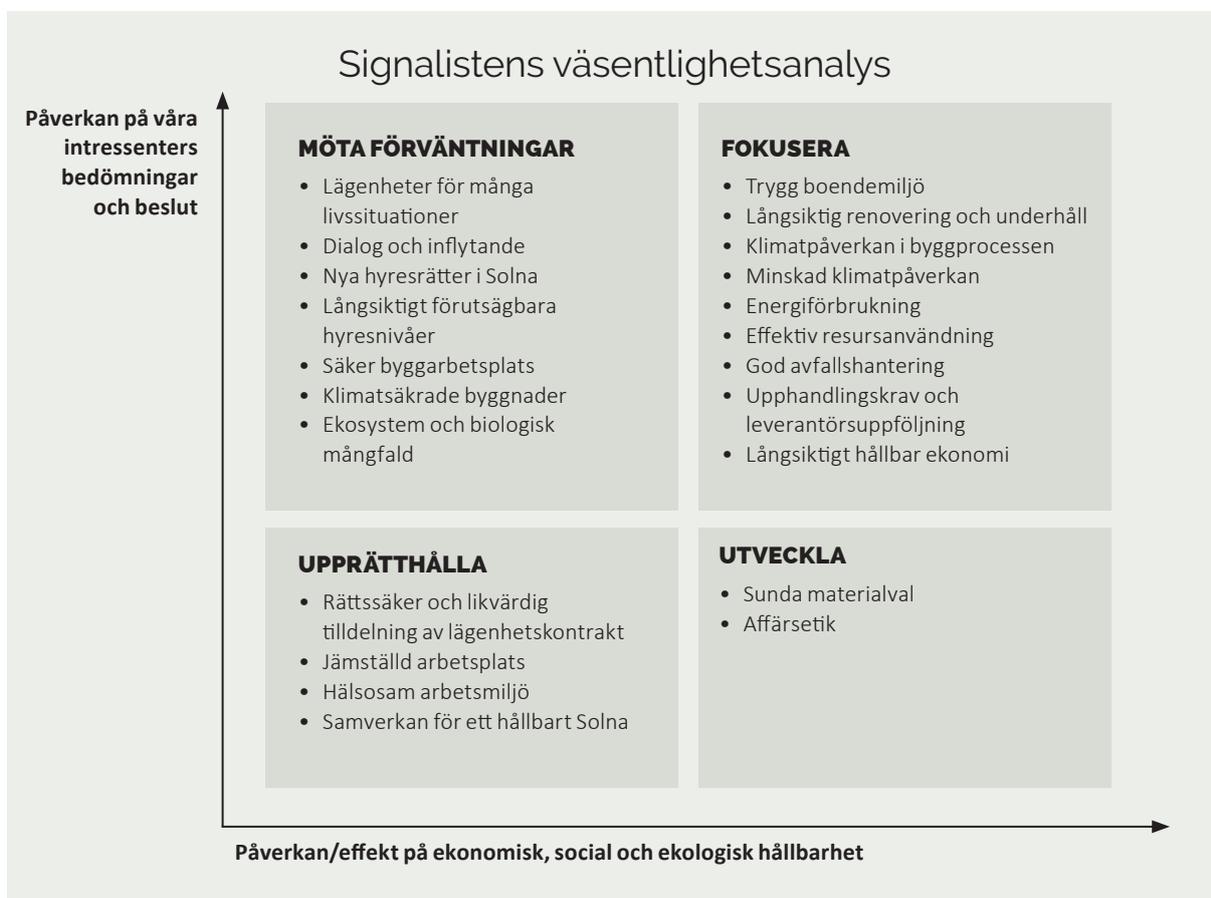


En fördjupad väsentlighetsanalys genomfördes under 2021 med syftet att prioritera mellan de hållbarhetsaspekter som är väsentliga för Signalisten. Som grund fanns en intressentkartläggning som har identifierat verksamhetens intressentgrupper. Därefter genomfördes intressentdialoger i intervjuform och desktoanalyser. Även resultat från hyresgästenkäter har utgjort underlag för insamling av viktiga frågor som Signalisten har arbetat vidare med. Genom att summera och vikta intressenternas prioriteringar, väga in rådgivet, bedöma allvarlighetsgrad och påverkan på Signalistens verksamhet har en matris tagits fram som illustrerar vilka aspekter Signalisten prioriterar.

Det arbete som genomfördes 2021 har arbetats in i Signalistens nya affärsplan.

»Vår nya affärsplan har ett tydligt fokus på hållbarhet och på hyresgästen. Den ska vara lätt att ta till sig och ge inspiration för det dagliga arbetet.«

Matilda Nyberg Dahlbäck  
Enhetschef Kvalitetsenheten



# Trygga och trivsamma hem i Solna



Signalisten erbjuder trygga och trivsamma bostäder i levande stadsmiljöer i Solna. Med lokal närvaro verkar Signalisten som en god samhällsaktör och tar sin del av det bostadssociala ansvaret. I samverkan med andra lokala aktörer bidrar bostadsstiftelsen till en långsiktigt hållbar utveckling av Solna.

Signalistens hyresgäster ska bo och leva i trygga och säkra bostadsområden. Trygghet skapar trivsel och är en avgörande faktor för socialt hållbara boendemiljöer. För att uppnå detta genomför Signalisten egna åtgärder och aktiviteter samtidigt som samarbeten med andra lokala aktörer utvecklas.

## Trygga bostadsområden

Under 2023 har ett stort antal trygghetsskapande åtgärder genomförts i Signalistens bostadsområden i Solna. Som en följd av trygghetsbesiktningar och för ett säkrare boende har Signalisten under året monterat brytskydd på entrédörrar i Agnesberg, Bagartorp, Frösunda, Råsunda, Skytteholm, Motorn, Västra skogen, Västra vägen, Rudviken och Hallen.

Mobiltäckningen i flera av Signalistens områden har förbättrats för att öka säkerheten och skapa en tryggare miljö. Bergshamra, Hagalund och Västra vägen har fått bättre täckning bland annat i garage och källargångar.

Ett nära informationsutbyte med lokalpolisen har fortsatt under året. För att motverka brott polisanmäls numera alla

skador eller brottsliga handlingar som utförs inom Signalistens bestånd.

I Hagalund har ytterligare trygghetsskapande åtgärder vidtagits. Några exempel: dörrar till garage och tvättstugor har bytts ut till dörrar med glasruta. All belysning är utbytt till närvarostyrd och kameror finns uppsatta i garage. Entréer och källargångar har målats för att upplevas ljusare och fräschare, och undertakplattor i källargångar har bytts



## Lägenhetsförmedling 2023

		2023	2022	2021
Uthyrning internt	Intern omflyttning	72	51	104*
	Beslut av vd (förtur vid ROT, hissbehov)	28	8	13*
Uthyrning via Bostadsförmedlingen	Ordinarie lägenheter	37	21	50*
	Solnaungdomar 18-27 år, 1:or	27	22	15*
	Solnaungdomar 18-27 år, korttidskontrakt	245	195	212*
	Trygghetsboende 65+	6	5	5*
Seniorlägenheter	Egen kö för Solnabor 60+	17	12	12*
Trygghetsboende	Egen kö för Solnabor 60+	4	4	6*
Uthyrning Solna stad	Enligt bostadsanvisningsavtal	15	8	15*
	Tillfälliga bostäder ordinarie bestånd	15	20	20*
Summa		466	346	452*

\* Korrigerade siffror jämfört med redovisat i års- och hållbarhetsredovisning 2022.

ut mot fast monterade. Passagen mellan husen har målats om, fått ny belysning och dekorerats med äldre bilder från Hagalund. Även utemiljön har fräschats upp för en trivsammare boendemiljö. Sedan Hagalund fördes upp på polisens lista över utsatta områden under 2023 har dessutom extra resurser tagits in för att öka tryggheten och att hålla rent och snyggt i området.

Signalisten samarbetar med andra lokala aktörer för att öka säkerheten och skapa en tryggare boendemiljö. I Platssamverkan Hagalund arbetar Signalisten tillsammans med Solna stad, polisen, andra fastighetsägare i Hagalund och föreningslivet. Under året arrangerades bland annat trygghetsvandringar.

### Nöjda hyresgäster

Signalistens målsättning om fler nöjda hyresgäster ska åstadkommas genom attraktiva, trygga och hållbara boendemiljöer. Dialog och samverkan med hyresgästerna är centralt i

arbetet för ökad trivsel och trygghet. Signalisten som hyresvärd är mån om att finnas tillgänglig för hyresgästerna, hålla dem informerade om vad som händer kring deras bostad och att bemöta dem på ett serviceinriktat sätt. Ökad jämlikhet och inkludering främjas genom satsningar på aktiviteter i bostadsområdena som höjer engagemang och trivsel. Dessa initiativ ska förbättra förutsättningar att bo och verka på lika villkor och bidra till ökad nöjdhet hos hyresgästerna.

Vartannat år genomförs AktivBo:s hyresgästundersökning som mäter Nöjd-Kund-Index, NKI. I den senaste undersökningen, 2022, uppskattade hyresgästerna mest möjligheter till källsortering. Inom kommunikation, service och ökad trygghet, som är efterfrågade områden av hyresgästerna, pågår ett fortsatt utvecklingsarbete. Nästa mätning ska göras våren 2024. Signalisten har fortsatt sin ambition att placera sig bland de 25 bästa företagen avseende serviceindex i AktivBo:s undersökning för såväl bostads- som lokalhyresgäster.

Fysiska visningar återinfördes i september efter en tid



En basketplan i Hagalund invigdes i juni och har blivit en ny mötesplats för ungdomar.



## »Konstprojekt engagerar ungdomar och bidrar till ökad trivsel och trygghet i våra bostadsområden.«

Marcus Örtlund, förvaltare Fastighet

med digitala lägenhetsvisningar på grund av pandemin.

Utbildningsinsatser inom tillgänglighet och utveckling av webbplatsen under året har gett resultat. Signalisten tilldelades gulddiplom av "Funka Inkluderingsbarometer 2023" i årets tillgänglighetstest av webbplatser inom offentlig sektor. Det innebär att Signalistens webbplats är väl anpassad för att användas av personer med syn-, hörsel-, motoriska eller kognitiva nedsättningar.

### Digital utveckling för bättre service

Utveckling av nya digitala tjänster som bidrar till ökad effektivitet och bättre service för hyresgäster har fortsatt under året. I början av april lanserades nya Mina sidor med uppdaterad layout och nya funktioner som har efterfrågats av hyresgästerna. Signalisten arbetar kontinuerligt för att förbättra informationen, bland annat genom fler digitala tjänster som förenklar vardagen. Exempelvis visas nu aktuell köplats vid lägenhetserbjudande och det har blivit möjligt att säga upp kontrakt med BankID. Hyresgäster ges också möjlighet att ge andra personer behörighet att använda digitala tjänster som tvättstugebokning och registrering av serviceärende i den nya tjänsten "Intressent".

### Hållbara bostadsområden

Vårt samhälle behöver vara säkert, inkluderande och hållbart. I Signalistens uppdrag ingår att vara en god samhällsaktör och ta sin del av det bostadssociala ansvaret samt verka för en god service med trygga boendemiljöer.

I de flesta av Signalistens bostadsområden finns boardsstyrelser som representerar hyresgästerna. Alla

boards med en styrelse får ett årligt bidrag från Signalisten för att bland annat anordna trivsel-, trygghets- och gemenskapsfrämjande aktiviteter samt lyfta frågor som är av stor vikt för områdets hyresgäster. Under året har det till exempel hållits föredrag om bedrägerier mot äldre och om skyddsrum samt aktiviteter som loppis, skräpplockardag, kransbindning och Luciatåg. I november genomfördes den årliga konferensen med samtliga boardsstyrelser, fokus var på hur samarbetet kan utvecklas vidare.

Signalisten bidrar tillsammans med andra lokala aktörer till att stödja ungdomars aktiviteter och engagemang. I juni fick ungdomarna i Hagalund en ny mötesplats när en ny basketplan invigdes. Basketplanen är en del i arbetet med att utveckla Hagalund och ett samarbete mellan Signalisten, Solna stad, Stockholms basketförbund och AIK basket. Utformningen av planen har skett i nära samarbete med Stockholms basketförbund.

I Bagartorp centrum har ett 60-tal elever i årskurs åtta på Ulriksdalsskolan arbetat med konstnären Kristina Stark och skapat ett collage i grafisk teknik kring temat djur. Konstprojektet är ett samarbete mellan Signalisten och Solna stad och syftar till att bidra till ett mer trivsamt och tryggt område. I Hagalund har elever på kulturskolan i Solna skapat muralkonst som är inspirerad av områdets miljöer och historia. Projektet är ett samarbete mellan Signalisten, Solna stad, Solna kulturskola, föreningen Ett levande Hagalund och Platssamverkan Hagalund för att bidra till ökad trivsel och trygghet i området.

Under de två sista veckorna i juni arrangerade Platssamverkan Hagalund ett "sommarhäng" där Signalisten är en av



På Signalisten arbetar vi tillsammans med våra hyresgäster i fokus.

medlemmarna. Aktiviteter för barn, ungdomar och äldre leddes av kommunens sommarjobbade ungdomar och representanter för Plattsamverkan Hagalund.

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

Signalisten arbetar systematiskt och aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. I februari inleddes ett samarbete med företaget Orimlig Hyra som hjälper andrahandshyresgäster att få tillbaka sin överhyra. Att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd är en illegal handling som försvårar bostadsförsörjningsuppdraget och riskerar att bromsa rörligheten på bostadsmarknaden.

Samarbetet med Solna stad för att bereda personer som står långt ifrån bostadsmarknaden möjlighet att få en lägenhet fortsatte under 2023. 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 flexibla parkeringsplatser för att bland annat möjliggöra fler laddningsplatser för elbilar. Arbetet med införande av flexibla parkeringsplatser fortsätter under 2024.

#### **Hyresförhandlingar**

I årets hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen kom parterna överens om 4,8 procent från den 1 januari 2024. Hyreshöjningarna gällde för samtliga fastigheter, med undantag för fastigheter i Råsunda där à contohyra ska gälla till dess att förhandlingar om bruksvärdering är klara.



Muralmålningar skapade av elever från Solna kulturskola bidrar till ökad trygghet och trivsel i Hagalund.

# Med kraft att utveckla



Signalistens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjningen i Solna. Genom en fortsatt hög takt inom nyproduktion och renoveringar av det äldre beståndet ska fler solnabor erbjudas ett tryggt, trivsamt och hållbart boende.

Signalisten har en stabil ekonomi och goda förutsättningar att öka takten i bostadsbyggandet. Målsättningen för nybyggnation har i Signalistens nya affärsplan höjts till 2 000 lägenheter. Det innebär att Signalisten ska ha totalt 6 000 lägenheter i sitt bestånd år 2035.

## Nybyggnation

### Bergshamra trygghetsboende

Byggnationen av ett nytt trygghetsboende i Bergshamra fortsatte enligt plan under året. Bygget påbörjades i september 2022 och beräknas vara färdigt för inflyttning under hösten 2024. Trygghetsboendet är avsett för solnabor som är 60 år eller äldre. Boendet med totalt 78 hyresrätter i två fastigheter byggs vid Bergshamra centrum med närhet till service, kommunikationer och grönområden. Trygghetsboendet ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

### Bagartorp centrum

Signalisten planerar att utveckla Bagartorp centrum till en levande och sammanhållen stadsdel, med fler bostäder, torg och stråk. I december träffades en överenskommelse med

Solna stad om utökad markförvärv, vilket innebär att Signalisten nu har möjlighet att bygga totalt 230 hyresrätter. Projektet beräknas påbörjas under vintern 2024/2025.

### Bollen

Signalisten utvecklar kvarteret Bollen i Råsunda med 244 nya hyreslägenheter (varav sex LSS-bostäder), nya lokaler och kontor. Ombyggnad av tillfälliga lokaler för vårdcentralen var klar i februari 2023. Byggnadsnämnden beviljade bygglov för kvarteret Bollen i november. Projektets särskilda förutsättningar kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. En ny miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför skickats in till Mark- och miljödomstolen i februari 2024.

### Grängsgatan

Signalisten har fått i uppdrag av styrelsen att via sitt dotterbolag Solnabostäder utreda förutsättningarna att utveckla området kring Grängsgatan. Området är till stor del obebyggt och utgörs främst av Grängsgatans trafikled, intilliggande gång- och cykelbanor samt parkeringsytor. Bostäderna ska huvudsakligen bestå av hyresrätter. I arbetet med planprogrammet ska även områdets behov av

## Nyproduktion och ombyggnad

	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Nybyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan	1000*	1100	870
Ombyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan	1400*	1482	637

\* Målet för 2023 är relaterat till Signalistens tidigare affärsplan. Ny affärsplan antagen för 2024–2028 med målsättning att öka beståndet med ytterligare 1 000 lägenheter till 2035.



Nyrenoverade lägenheter på Gunnarbovägen i Bagartorp möjliggör fortsatt trivsamt boende under många år framöver.

förskolor, LSS-lägenheter och sociala lägenheter utredas. Utveckling av området kommer att ske i samarbete mellan Solna stad, Sundbybergs stad och Solnabostäder AB.

#### **Kvarteret Turkosen**

I Kv. Turkosen i Skytteholm planeras 80 nya lägenheter. Detaljplanearbetet har fortsatt under året och målsättningen är att den ska vinna laga kraft under 2024.

#### **Bagartorp**

I Bagartorp planerar Signalisten att utveckla fastigheten Bagartorp 18 och delar av fastigheten Tunet 1. Projektet var ursprungligen planerat att genomföras i samarbete med ytterligare ett fastighetsbolag men under året har Signalisten tagit över hela projektet. Detaljplanearbetet återupptas nu under 2024 med fortsatta utredningar avseende möjligheten till förtätning av bostäder med tillhörande garageutbyggnad.

## Förnyelse av fastighetsbeståndet

Närmare hälften av Signalistens fastigheter är uppförda i början av 1960-talet och i stort behov av renovering under de närmaste 5–10 åren. Signalisten agerar hållbart vid renoveringar och planerar inte för mer omfattande renoveringar än vad som är nödvändigt och kan motiveras ekonomiskt.

Många av fastigheterna behöver dock totalrenoveras då de har nått sin tekniska livslängd. Grundfunktioner som vatten, avlopp, elledning och ventilation behöver åtgärdas för att inte orsaka skador genom till exempel vattenläckor.

#### **Nyrenoverade lägenheter i Gunnarbo**

Under sommaren 2023 flyttade hyresgästerna in i Signalistens nyrenoverade lägenheter på Gunnarbovägen i Bagartorp. Huset som byggdes 1968 har fått en genomgripande renovering och de 44 lägenheterna håller nu en modern standard. Byggnaden fick bland annat förbättrad



Signalistens styrelse besöker det nya trygghetsboendet i Bergshamra som planeras stå inflyttningsklart i slutet av 2024.

isolering och nya fönster som både sparar energi och bidrar till en trivsam inomhusmiljö för hyresgästerna. Dessutom uppdaterades ventilations-, värme- och sanitetssystemet vilket förlänger byggnadens livslängd. Fastighetens ursprungskaraktär har bevarats och i lägenheterna har tidsenliga inredningsdetaljer bibehållits där det varit möjligt. Hyresgästerna har erbjudits individuella inredningsval alternativt vad arkitekten föreslagit. Allmänna ytor i fastigheten har också renoverats och en ny innergård, med möjligheter till social samvaro, har anlagts.

#### **Badrumsrenovering i Motorn, Råsunda**

Fastigheterna på Östervägen i Råsunda, Motorn, är byggda i början av 1980-talet och i behov av renovering. Ytskikten samt rör- och avloppstammar i badrummen behöver bytas ut. Badrumsrenoveringen berör 114 lägenheter och hyresgästerna kommer att bo kvar under renoveringen. Planerad entreprenadstart är beräknad till början av 2024 och renoveringen beräknas vara klar kring årsskiftet 2024/2025.



Nyanlagd innergård i Gunnarbo med ytor för både lek och samvaro skapar trivsel för alla åldrar.

#### **Nyrenoverat garage i Agnesberg**

I december öppnades åter Signalistens garage i Agnesberg på Tunvägen 2 efter en omfattande renovering. Garaget har fått ett större lyft med sex laddplatser för elbil, fjärrstyrning till garageporten och ett nytt fläktsystem. Med ny belysning och invändig målning har också miljön blivit ljusare och tryggare.

#### **Bagartorp höghus**

I Bagartorp planeras renovering av 362 lägenheter i höghuset. Fastigheterna som byggdes under tidigt 1960-tal har inte renoverats i sin helhet sedan dess och har därför stora renoveringsbehov. Då föreslagna förbättrings- och ändringsarbeten ännu inte godkänts av alla hyresgäster gick ärendet under året till hyresnämnden för prövning. Ombyggnadshyrorna förhandlades med hyresgästföreningen under våren 2023.

#### **Bagartorp låghus**

Arbetet med att ta fram renoveringsförslag för låghuset i Bagartorp pågår. Framtagna underlag för renoveringsåtgärder ska granskas internt och en lägenhet ska åtgärdas på prov för att säkerställa rätt nivå på renovering. Berörda hyresgäster kommer via en samrådsgrupp erbjudas möjlighet att påverka förbättringsåtgärder vid renoveringen.

#### **Renovering av lägenheter i Bergshamra**

Hyresnämnden gav 2022 Signalisten tillstånd att utföra förbättrings- och ändringsarbeten i samband med stambyte för cirka 300 lägenheter i fastigheterna Torsken 2, 3 och 5 i Bergshamra. Beslutet överklagades till Svea hovrätt och Signalisten inväntar beslut. Ombyggnadshyrorna förhandlades med hyresgästföreningen i december 2020.

»Det är en god idé att bygga och tänka långsiktigt med hållbara hus som många har råd att bo i.«

Patrik Törnevik, enhetschef projekt på Signalisten



### Uppfräschad utemiljö i Hallen, Råsunda

Kring fastigheten Hallen i Råsunda har utemiljön fräschats upp. Med ny belysning och gallring av storväxta buskar och träd som skymmer har en tryggare miljö skapats. Nya sittmöbler och rabatter med gångstråk formar en enhetlighet på gårdarna. Nyplanterade växter skapar en inramning av gårdarna och med ny markbeläggning blir det också enklare att ta sig fram. Uteplatserna planeras att iordningställas under våren 2024.

### Hållbart byggande

I de projekt som Signalisten genomför finns risker inom olika områden, ur ekonomiska, sociala och miljömässiga perspektiv. Därför ställer Signalisten tydliga krav på entreprenörers hantering av leverantörskedjan och på miljöskyddsåtgärder. Medlemskapet i Rättvist byggande utgör också en viktig del i att förebygga kriminalitet och osund konkurrens under byggprojektets gång. I enlighet med Signalistens nya affärsplan kommer hållbarhetskraven skärpas ytterligare för fortsatt byggnation och renovering på ett ansvarsfullt sätt.

### Byggprocessen

Signalisten har ett stort ansvar för att tillse att byggprocessen genomförs på ett kvalitativt och hållbart sätt. Det handlar om att fatta väl avvägda beslut som innebär att miljö- och kvalitetsaspekter beaktas, att fortsätta agera för att motverka brottslighet på byggarbetsplatser och att det som byggs är ekonomiskt hållbart. Byggprocessen är en av Signalistens viktigaste processer och den påverkar hela organisationen. Under året har byggprocessen utvecklats och effektiviserats avseende såväl kvalitets- som hållbarhetsaspekter. Projekthandböcker med tillhörande mallar och checklistor är under framtagande och syftar till att förtydliga och effektivisera arbetet ytterligare.

### Miljöaspekter i projekt

Signalisten har höga ambitioner inom bostadsbyggandet och omhändertagandet av det befintliga fastighetsbeståndet. Detta medför ett stort ansvar att genomföra det med god kvalitet och på ett hållbart sätt. Miljöaspekter är en viktig och central del i detta arbete. Signalisten ska välja så energieffektiva system, miljövänliga tekniker och material som är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Vidare arbetar Signalisten i enlighet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

för att nå målet om en fossilfri allmännytta senast år 2030, vilket innebär ett flertal åtgärder för att minska verksamhetens utsläpp av växthusgaser.

Signalisten strävar mot att uppfylla Miljöbyggnad Silver i sin nyproduktion, vilket bland annat innebär en låg energianvändning, god inomhusmiljö och sund materialval. För renoveringsprojekt görs långsiktig underhållsplanering där insatserna anpassas efter behov i fastigheten så långt det är möjligt. Genom att anpassa underhållsåtgärder efter behov begränsas användandet av material som kan påverka hälsa och miljö negativt. Större fokus läggs även på energi- och effektbesparande åtgärder. Signalisten är medlem i Byggarubedömningen som är ett viktigt stöd i valet av material för att bygga och renovera giftfritt och hållbart.

### Rättvist byggande

Som medlem i Rättvist byggande följer Signalisten dess arbetsmodell som innebär ett proaktivt och strukturerat arbetssätt för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Arbetsmodellen omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller med uppföljning samt avvikelshantering vid kontraktsbrott och lagbrott.

Under 2023 har Rättvist byggande genomfört så kallade skrivbordskontroller som bland annat avser kontroll av att kontrakterade entreprenörer och underentreprenörer betalar skatt, avgifter och avtalsenliga löner. Det har också genomförts oannonserade arbetsplatskontroller vid projekten Gunnarbo, Agnesbergs garage och Bergshamra trygghetsboende. Samtliga brister som uppdragas följs upp och åtgärdas, lagbrott polisanmäls alltid och i vissa fall utställs avtalade viten.

# Hållbar förvaltning



Genom en hållbar förvaltning ska Signalistens fastigheter bibehålla sitt värde över tid – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. En ökad takt i underhållsprojekt är prioriterat liksom en effektivare energianvändning och ökade möjligheter till återvinning.

Signalisten äger och förvaltar cirka 4 000 bostadslägenheter och därutöver cirka 300 verksamhets- och lagerlokaler samt 5 600 bilplatser inklusive de parkeringsplatser som förvaltas på uppdrag av Solna stad. Bostäderna är belägna på ett flertal platser i Solna – från Agnesberg i norr till Västra skogen i söder.

## Hållbara underhållsplaner

En stor del av Signalistens fastigheter är byggda på 1960- och 1970-talet där omfattande underhållsinsatser krävs såsom stambyten, badrumsrenoveringar, byten av elinstallationer och ventilation. Fastighetsbeståndet omfattar dock både äldre och yngre fastigheter med varierande underhålls- och renoveringsbehov. Med en utvecklad underhållsplan skapas förutsättningar för ekonomisk förutsägbarhet och därigenom säkerställs att rätt underhållsåtgärder vävs in i de projekt som genomförs i fastigheterna utöver den löpande förvaltningen. Härvid är fastigheternas behov, inte byggnadsår, styrande. Detta möjliggör rätt insatser för att reducera skador samt för att bevara funktionalitet och trivsel för hyresgästerna. Under året har organisationen förstärkts med en underhållsingenjör i syfte att öka takt i underhållsarbetet.

Signalisten genomförde under året ett flertal underhållsprojekt. Några exempel på arbeten som färdigställdes:

- Fem nya ventilationsaggregat med bättre verkningsgrad för olika lokaler i Bergshamra.
- Två nya energieffektiva undercentraler i Hagalund.
- Byte av avlopps- och värmerör samt injustering av värmesystemet för fastighet i Västra Skogen.
- Modernisering av hissar i ett tiotal hyreshus i Huvudsta, Råsunda och Frösunda.

## Energi med rätt effekt

Arbetet med effektoptimering har fortsatt under hela 2023 för att kontinuerligt optimera anläggningarnas börvärden. Detta görs med hänsyn till hyresgästernas termiska komfort, det vill säga hur bostaden upplevs temperaturmässigt. Grundprincipen är att spara effekt och nyttja byggnadens lagrade värme en kortare tidsperiod. Arbetet med energieffektivisering fortsatte genom översyn av onödig energianvändning och hur värmeförluster kan reduceras. Det har bland annat resulterat i några fall av tilläggsisolering av tak och golv samt byte av äldre fläktar och pumpar.

Under hösten genomfördes en analys av Signalistens

## Driftfakta

	2023	2022	2021
Boarea och lokalarea, m <sup>2</sup> (BOA och LOA)	332 158	332 158*	332 158
Tempererad area, m <sup>2</sup> (Atemp)	423 116	423 116*	423 116
Fjärrvärmeanvändning, GWh	40,9	38,4	41,5
Elanvändning fastighet, GWh	8,0	8,1	8,4
Fjärrkyla, GWh	0,033	0,030	0,019
Energiförbrukning normalår, GWh	48,7	47,6*	51
Vattenanvändning, m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,5	1,6	1,8
CO2 Scope 1 och 2, ton	577	581	606
CO2 Scope 1 och 2, kg/m <sup>2</sup> (Atemp)	1,37	1,37	1,43

\* Reviderade siffror jämfört med års- hållbarhetsredovisning 2022.

»Rent och snyggt  
i våra bostadsområden  
skapar trivsel och trygghet.«

Magnus Zettergren, miljövärd

serverkapacitet. Den mätning som gjordes visade stor överkapacitet i både antal processorer och mängden arbetsminne. Analysen utmynnade i åtgärder för att minska såväl energianvändning som kostnader utan att ge avkall på funktionalitet. Resultatet blev en energibesparing på cirka 36 procent, motsvarande 40 526 W, för varje vecka. På ett år sparas 2 107 kWh, vilket enligt Statistiska centralbyrån motsvarar en normal årsförbrukning för en mindre lägenhet.

En förstudie har under året initierats för att undersöka hur styrsystemet på Signalisten behöver utvecklas för att möjliggöra ny teknik som AI-styrning och effektivare driftoptimering. Detta arbete fortsätter under 2024.

#### Färdigställande av skyddsrum

Signalisten har 102 skyddsrum med en samlad kapacitet på över 13 000 personer. Under året har arbetet med att uppdatera skyddsrummen fortsatt och 90 procent är färdigställda enligt MSB:s krav (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap). Bland annat har material som skyddsfläktar, övertrycksmätare, vattentunnor, kärl och tryckvågsventiler uppdaterats och är godkända för användning. Löpande underhåll och kontroller säkerställer att skyddsrummen fortsatt håller hög klass.

#### Hållbar avfallshantering

Signalisten arbetar strukturerat och långsiktigt för att skapa en mer hållbar avfallshantering i och kring fastigheterna. Rent och snyggt i bostadsområdena bidrar till ökad trygghet



och trivsel. Signalistens miljöstugor, som är mycket uppskattade av hyresgästerna, har informativa bilder och tydliga anvisningar som gör det enkelt att sortera rätt. Från 2024 är det lagkrav på sortering av matavfall och samtliga fastigheter har därför försetts med en fraktion för detta. Bruna miljöpåsar finns tillgängliga i varje miljöstuga. Alla hyresgäster har också erbjudits ett startpaket för att ta hand om sitt matavfall.

#### Utökat samarbete med Håll Sverige Rent

Under året har samarbetet med organisationen Håll Sverige Rent intensifierats, då Signalisten numera ingår i nätverket för bostadsbolag. Nätverket samverkar för minskad nedskräpning och bättre avfallshantering inom bostadsom-



Nyanlagda perennrabatter i Agnesberg.



Ängsblommor odlas i flera bostadsområden och bidrar till biologisk mångfald i staden.

råden. I september arrangerade Håll Sverige Rent en nationell skräpplockardag där Signalistens medarbetare medverkade och i Bagartorp bjöds boråd och hyresgäster in för att delta. I Bagartorp ordnade borådet en ploggingaktivitet för hyresgäster då man joggar och plockar skräp samtidigt. Håll Sverige Rent har också hållit seminarier om farligt avfall för medarbetare på Signalisten.

### Trivsamma gårdsmiljöer

Välskötta, trivsamma gårdar och utemiljöer är en viktig del av hyresgästernas boende. Det ska finnas utrymme för lek, odling, sport och möjlighet för alla att mötas, vilket också bidrar till en tryggare boendemiljö.

Under året har gårdar och utemiljöer rustats upp i flera bostadsområden. I Hallen har innergården renoverats med ny belysning, nya gångstråk, en variation av växter och olika ytor för avkoppling och umgänge. I Agnesberg och Skytteholm har

flera nyplanteringar anlagts med vårblomande lökar och perennrabatter.

Odlingslådor är ett växande intresse och uppskattat av många hyresgäster. Det skapar trivsel och är en viktig del av det sociala engagemanget. Odlingslådor finns i flera bostadsområden: Bagartorp, Hallen, Förvaltarvägen, Kaptenen, Hagalund och vid förskolan på Västra vägen.

### Biologisk mångfald

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 med såväl antal klippningar som yta, vilket gynnar den biologiska mångfalden samt minskar utsläpp och buller från maskiner. Ängsblommor finns sedan tidigare i Palsternackan och Bagartorp. Efter önskemål från hyresgästerna sås sedan i somras också ängsblommor i Bergshamra.

## Energieffektivisering

	2023	2022	2021
Energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> (BOA och LOA)	147	143*	155
Energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> (A <sub>temp</sub> )	115	113*	121

\* Reviderade siffror jämfört med års- hållbarhetsredovisning 2022.

Under 2023 har två äldre undercentraler i Hagalund bytts ut till nya för bättre värmeeffektivitet och komfort för våra hyresgäster. Vidare har frånluftsfläktar bytts ut i tre byggnader i Råsunda vilket också bidrar till en lägre energianvändning. I Kv. Kaptenen 1 har gamla termostat- och stamventiler ersatts med nya samt har en injustering på värmen utförts. Det har resulterat i en lägre energianvändning samtidigt som inomhustemperaturen har stabiliserats.

År 2023 var något kallare än 2022 vilket påverkar värmeanvändningen negativt. Det medför att förbrukningen 2023 är något högre än 2022 trots de genomförda energieffektiviseringarna. Åtgärderna har också medfört besparingar avseende elanvändningen som för 2023 är något lägre än 2021 och 2022.

Signalisten har under året fortsatt arbeta med kommunikationsinsatser för att påverka hyresgästernas energianvändning, ett arbete som kommer att fortsätta under 2024.

# Utvecklande organisation



Signalisten ska attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Prioriterade områden under 2023 var kompetenshöjande insatser och digital utveckling. Arbetet med att utveckla ett mer processinriktat arbetssätt fortsatte för att möta de behov och krav som stora nybyggnads- och renoveringsprojekt ställer på verksamheten framöver.

Signalisten ska vara en attraktiv arbetsgivare där anställda trivs, mår bra och vill arbeta kvar.

Värdegrunden, som förkortas LEKA, är ett stöd i det dagliga arbetet för ett hållbart agerande. LEKA står för att arbeta Långsiktigt, att vara Engagerade, Kunniga och Ansvarstagande. Värdegrunden och dess betydelse i det dagliga arbetet var i fokus under vårens personaldag för alla medarbetare. En extern föreläsare talade inspirerande om arbete med en tydlig värdegrund och i ett efterföljande grupparbete blev det tillfälle till fördjupning.

Organisationen har förstärkts för att hantera ett ökat tempo i nybyggnads- och renoveringsprojekt. Under hösten bildades en ny kvalitetsenhet inom utvecklingsavdelningen för att samla funktionerna för kvalitet, hållbarhet, verksamhetsutveckling samt IT och dokumenthantering. Syftet med enheten är att optimera arbetet där funktionerna tillsammans kan skapa mervärde i utveckling och förankring av arbetet.

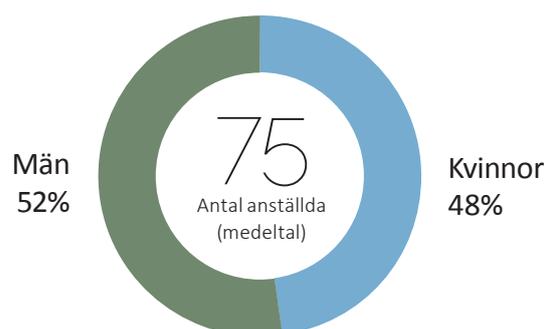
Flera nya medarbetare har rekryterats under året och organisationen har också förstärkts inom flera funktioner och med nya roller. Ytterligare en upphandlare har rekryte-

rats och en ny tjänst som avtalscontroller har inrättats.

Detta skapar bättre förutsättningar att arbeta strategiskt med inköp och leverantörsrelationer.

En underhållsingenjör har anställts i syfte att öka takten i underhållet av fastigheter. Flera projektledare har rekryterats för att stärka organisationen inom projektutveckling.

Kontorets arbetsplatser har förnyats för att öka både flexibilitet och effektivitet i arbetet. Fler arbetsplatser har försetts med dubbla skärmar och antalet arbetsplatser på kontorets tysta avdelning har utökats.



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



»Med nya gemensamma arbetssätt för projekt jobbar vi smartare, mer effektivt och tar bättre vara på varandras kompetenser«.

Malin Carlsson, verksamhetsutvecklare

### Kompetenshöjning för en utvecklande organisation

Kompetenshöjande insatser sker kontinuerligt. Det har genomförts ett flertal utbildningsinsatser och aktiviteter som stärker medarbetare genom både individuellt anpassade insatser och insatser som riktar sig till samtliga medarbetare. Att utveckla gemensamma processer och att dela information och kompetens med varandra är prioriterade områden för ökad effektivitet och måluppfyllelse.

Under året har fokus varit på utbildningar inom upphandling, byggprocessen, grundläggande miljökunskap, kompetensbaserad rekrytering, GDPR, IT-säkerhetsutbildning, mutor och korruption samt om kränkande särbehandling och trakasserier.

Ledningsgruppen har arbetat fram ett underlag för ett gemensamt ledarskapsprogram på Signalisten. Programmet ska stötta organisationen i den utveckling som krävs för att leda den expansion som Signalisten nu har påbörjat. Ledarskapsprogrammet är planerat att påbörjas under våren 2024.

### Fortsatt fokus på kvalitetssäkring av processer

Omställning av organisationen till mer processororienterade arbetssätt fortsatte under året. För att möta de krav som ställs på en växande organisation med en förväntad större projektportfölj har projektet "Strategi för projekthantering" genomförts under året. Syftet har varit att skapa tydlighet i processer, roller, ansvarsfördelning och ett ökat samarbete mellan avdelningarna. I arbetet har många medarbetare medverkat med att ta fram nya gemensamma arbetssätt för en tydligare arbetsprocess i projekt. Resultatet har sammanställts i fyra projekthandböcker med checklistor och mallar för olika faser i projekt som ska fungera som stöd i det dagliga arbetet. Organisationen har därmed tagit ett stort steg i förberedelserna för att fler initiativ och arbetsuppgifter kommer att bedrivas i projektform. Arbetet med att implementera projekthandböckerna pågår under 2024.

Vidareutveckling och kvalitetssäkring av processen för verksamhetsplanering av både ekonomi och verksamhet har



fortsatt. Rutiner för dokument- och informationshantering har uppdaterats för en ökad informationssäkerhet och förberedelser pågår för e-arkivering av digital information.

Ett nytt löne- och personalsystem implementerades under året. Systemet gör det möjligt att arbeta effektivare med tidrapportering, frånvarohantering och lönefrågor inklusive lönekartläggning och lönerevision. Samtliga medarbetare har fått information och utbildning i hur systemet ska användas.

Signalistens projekt för införande av ett system för verksamhetsplanering och uppföljning har avslutats. Projektet har resulterat i inköp av ett system som ska skapa bättre förutsättningar för ledning och styrning av organisationen genom stöd för en gemensam och samordnad planerings- och uppföljningsprocess.

En ny modell för kategorisering av avtal kommer successivt att implementeras för nya och befintliga avtal. I samband med detta förtydligas rollerna och ansvarsfördelningen vid avtalsförvaltning. En kartläggning av upphandlingsprocessen pågår i syfte att kvalitetssäkra alla steg och förtydliga ansvar. Arbetet med upphandlingsplanen fortsatte under året och genom fördjupad samverkan med Solna

### Medarbetarindex 2023

	2023	2022	2021
Könsfördelning, hela organisationen (% män/kvinnor)	52/48	47/53	44/56
Könsfördelning i ledningsgruppen (% män/kvinnor)	80/20	60/40	40/60
Könsfördelning för de 25% högsta lönernas fördelning (% män/kvinnor)	43/57	53/47	52/48



**Fler initiativ och arbetsuppgifter kommer framöver att bedrivas i projektform.**

stad sker löpande avstämningar kring kommande upphandlingar och andra frågor inom upphandlingsområdet.

Ett nytt system för hantering av upphandlingar och Signalistens avtalsdatabas ska implementeras i början på 2024. Det nya systemet ger bland annat bättre möjligheter att arbeta med mallar och kommer att effektivisera upphandlingsprocessen.

Signalisten arbetar strukturerat med miljöfrågor med hjälp av miljöledningssystemet Svensk Miljöbas och årets revision genomfördes av en oberoende tredjepartsrevisor. Signalisten uppfyllde även i år kraven för att bli godkända enligt Svensk Miljöbas.

### Digitalisering och IT

För att stärka förflyttningen till ett mer processinriktat arbetssätt har insatser för ökad digitalisering av arbetssätt genomförts. Fortsatt utveckling inom digitalisering för att främja en effektiv resursanvändning kommer att ske stegvis och kräver tydlighet, utbildning och förankring.

Under året har Signalisten påbörjat en översyn av arbetssätt och digitala vanor. Det går att spara energi genom att tänka till kring användningen av digitala verktyg. Avtalstider har setts över för att förlänga livslängder på hårdvaror som används i verksamheten. Ett fortsatt arbete med att se över lagring och gallring av data pågår samt rutiner för hur medarbetare genom enkla medel kan bidra till att spara energi.

### Stärkt varumärke

Under året har en översyn av den grafiska profilen genomförts. Syftet är att skapa en visuell identitet som skapar tydlighet och igenkänning samt är i samklang med den nya affärsplanen och Signalistens riktning mot framtiden. Implementering av en ny grafisk profil planeras för 2024.

Signalistens 70-årsjubileum uppmärksammades med artiklar och historiska bilder. En logotyp togs fram för att uppmärksamma jubiléet och har använts under året. Bostadsstiftelsen bildades 1953 med uppdraget att försörja stadens invånare och statsanställda med bostäder.



### Kommunikation för gemensamma mål

För att stärka tvärfunktionellt samarbete och öka delaktigheten i gemensamma mål har ett nytt intranät implementerats som stöd och verktyg i det dagliga arbetet. Det är tillgängligt via mobilen vilket gör det lätt för alla medarbetare att ta del av aktuell information. Det blir också enklare att hitta och att söka information med en förbättrad sökfunktion och en struktur mer anpassad till arbetsuppgifter i verksamheten.

Signalisten tilldelades gulddiplom i årets tillgänglighetstest av webbplatser inom offentlig verksamhet. Testet genomfördes av Funka Inkluderingsbarometer och av totalt 1 784 webbplatser som testades var Signalisten en av 309 som klarade de utvalda testerna.

### Friskvård och hälsa

Signalisten bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete som en naturlig del i det dagliga arbetet. Samtliga anställda på Signalisten har möjlighet att få ett friskvårdsbidrag. Det finns också en hälsogrupp som ska medverka till det strategiska hälsoarbetet genom att föreslå och anordna aktiviteter som på olika sätt kan bidra till en bättre hälsa. Hälsogruppen anordnar olika aktiviteter som till exempel padel, crossfit och kransbindning. Det har gjorts en utvärdering av aktiviteter för att anpassa utbudet så att det passar fler medarbetare. Under året har alla medarbetare erbjudits en hälsoundersökning där det ingått bedömning av hälsa, levnadsvanor och arbetsmiljö samt individuell rådgivning. Signalisten är också ansluten till en företagshälsövård som bistår i arbetet med rehabilitering samt att förebygga och undanröja hälsorisker i arbetsmiljön.

### Hållbar samhällsaktör

Det sociala engagemanget som bidrar till utvecklingen av ett hållbart Solna är en viktig del i Signalistens uppdrag.

Tillsammans med Solna stad erbjuder Signalisten sommarjobb under tre veckor för ungdomar mellan 15–18 år samt studentanställning parallellt med heltidsstudier.

# Signalistens fastigheter



↑

## 1. Agnesberg 461 lägenheter

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



## 2. Bagartorp 628 lägenheter

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



↑

## 3. Ritorp 347 lägenheter

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



# Signalistens fastigheter



## 4. Bergshamra

### 304 lägenheter

I Bergshamra finns 304 lägenheter från tidigt 1960-tal som planeras att renoveras. Här byggs också 78 hyresrätter i ett nytt trygghetsboende. Bergshamra är en del av Nationalstadsparken och har bra kommunikationsmöjligheter.



## 5. Råsunda

### 571 lägenheter

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



## 6. Bollen

### 44 lägenheter

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



## 7. Motorn

### 114 lägenheter

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



## 8. Frösunda

### 248 lägenheter

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



## 9. Hallen

### 239 lägenheter

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

# Signalistens fastigheter



## 10. Hagalund 436 lägenheter

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



## 12. Rudviken

### 35 lägenheter

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



## 11. Västra vägen

### 292 lägenheter

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



## 13. Skytteholm

### 150 lägenheter

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



## 15. Västra Skogen 43 lägenheter

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



## 14. Palsternackan

### 77 lägenheter

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr. 815200-1148, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 1. VERKSAMHETEN

Bostadsstiftelsen Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Signalisten äger och förvaltar, inräknat det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB, cirka 4 000 bostadslägenheter, och knappt 300 verksamhets- och lagerlokaler och samt cirka 5 600 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	2023	2022	2021
Antal bostäder	3 995	3 996	3 995
Antal lokaler*	310	319	283
Antal bilplatser (inkl. Solna stads platser)	5 650	5 815	5 994
Fastigheternas bokförda värde (mnkr)	1 805	1 757	1 829
Fastigheternas beräknade marknadsvärde (mnkr)	12 346	13 183	13 874
<b>Årsnyckeltal</b>			
Nettoomsättning (mnkr)	498	468	462
Årets resultat	38	31	43
Underhållskostnader (kr/kvm)	186	166	172
Justerad soliditet (%)	92	93	94
Belåningsgrad marknadsvärde (%)	6,3	5,1	4,9
Avkastning totalt kapital (%)	2,8	2,4	3,0

\* 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 år 2023.

## 4. RISKHANTERING

### Intäktsrisker

Efterfrågan på hyresrätter är fortfarande stor i Solna stad. Stiftelsens lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2023-12-31. Vägd uthyrningsgrad för 2023 uppgick till 98,9 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 kost-

nadsutvecklingen 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, elprisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Den finansiella risken hanteras enligt finanspolicy och elprisrisken enligt elhandelspolicy, 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.

### IT-risk

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

### Investeringsrisk

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

## 5. STYRNING

Styrelsen för Signalisten består av nio ordinarie ledamöter och nio suppleanter. Vid styrelsemötena deltar alltid vd och ekonomichef. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses av Solna stads kommunfullmäktige och

väljs för samma tidsperiod som gäller för de allmänna valen. Oaktat att ingen lagstiftning motsvarande den i aktiebolagslagen kräver att styrelsen i en stiftelse årligen fastställer en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i förekommande fall instruktioner för vd, upprättar Signalisten ändå dokument för styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktören.

Dokumentet ses som ett komplement till stiftelsens stadgar där det finns bestämmelser om styrelsen och dess arbete och stiftelsens dotterbolag Solnabostäder AB. Delegation för attest och beslutanderätt för vd anges i vd-instruktionen och den i sin tur kompletteras med en delegationsordning för samtliga medarbetare som även denna godkänns av styrelsen.

Verksamhetsstyrningen utgår från stiftelsens stadgar, av styrelsen beslutad inriktning och samverkansöverenskommelsen med Solna stad. Dessa utgångspunkter konkretiseras i den antagna verksamhetsplanen som omformas till verksamhetsmål med tillhörande aktiviteter och effektmål och en årlig budget. Som grund för verksamhetsstyrningen finns organisations affärsplan samt styrande dokument; policy, riktlinjer och rutiner.

## 6. ÅRETS HÄNDELSER OCH UTVECKLING

### Resultat

Signalistens resultat efter finansnetto men före dispositioner blev 49 mnkr. Resultatet stannar kvar i stiftelsen och kommer att användas till kommande stora investeringar i form av nybyggnation och renoveringar. Inom den närmaste 10-årsperioden står stiftelsen inför investeringar i miljardklassen. Hyresintäkter och övriga intäkter uppgår till 498 mnkr medan driftkostnader blev 267 mnkr och centrala administrations- och försäljningskostnader 14 mnkr. Avskrivningar/utrangeringar uppgår till 79 mnkr och finansnettot till 15 mnkr. För 2023 framförhandlades en hyreshöjning om 4,0 procent från 1 april 2023. 2024 års hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen var klara i december 2023. Parterna kom överens om en hyreshöjning om 4,8 procent för samtliga fastigheter med undantag för fastigheter i Råsunda där en överenskommelse skett om à conto hyror.

### Investeringar

Årets investeringar (inklusive pågående projekt) i fastigheter och mark uppgick till 236 (133) mnkr.

### Fastigheternas värde

Signalisten äger 62 fastigheter som innehas för uthyrning.

Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 804 mnkr (1 757 mnkr).

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Under december månad 2023 har auktoriserad värderare från Newsec Advice AB besiktigt fastighetsbeståndet och värderat fastigheterna.

Fastigheterna värderades per 2023-12-31 till 12,3 mdkr (13,2).

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.

### Förvärv och försäljningar

Under räkenskapsåret förvärvades en markfastighet kopplat till nyproduktionsprojektet Bollen i Råsunda. Säljare av marken var Solna stad och köpeskillingen uppgick till 12,6 mnkr. Inga försäljningar genomfördes under året.

### Finans

Finansnettot uppgick till -15,0 (-13,1). Kommande investeringar i nyproduktion- och renoveringsprojekt medför att koncernens behov av extern finansiering ökar. Långfristiga lån sker via Kommuninvest med säkerhet via borgen från Solna stad. Under 2023 upptogs ett nytt lån om 100 mnkr vilket innebär att långfristiga skulder uppgår till 775 mnkr per 2023-12-31. Det marknadsmässiga finansiella läget med ökade räntenivåer har dock under året haft en begränsad effekt på Signalistens finansiering då det finns avtalade säkringsinstrument i form av räntetak och derivat.

## Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	497 904	468 305	462 133	445 235	410 715
Resultat efter finansiella poster	48 526	39 093	47 851	53 468	67 723
Balansomslutning	2 310 089	2 178 683	2 091 534	2 129 387	2 100 065
Antal anställda (medeltal)	75	74	74	70	62
Soliditet (%)	54,9	56,5	57,2	54,1	52,6
Avkastning på totalt kapital (%)	2,9	2,5	3,0	3,2	4,1
Avkastning på eget kapital (%)	3,8	3,2	4,0	4,6	6,1

Moderföretaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	365 089	350 943	346 949	329 624	298 826
Resultat efter finansiella poster	12 641	15 178	16 123	21 821	32 896
Balansomslutning	2 373 487	2 337 626	2 231 354	2 254 791	2 210 352
Antal anställda (medeltal)	75	74	74	70	62
Soliditet (%)	57,8	56,4	57,6	54,7	53,3
Avkastning på totalt kapital (%)	1,2	1,2	2,2	2,4	3,1
Avkastning på eget kapital (%)	0,9	1,2	2,7	3,2	4,2



# Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1	2023	2022
Hysesintäkter	2, 3	477 747	461 547
Övriga intäkter	4	20 157	6 758
<b>Nettoomsättning</b>		<b>497 904</b>	<b>468 305</b>
Driftkostnader	5	-267 374	-250 923
Underhållskostnader		-61 707	-55 433
Fastighetsskatt		-11 722	-11 376
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-340 804</b>	<b>-317 732</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>157 100</b>	<b>150 573</b>
Avskrivningar	11, 12, 13	-72 840	-84 059
Nedskrivning/utrangering		-6 499	-1 023
<b>Bruttoresultat</b>		<b>77 761</b>	<b>65 491</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 8	-13 967	-13 278
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7</b>	<b>63 794</b>	<b>52 214</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 236	1 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-17 505	-14 553
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>48 526</b>	<b>39 093</b>
Skatt på årets resultat	10	-2 679	-13 772
Uppskjuten skatt	10	-7 652	5 584
<b>Årets resultat</b>		<b>38 195</b>	<b>30 904</b>



# Koncernens balansräkning

Tkr	Not 1	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 804 735	1 757 424
Markanläggningar	13	84 422	82 060
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 279	3 273
Pågående ny- och ombyggnader	14	287 709	179 986
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 179 146</b>	<b>2 022 743</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>2 179 186</b>	<b>2 022 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 439	8 245
Övriga fordringar		4 850	7 385
Aktuella skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20 131	21 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 420</b>	<b>36 703</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>103 483</b>	<b>119 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>130 903</b>	<b>155 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 310 089</b>	<b>2 178 683</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 periodens resultat		1 142 807	1 104 612
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 269 270</b>	<b>1 231 075</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 240	1 328
Avsättningar för skatter		110 650	102 999
<b>Summa avsättningar</b>		<b>111 890</b>	<b>104 327</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till kreditinstitut		775 000	675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>775 000</b>	<b>675 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		57 217	75 736
Skatteskulder		903	21 228
Övriga skulder		2 848	3 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	92 961	67 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153 929</b>	<b>168 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	23	<b>2 310 089</b>	<b>2 178 683</b>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfunds- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>88 463</b>	<b>38 000</b>	<b>1 104 611</b>	<b>1 231 074</b>
Årets resultat			38 195	38 195
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>88 463</b>	<b>38 000</b>	<b>1 142 806</b>	<b>1 269 269</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not 1	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		63 794	52 213
Ränta		-14 326	-13 121
Avskrivningar		72 840	84 034
Betald inkomstskatt		-20 069	1 848
Övriga poster		6 411	117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>108 650</b>	<b>125 091</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning hyresfordringar		5 805	-7 122
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-399	-8 617
Ökning/minskning leverantörsskulder		-18 519	43 188
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		24 492	3 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>120 028</b>	<b>155 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-235 742	-133 363
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	805
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-235 742</b>	<b>-132 558</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		0	0
Upptagna lån		100 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15 714</b>	<b>23 160</b>
Likvida medel vid årets början		119 197	96 037
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>103 483</b>	<b>119 197</b>



# Moderföretagets resultaträkning

Tkr	Not 1	2023	2022
Hysesintäkter	2, 3	342 945	329 686
Övriga intäkter	4	22 144	21 257
<b>Nettoomsättning</b>		<b>365 089</b>	<b>350 943</b>
Driftkostnader	5	-221 506	-206 216
Underhållskostnader		-41 158	-41 969
Fastighetsskatt		-7 163	-7 003
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-269 827</b>	<b>-255 187</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>95 263</b>	<b>95 756</b>
Avskrivningar	11, 12, 13	-49 869	-54 848
Nedskrivning/utrangering		-6 262	-218
<b>Bruttoresultat</b>		<b>39 132</b>	<b>40 690</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 8	-13 541	-12 890
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>25 591</b>	<b>27 800</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 153	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-15 102	-14 027
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 641</b>	<b>15 178</b>
Bokslutsdispositioner	9	41 827	36 296
Skatt på årets resultat	10	-825	-13 694
Uppskjuten skatt	10	-10 631	3 091
<b>Årets resultat</b>		<b>43 012</b>	<b>40 871</b>



# Moderföretagets balansräkning

Tkr	Not 1	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 310 845	1 261 951
Markanläggningar	13	51 452	47 003
Inventarier, verktyg och Installationer	12	2 279	3 273
Pågående ny- och ombyggnader	14	185 918	119 369
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 550 494</b>	<b>1 431 597</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i gemensamt styrda företag	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>2 278 534</b>	<b>2 159 637</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 594	8 205
Fordringar hos koncernföretag		0	82 454
Övriga fordringar		4 643	6 884
Aktuella skattefordringar		2 051	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19 562	19 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 849</b>	<b>117 049</b>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>61 104</b>	<b>60 941</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>94 953</b>	<b>177 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 373 487</b>	<b>2 337 626</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfonskapital		88 463	88 463
Bundna reserver		38 000	38 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 463</b>	<b>126 463</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 191 266	1 150 395
Årets resultat		43 012	40 871
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 234 278</b>	<b>1 191 266</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 360 741</b>	<b>1 317 729</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>22</b>	<b>12 700</b>	<b>12 985</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 240	1 328
Uppskjuten skatteskuld		81 469	70 838
<b>Summa avsättningar</b>		<b>82 709</b>	<b>72 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	725 000	625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>725 000</b>	<b>625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		44 401	63 063
Skulder till koncernföretag		78 843	179 354
Aktuella skatteskulder		0	20 551
Övriga skulder		2 327	2 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	66 766	43 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192 337</b>	<b>309 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 373 487</b>	<b>2 337 626</b>



## Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfunds- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>88 463</b>	<b>38 000</b>	<b>1 191 266</b>	<b>1 317 729</b>
Årets resultat			43 012	43 012
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>88 463</b>	<b>38 000</b>	<b>1 234 278</b>	<b>1 360 741</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 1	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		25 591	27 800
Ränta		-12 776	-12 623
Avskrivningar		49 869	54 823
Betald inkomstskatt		-20 785	761
Övriga poster		6 174	117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>48 072</b>	<b>70 878</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning hyresfordringar		635	-1 014
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		81 975	-47 045
Ökning/minskning leverantörsskulder		-18 663	31 359
Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder		-78 369	15 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>33 650</b>	<b>69 925</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-175 028	-105 022
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-175 028</b>	<b>-105 022</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		100 000	0
Erhållet koncernbidrag		41 541	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>141 541</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>163</b>	<b>-35 096</b>
Likvida medel vid årets början		60 941	96 037
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>61 104</b>	<b>60 941</b>

# Noter

## NOT 1. REDOVISINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### INTÄKTER

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Övriga förvaltningsintäkter

Vidarefakturering sker i efterhand, kvartals- eller tertialvis.

Internfakturering sker tertialvis.

Försäkringsersättningar redovisas i den period som avses.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

#### Generella avskrivningstider för komponenter

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

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Markanläggningar skrivs av på 20 år. Inga låneutgifter aktiveras.

#### NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, 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.

#### Hyresfordringar samt övriga fordringar

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

#### Låneskulder och leverantörsskulder

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

#### Derivatinstrument

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

#### DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV KONCERNENS RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)

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

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
  - säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning
- Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

#### AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

#### LEASINGAVTAL

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

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

#### INKOMSTSKATTER

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

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänförs 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 2022-01-01: 20,6 procent, 2023-01-01: 20,6 procent.

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

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

### AVSÄTTNINGAR

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig 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 Signalisten förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. I balansräkningen i moderföretaget visas koncernsaldot, 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:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	271	51
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	45
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>95</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	652	191
<b>Summa</b>	<b>652</b>	<b>191</b>
<b>Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlägga</b>	<b>923</b>	<b>286</b>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter		
Förfaller till betalning inom ett år	174 814	166 404
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	135 040	99 164
Förfaller till betalning senare än fem år	73 630	35 253
<b>Summa</b>	<b>383 484</b>	<b>300 820</b>

### Moderföretaget

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	271	51
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	45
Förfaller till betalning senare än fem år	0	
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>95</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	652	191
<b>Summa</b>	<b>652</b>	<b>191</b>
<b>Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlägga</b>	<b>923</b>	<b>286</b>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter		
Förfaller till betalning inom ett år	111 714	107 577
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	71 940	41 145
Förfaller till betalning senare än fem år	10 530	973
<b>Summa</b>	<b>194 184</b>	<b>149 696</b>



### NOT 3. HYRESINTÄKTER

#### Koncernen

	2023	2022
<b>Bruttohyror</b>		
Bostäder	371 520	356 738
Lokaler	71 423	73 361
Förråd	1 829	0
Garage	28 471	27 527
P-platser och övriga objekt	26 325	26 484
	<b>499 568</b>	<b>484 111</b>

#### Avgår

Hyresbortfall Bostäder	-979	-1 274
Hyresbortfall Lokal	-5 676	-6 538
Hyresbortfall Förråd	-393	0
Hyresbortfall Garage	-8 548	-8 289
Hyresbortfall P-plats och övriga objekt	-3 107	-3 440
	<b>-18 702</b>	<b>-19 540</b>

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

	-3 119	-3 024
--	--------	--------

<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>477 747</b>	<b>461 547</b>
----------------------------	----------------	----------------

#### Nettohyror

Bostäder	367 422	352 441
Lokaler	65 747	66 823
Förråd	1 437	0
Garage	19 923	19 238
P-platser och övriga objekt	23 218	23 044
	<b>477 747</b>	<b>461 547</b>

#### Moderföretaget

	2023	2022
<b>Bruttohyror</b>		
Bostäder	273 951	261 859
Lokaler	37 350	41 094
Förråd	872	0
Garage	18 578	18 139
P-platser och övriga objekt	25 450	25 404
	<b>356 201</b>	<b>346 497</b>

#### Avgår hyresbortfall

Hyresbortfall Bostäder	-856	-1 046
Hyresbortfall Lokal	-2 440	-5 522
Hyresbortfall Förråd	-249	0
Hyresbortfall Garage	-4 336	-4 419
Hyresbortfall P-plats och övriga objekt	-3 100	-3 629
	<b>-10 981</b>	<b>-14 615</b>

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

	-2 274	-2 196
--	--------	--------

<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>342 945</b>	<b>329 686</b>
----------------------------	----------------	----------------

#### Nettohyror

Bostäder	270 821	258 617
Lokaler	34 910	35 573
Förråd	623	0
Garage	14 242	13 721
P-platser och övriga objekt	22 349	21 776
	<b>342 945</b>	<b>329 686</b>

### NOT 4. ÖVRIGA INTÄKTER

#### Koncernen

	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster	948	2 954
Försäljning vatten och värme	1 253	662
Ersättningar från försäkringsbolag	8 241	0
Fakturerade kostnader koncernbolag	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning	0	2 616
Övriga intäkter	9 715	526
	<b>20 157</b>	<b>6 758</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Ersättningar från hyresgäster	724	1 972
Försäljning vatten och värme	231	77
Ersättningar från försäkringsbolag	2 606	0
Fakturerade kostnader koncernbolag	12 036	16 138
Aktiverat arbete för egen räkning	0	2 546
Övriga intäkter	6 548	525
	<b>22 144</b>	<b>21 257</b>

### NOT 5. DRIFTSKOSTNADER

#### Koncernen

	2023	2022
Fastighetsskötsel	42 217	39 498
Reparationer	52 730	48 123
Vattenförbrukning	6 314	6 104
Elförbrukning	15 683	12 645
Sophantering	8 862	8 534
Värmekostnader	39 446	35 263
Fastighetsförsäkringar	3 347	2 934
Avskrivna hyresfordringar	300	771
Fastighetsanknuten administration	73 203	72 861
Medel till hyresgästföreningen	773	695
Arrende/ hyra parkering	18 811	19 372
Övriga driftkostnader	5 687	4 121
	<b>267 374</b>	<b>250 923</b>

#### Moderföretaget

	2023	2022
Fastighetsskötsel	34 579	31 621
Reparationer	34 361	30 042
Vattenförbrukning	4 275	4 472
Elförbrukning	11 196	9 140
Sopphantering	6 508	6 206
Värmekostnader	28 251	25 537
Fastighetsförsäkringar	2 361	2 070
Avskrivna hyresfordringar	211	700
Fastighetsanknuten administration	77 965	73 077
Medel till hyresgästföreningen	465	535
Arrende/hyra parkering	18 811	19 372
Övriga driftkostnader	2 524	3 443
	<b>221 506</b>	<b>206 216</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 företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	446	429
Övrig konsultation	1 992	48
	<b>2 438</b>	<b>477</b>

#### Moderföretaget

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	309	309
Övrig konsultation	1 992	48
	<b>2 301</b>	<b>357</b>



## NOT 7. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

### Koncernen

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	36	39
Män	39	35
	<b>75</b>	<b>74</b>
Personalomsättning (%)	14,7	29,7
Nyanställda (st)	19	23
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	2 175	2 015
Löner och ersättningar till övriga anställda	40 784	35 714
	<b>42 959</b>	<b>37 729</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	493	654
Pensionskostnader för övriga anställda	8 181	7 678
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 128	12 014
	<b>21 802</b>	<b>20 346</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>64 761</b>	<b>58 075</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.

### Moderföretaget

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	36	39
Män	39	35
	<b>75</b>	<b>74</b>
Personalomsättning (%)	14,7	29,7
Nyanställda (st)	19	23
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	2 175	2 015
Löner och ersättningar till övriga anställda	40 784	35 714
	<b>42 959</b>	<b>37 729</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	493	654
Pensionskostnader för övriga anställda	8 181	7 678
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 128	12 014
	<b>21 802</b>	<b>20 346</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>64 761</b>	<b>58 075</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen (%)	44	33
Andel män i styrelsen (%)	56	67
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare (%)	20	40
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (%)	80	60

## NOT 8. CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

### Koncernen

	2023	2022
Central administration	12 371	12 499
Marknadsföring	1 595	779
	<b>13 967</b>	<b>13 278</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Central administration	12 232	12 360
Marknadsföring	1 310	530
	<b>13 541</b>	<b>12 890</b>

## NOT 9. BOKSLUTSDISPOSITIONER

### Moderföretaget

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfond	1 985	-11 000
Avsättning till periodiseringsfond	-1 700	10 000
Mottagna koncernbidrag	41 541	37 296
	<b>41 827</b>	<b>36 296</b>

## NOT 10. AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

### Koncernen

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 055	-13 656
Justering avseende tidigare år	-1 625	-116
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 664	5 584
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-10 343</b>	<b>-8 188</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		48 526		39 093
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-9 996	20,6	-8 053
Ej avdragsgilla kostnader		-51		-72
Ej skattepliktiga intäkter		11		0
Schablonränta på periodiseringsfond		-78		-29
Justering av p-fond		-68		-138
Föregående års outnyttjat avdragsutrymme		0		242
Justering avseende skatter för föregående år		229		-116
Övriga justeringsposter		-390		-22
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,32</b>	<b>-10 343</b>		<b>-8 188</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 054	-13 656
Justering avseende tidigare år	229	-38
Uppskjuten skatt	-10 631	3 091
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-11 456</b>	<b>-10 603</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		54 468		51 473
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-11 220	20,6	-10 603
Ej avdragsgilla kostnader		-44		-67
Ej skattepliktiga intäkter		9		0
Schablonränta på periodiseringsfond		-52		-12
Justering av p-fond		-25		-124
Föregående års outnyttjat avdragsutrymme				242
Justering avseende skatter för föregående år		229		-38
Övriga justeringsposter		-353		-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,03</b>	<b>-11 456</b>		<b>-10 603</b>



## NOT 11. BYGGNADER OCH MARK

### Koncernen

	2023	2022
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 923 396	2 920 756
Överfört från pågående projekt	105 632	5 979
Årets utrangeringar	-12 199	-3 339
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 016 829</b>	<b>2 923 396</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 356 557	-1 281 916
Årets avskrivningar	-65 518	-76 956
Årets utrangeringar	6 835	2 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 415 240</b>	<b>-1 356 557</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 601 589</b>	<b>1 566 839</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	190 577	190 577
Årets anskaffningar	12 570	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 147</b>	<b>190 577</b>
<b>Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark</b>	<b>1 804 735</b>	<b>1 757 416</b>
<b>Taxeringsvärden Sverige</b>		
Byggnader	4 507 104	4 376 626
Mark	3 674 619	3 675 619
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>8 181 723</b>	<b>8 052 245</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 061 197	2 057 923
Överfört från pågående projekt	98 654	4 054
Årets utrangeringar	-10 997	-780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 148 855</b>	<b>2 061 197</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-877 287	-828 017
Årets avskrivningar	-44 633	-49 831
Årets utrangeringar	5 869	562
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-916 050</b>	<b>-877 287</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 232 804</b>	<b>1 183 910</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	78 041	78 041
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 041</b>	<b>78 041</b>
<b>Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark</b>	<b>1 310 845</b>	<b>1 261 951</b>
<b>Taxeringsvärden i Sverige</b>		
Byggnader	3 228 893	3 226 914
Mark	2 595 368	2 596 368
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>5 824 261</b>	<b>5 823 282</b>

## NOT 12. INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

### Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	19 627	19 800
Justeringar tidigare år	-701	0
Årets anskaffningar	676	47
Årets utrangeringar	-6 633	-220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 969</b>	<b>19 627</b>
Ingående avskrivningar	-16 354	-14 839
Justeringar tidigare år	702	0
Årets avskrivningar	-1 670	-1 673
Årets utrangeringar	6 633	158
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 690</b>	<b>-16 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 279</b>	<b>3 273</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	19 627	19 800
Justering tidigare år	-912	0
Årets anskaffningar	676	47
Årets utrangeringar	-6 633	-220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 758</b>	<b>19 627</b>
Ingående avskrivningar	-16 354	-14 839
Justering tidigare år	913	0
Årets avskrivningar	-1 670	-1 673
Årets utrangeringar	6 633	158
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 479</b>	<b>-16 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 279</b>	<b>3 273</b>

## NOT 13. MARKANLÄGGNINGAR

### Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	110 714	110 714
Överfört från pågående projekt	9 127	0
Årets utrangeringar	-3 086	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 755</b>	<b>110 714</b>
Ingående avskrivningar	-28 654	-23 249
Årets avskrivningar	-5 671	-5 405
Årets utrangeringar	1 991	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 333</b>	<b>-28 654</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 422</b>	<b>82 060</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	68 660	68 660
Överfört från pågående projekt	9 127	0
Årets utrangeringar	-3 086	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 701</b>	<b>68 660</b>
Ingående avskrivningar	-21 657	-18 339
Årets avskrivningar	-3 584	-3 318
Årets utrangeringar	1 991	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 250</b>	<b>-21 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 451</b>	<b>47 003</b>

## NOT 14. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

### Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	179 986	52 649
Upparbetat under året	207 212	130 987
Aktiverat/överfört till byggnader under året	-93 448	-3 650
Aktiverat/överfört till markanläggningar	-6 041	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>287 709</b>	<b>179 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>287 709</b>	<b>179 986</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	119 369	18 447
Upparbetat under året	160 270	103 587
Aktiverat/överfört till byggnader under året	-87 680	-2 665
Aktiverat/överfört till markanläggningar	-6 041	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 918</b>	<b>119 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 918</b>	<b>119 369</b>



## NOT 15. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

### Koncernen

#### Husbyggnadsvaror HBV Förening

	2023	2022
Husbyggnadsvaror HBV Förening 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>

### Moderföretaget

#### Husbyggnadsvaror HBV Förening

	2023	2022
Husbyggnadsvaror HBV Förening 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

	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader	20 131	21 073
<b>Summa</b>	<b>20 131</b>	<b>21 073</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Övriga förutbetalda kostnader	19 562	19 507
<b>Summa</b>	<b>19 562</b>	<b>19 507</b>

## NOT 17. SKULDER TILL KREDITINSTITUT

### Koncernen

	2023	2022
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingångna derivatavtal	375 000	525 000
Löper med rörlig ränta	400 000	150 000
<b>Summa</b>	<b>775 000</b>	<b>675 000</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingångna derivatavtal	375 000	525 000
Löper med rörlig ränta	350 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>725 000</b>	<b>625 000</b>

## NOT 18. UPPLÅNING

### Koncernen

	2023	2022
Nyckeltal		
Volym räntetak (tkr) med skydd för ränta över 3%	1 000 000	1 000 000
Snittränta inklusive borgensram Solna stad (%)	2	2
Räntebindningstid (år) inkl räntetak	4,5	7,2
Andel ränteförfall inom ett år, inkl räntetak (%)	0	0
Andel kapitalförfall inom ett år (%)	10	15
Kapitalbindningstid (år)	2,0	2,2

## NOT 19. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

### Koncernen

	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	49 726	39 932
Upplupna räntekostnader	1 648	1 215
Upplupna semesterlöner	3 050	3 974
Upplupna sociala avgifter	2 046	998
Upplupna förvaltningskostnader	18 632	18 483
Upplupen revisionskostnad	310	395
Upplupna projektkostnader	17 008	1 572
Förutbetalda intäkter Solna stad	542	1 095
	<b>92 961</b>	<b>67 665</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	32 200	29 122
Upplupna räntekostnader	1 182	1 009
Upplupna semesterlöner	3 050	3 974
Upplupna sociala avgifter	2 046	998
Upplupna förvaltningskostnader	0	6 372
Upplupen revisionskostnad	147	315
Upplupna projektkostnader	17 008	933
Övriga upplupna kostnader	10 590	0
Förutbetalda intäkter Solna stad	542	1 095
	<b>66 766</b>	<b>43 819</b>

## NOT 20. SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

### Moderföretaget

Namn	Kapitalandel	Rösträtsandel	Antal andelar	Bokfört 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

### Moderföretaget

	2023	2022
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

### Moderföretaget

	2023	2022
Periodiseringsfond år 2023	1 700	
Periodiseringsfond år 2022	11 000	11 000
Periodiseringsfond år 2017	0	1 985
	<b>12 700</b>	<b>12 985</b>

## NOT 23. ANSVARFÖRBINDELSER

### Koncernen

	2023	2022
Garantifond Fastigo	593	798
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>593</b>	<b>798</b>

### Moderföretaget

	2023	2022
Garantifond Fastigo	593	798
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>593</b>	<b>798</b>



# Styrelsens signering

Solna den 4 mars 2024

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

Lennart Francke

Fredrik Ekström

Lars Jolérus  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2024

Tomas Mathiesen  
*Huvudansvarig revisor*  
KPMG AB

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

# Revisionsberättelse

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

## Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

## Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen vilken återfinns på sidorna 2–25 samt 44–45.

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

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

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsen och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis

som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna år 2023.

Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförförordnandet eller årsredovisningslagen.

#### Grund för uttalande

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

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

#### Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförförordnandet.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2024

Tomas Mathiesen  
Huvudansvarig revisor  
KPMG AB

Robert Gidehag  
Av kommunfullmäktige i Solna  
förtroendevald revisor

# GRI-index och kompletterande hållbarhetsinformation

## OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Signalistens sjunde hållbarhetsredovisning.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har rapporterat den information som anges i detta GRI-innehållsindex för perioden 2023-01-01–2023-12-31 med referens till GRI-standarderna.

Tillämpad GRI 1: GRI Foundation 2021.

## GRI STANDARDUPPLYSNINGAR

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
<b>Organisation</b>			
2-1	Detaljer om organisationen	-	Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, Västra vägen 11A, 171 22 Solna. All verksamhet är förlagd i Sverige.
2-2	Enheter inkluderade i bolagets hållbarhetsrapportering	-	Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	-	Kalenderår, årlig, Matilda Nyberg Dahlbäck, Enhetschef Kvalitet, matilda.dahlback@signalisten.se
2-4	Omarbetning av upplysningar	-	Inga väsentliga förändringar.
2-5	Extern bestyrkande	-	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Revisor har granskat att en hållbarhetsrapport har upprättats enligt årsredovisningslagen.
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2, 9–22.	Inga väsentliga förändringar under året.
2-7	Anställda	21	
<b>Styrning</b>			
2-9	Struktur och sammansättning för bolagsstyrning	5–6, 26–27	
2-11	Styrelseordförande	-	Styrelseordförande är inte en ledande befattningshavare i organisationen.
2-13	Delegering av ansvar för hantering av effekter	6	
2-14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapportering	46	
2-16	Upplysningar om kritiska frågor	26	
2-19	Ersättningspolicyer	38	
<b>Strategi, policyer och praxis</b>			
2-22	Uttalande om strategi för hållvar utveckling	4	
2-23	Styrdokument och åtaganden	6, 21–22	
2-24	Integrering av styrdokument och åtaganden	6	
2-25	Processer för att avhjälpa negativa effekter	6, 8, 20–21	
2-26	Mekanismer för rådgivning och anmälan av oegentligheter	-	Signalisten arbetar affäretiskt och följer sina riktlinjer för representation, gåvor m.m. Regelbundna genomgångar av riktlinjer kopplat till motverkande av mutor och korruption samt utbildning i ämnet genomförs. Med visselblåsarsystemet kan medarbetare anonymt anmäla misstankar om missförhållanden som exempelvis korruption eller andra oegentligheter. Medlemskapet i Rättvist byggande med tillhörande visselblåsarsystem Fair Play Bygg utgör också en viktig grund i detta arbete.
2-27	Efterlevnad av lagar och regelverk	6, 16	Signalisten har även ett digitalt system för säkerställande och uppföljning av de lagar och regler som verksamheten omfattas av.
2-28	Medverkan i medlemsorganisationer	-	Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Byggarverbedömningen, HVB, Rättvist byggande, Håll Sverige Rent.



Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar	
<b>Intressentengagemang</b>				
	2-29	Dialogen med intressenter	8	De primära intressenterna, det vill säga de aktörer som är mest berörda av Signalistens verksamhet, är hyresgäster, styrelsen, medarbetarna och Solna stad.
	2-30	Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	-	100 procent.
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	6–8	
	3-2	Lista med väsentliga frågor	8	
	3-3	Hantering av väsentliga områden	8	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning av organisationens policyer och arbetsätt avseende motverkan mot korruption	21	
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	-	0 stycken. Under året har inte noterats några korruptionsincidenter och inga åtgärder är därmed vidtagna.
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	17–19	
	302-3	Energiintensitet	17–19	
	302-4	Minskning av energiförbrukning	17–19	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	17	Scope 1 omfattar de utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta till exempel bränsleförbränning från fordon som organisationen äger eller kontrollerar.
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energi (Scope 2)	17	Scope 2 omfattar utsläpp (indirekta) från inköpt elektricitet, ånga, värme och kyla.
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Generering av avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan	18	
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	18	
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	38	
GRI 403: Hälsa och säkerhet på arbetet 2018	403-3	Företagshälsovård	22	
	403-6	Främjande av arbetstagares hälsa	22	Vi arbetar aktivt med kompetensutveckling genom individuella utvecklingsplaner och utbildningar för vår personal samt årliga utvecklingssamtal.
	403-9	Arbetsrelaterade skador	-	Omfattning av arbetsskador: 7 stycken.
	403-10	Arbetsrelaterade sjukdomar	-	Omfattning av arbetsrelaterade sjukdomar: 0 stycken.
GRI 404: Träning och utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	-	Signalisten rapporterar inte på genomsnittligt antal utbildningstimmar utan på att alla medarbetare erbjuds utbildning från sin anställnings början.
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	-	Regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling sker på de kontinuerliga medarbetarsamtalen.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningen och bland medarbetare	21	
GRI 413: Lokala sam- hällen 2016	413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram	9–10	
GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet 2016	416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	16, 21	

# 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 2023 på sidorna 2–25 samt 44–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

## UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 4 mars 2024  
KPMG AB

Tomas Mathiesen  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*



Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse.  
Stiftelsens uppdrag är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna.  
Tillsammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder äger och förvaltar Signalisten  
cirka 4 000 hyresrätter, 300 lokaler och 6 000 bilplatser.

[signalisten.se](https://signalisten.se)

