



**Års- och
hållbarhets-
redovisning
2021**

Innehåll

Vd har ordet	3
Om Signalisten	4
Hållbara verksamhetsområden	5
Styrning och prioritering av hållbarhetsarbetet	6
Hem för Solnaborna	9
Kraft att utveckla	12
Hållbara fastigheter	15
Vi på Signalisten	17
Förvaltningsberättelse	19
Resultaträkning koncern	22
Balansräkning koncern	23
Kassaflödesanalys koncern	24
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	27
Noter	28
Styrelsens signering	36
Revisionsberättelse	37
GRI-index	39
Revisorers yttrande om hållbarhetsrapporten	41

Omslagsbilden är från Bergshamra torg.
Foto: Hans Alm, Pernille Tofte och Signalisten.

Om års- och hållbarhetsredovisningen 2021

Denna rapport avser års- och hållbarhetsredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna (org.nr 815200-1148), nedan kallad Signalisten, avseende 2021. Signalisten rapporterar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsredovisning och detta är Signalistens femte hållbarhetsredovisning. Rapporten omfattar både stiftelsen och det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB. Redovisningen är inspirerad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning och utgår från riktlinjerna i GRI Standards Core.

Torsken 3, Bergshamra



Vd har ordet

Under 2021 fortsatte pandemin att påverka vårt samhälle, men för Signalisten innebar året en positiv utveckling med starkt fokus på både befintligt förvaltningsuppdrag och de kommande stora renoverings- och nybyggnadsprojekten. Vi implementerade ett flertal verksamhetsförändringar som ska bidra till att vi kan leverera hållbara resultat i alla delar av vår verksamhet, där väl definierade hållbarhetsaspekter utgör en tydlig grund.

Vi har nu framför oss ett decennium av förnyelse av befintligt bestånd och omfattande nyproduktion. Viktiga klartecken gavs under 2021 avseende stora projekt för Signalisten. I februari godkändes föreslagna åtgärder att renovera Gunnarbohuset i Bagartorp och i maj antogs detaljplanen för nyproduktion av 130 nya lägenheter fördelade på två höghus i Bagartorp centrum.

De senaste åren har vi förstärkt projekt- och upphandlingsorganisationen för att framgångsrikt kunna genomföra de planerade projekten. Under 2021 fortsatte arbetet med att utveckla och anpassa organisationen i syfte att skapa ökad tydlighet och fokus när Signalisten går in i en mer utpräglad projektfas. Det kommer att krävas mycket av projektstyrningen och förvaltningen för att säkerställa en hållbar verksamhet även i framtiden. Vi kan också vänta oss nya krav och regelverk inom både fastighets- och hållbarhetsområdena som måste hanteras.

För att en organisation ska fungera väl och leverera resultat krävs genomarbetade processer som i sin tur förutsätter tydlig styrning och strukturerad information. Under 2021 fick vi flera nya viktiga system på plats, bland annat förbättrad dokumenthantering, stärkt projektstyrning i ekonomiuppföljningssystemet och

digital signering av bostadskontrakt. I samband med de förändringar som genomförts pågår också ett arbete med att vidareutveckla vår företagskultur i syfte att fortsatt vara en attraktiv arbetsplats med god trivsel och engagerade medarbetare.

Stora projekt är förknippade med risker, och inom Signalisten pågår ett aktivt arbete för att förebygga dessa risker i största möjliga mån. Ekonomisk brottslighet och brott mot mänskliga rättigheter i leverantörsleden är några exempel på potentiella risker. Ett exempel på vårt förebyggande arbete är att vi 2021 ansökte om medlemskap i den nybildade föreningen Rättvist byggande.

Vår vision är att Signalisten ska erbjuda ett hållbart boende i levande stadsmiljöer i Solna. Av detta skäl behöver förvaltningsuppdraget och utvecklingsprojekten genomföras med de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna integrerade i det dagliga arbetet. Minskad klimatpåverkan, kravställningar i upphandlingar, trygghet i bostadsområden, affärsetik och hållbar ekonomi är områden som jag bedömer kommer att kräva särskild uppmärksamhet av oss under det närmaste decenniet.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare som med stort engagemang och starkt fokus på våra kunder bidragit till ett framgångsrikt år. Med fortsatta renoveringar av vårt bostadsbestånd och en hög nybyggnadstakt rustar vi Signalisten för att kunna erbjuda ett tryggt, trivsamt och hållbart boende i Solna – idag och i framtiden.

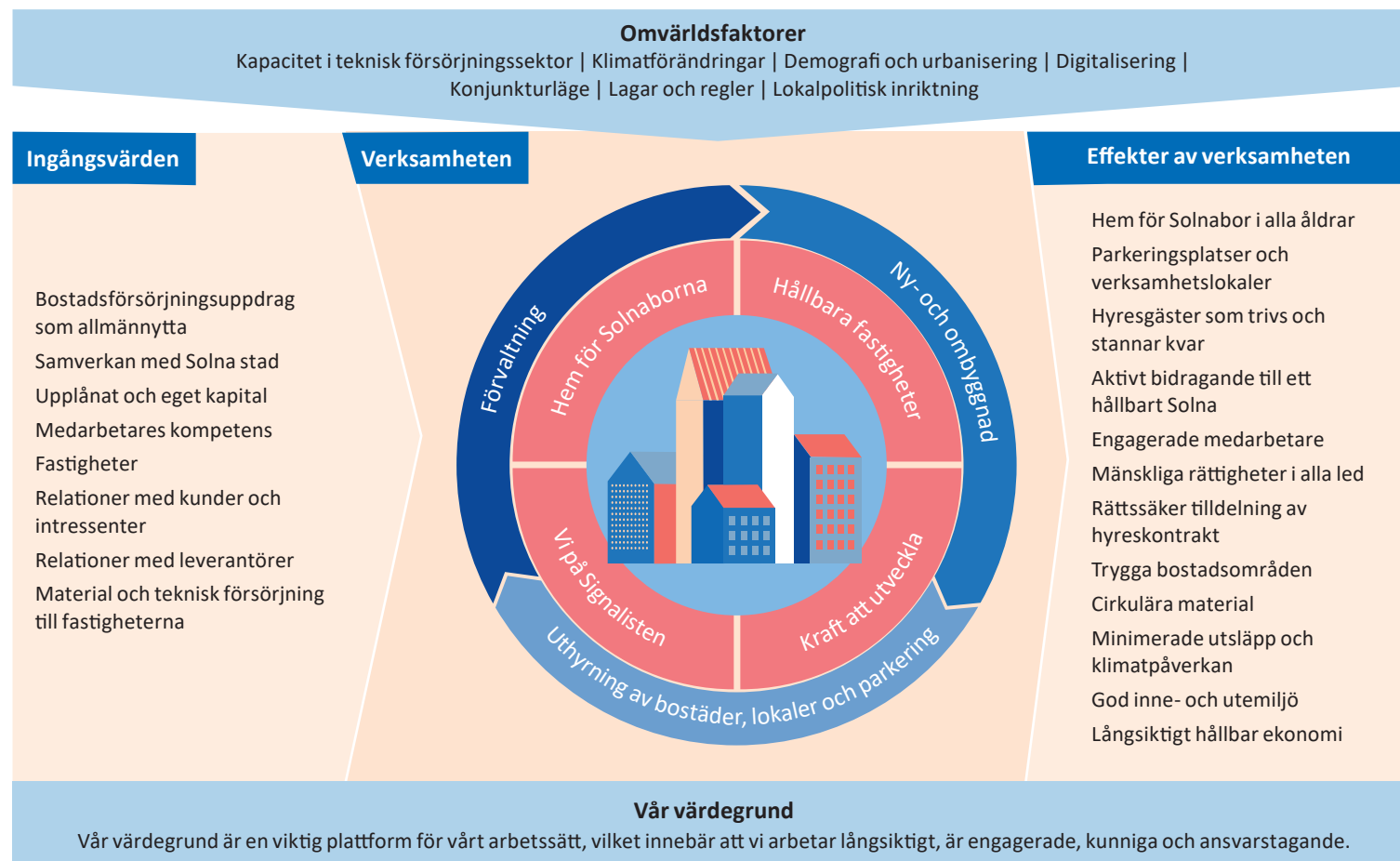
Lars Jolérus
Vd, Signalisten

”Vi rustar organisationen för ökad takt i våra projekt – med hållbarhet i fokus.”



Om Signalisten

Bostadsstiftelsen Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Stiftelsen har till ändamål att inom Solna kommun förvärva, uppföra och förvalta bostadsfastigheter med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar, och bidrar på så vis till social hållbarhet i Solna stad. Illustrationen nedan visar Signalistens verksamhet, de främsta omvärldsfaktorerna, resurser som behövs för uppdraget, samt effekter verksamheten ger upphov till.



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.

Snabbfakta 2021

Antal fastigheter	60
Antal bostäder	3 995
Antal lokaler	283
Antal förvaltade bilplatser	5 994
Yta (BRA), m ²	332 158
Anställda	74
Nettoomsättning, miljoner kronor	462

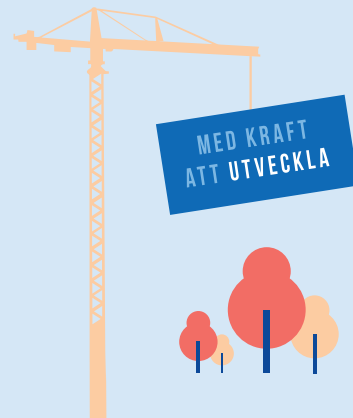
Hållbara verksamhetsområden

Nedanstående beskrivningar syftar till att förtydliga hur Signalistens verksamhet blir mer hållbar. Områdena är framtagna tillsammans med alla medarbetare och omfattar Signalistens boendeeerbjudande, leverantörer, samt Signalistens interna verksamhet. Beskrivningarna av de hållbara verksamhetsområdena tar hänsyn till hållbarhet ur de tre dimensionerna miljö, ekonomi och socialt. På sidorna 9–18 redovisas vad som utförts under 2021 inom respektive verksamhetsområde.



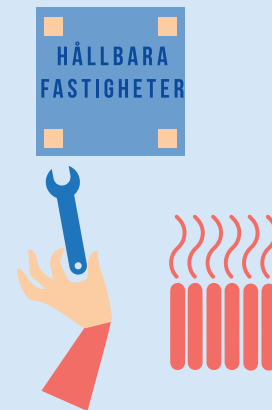
Hem för Solnaborna

Som Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse är Signalistens huvuduppdrag att tillse att så många som möjligt, oavsett ålder och behov, ska erbjudas en bostad. Hyresgästerna ska trivas, få god service och kunna känna sig trygga i sitt hem och bostadsområde. Inom Signalisten ska det gå att, till en långsiktigt hållbar hyresnivå, leva med ett så lågt klimatavtryck som möjligt i en hälsosam inomhusmiljö och ta del av stimulerande utemiljöer. Signalisten erbjuder även lokaler och parkeringar som bidrar till trivselen och servicen i närområdet.



Kraft att utveckla

Samhället står inför stora förändringar, där Signalistens verksamhet bidrar och påverkar utvecklingen. Med kraft ska vi renovera, bygga och utveckla stadsmiljön på ett klimatanpassat och kostnadseffektivt sätt. De planerade byggprojekten utgör både möjligheter och risker ur ett hållbarhetsperspektiv. Därför anpassas verksamhetens interna processer, hållbarhetskrav ställs vid upphandlingar, hållbar ekonomisk stabilitet säkerställs, olyckor ska förebyggas på arbetsplatserna och ett affärsetiskt agerande tillämpas i alla lägen.



Hållbara fastigheter

Genom en hållbar förvaltning bibehålls fastigheternas värde ur ett ekonomiskt och ekologiskt livscykelperspektiv. Det innebär ett löpande och aktivt arbete för att verksamheten ska bli klimatneutral, till exempel genom effektivisering och recirkulering av resurser. Det är även viktigt att bevara och förbättra den biologiska mångfalden i våra utomhusmiljöer. Service, drift och underhåll som utförs håller god kvalitet och arbetet för att erbjuda trygga och säkra områden pågår kontinuerligt. Lagar och krav efterlevs och verksamheten förbereds för framtiden, såsom att tekniskt utveckla och klimatsäkra fastigheterna.



Vi på Signalisten

Signalisten ska vara en attraktiv och hälsosam arbetsplats med hög kompetens, där en positiv företagskultur och värdegrund präglar hela verksamheten. Kundfokus, samarbete och omvärldsbevakning är några viktiga förutsättningar för en väl fungerande verksamhet. Organisationens processer och rutiner säkerställer kvalitet och ett hållbart värde från varje spenderad krona ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Genom uppdraget som allmännytta bidrar Signalisten även positivt till lokalsamhället.

Styrning och prioritering av hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är integrerat i alla funktioner och processer inom Signalistens verksamhet. Under året har en fördjupad väsentlighetsanalys genomförts i syfte att prioritera väsentliga hållbarhetsaspekter.

Signalistens hållbarhetspolicy revideras årligen för att följa förändrade strategier, krav och riktlinjer inom hållbarhetsredovisningen.

Respektive chef ansvarar för att kontinuerligt utveckla och implementera hållbarhetsarbetet inom sitt ansvarsområde. För att upprätthålla en hållbar verksamhet krävs långsiktighet och engagemang inom alla processer och samtliga delar

av organisationen. Alla medarbetare ska följa Signalistens hållbarhetspolicy och arbeta efter dess innebörd och riktlinjer.

Hållbarhetsarbetet hålls ihop av en verksamhetsövergripande hållbarhetsansvarig. Inom organisationen finns dessutom stödjande funktioner inom hållbarhet.

”Signalistens viktigaste hållbarhetsfrågor är i dagsläget en minskad klimatpåverkan, hållbar ekonomi samt sociala frågor i hyresgäst- och leverantörsleden.”

Åsa Rodin
Hållbarhetsansvarig



Bovärddar i samarbete för en hållbar boendemiljö.

Nordan 18 och 20, Hagalund

Väsentlighetsanalys

Under 2021 har en fördjupad väsentlighetsanalys genomförts. Syftet med väsentlighetsanalysen är att prioritera mellan hållbarhetsaspekter som alla är väsentliga för Signalisten. Aspekterna tar avstamp i de globala målen, Agenda 2030, och Signalistens hållbara verksamhetsområden. Resultatet av väsentlighetsanalysen, se matris till höger, kommer ligga till grund för en kommande långsiktig hållbarhetsstrategi och nästa affärsplanepriod.

Som grund finns en intressentkartläggning, intressentdialoger i intervjuform och desktopanalyser. Hyresgästenkäterna som genomfördes våren 2020 har använts för att fånga upp hyresgästernas hållbarhetsprioriteringar. Genom att summera och vikta intressenternas prioriteringar, väga in rådighet, bedöma allvarlighetsgrad och påverkan på Signalistens affär har en matris tagits fram som illustrerar vilka aspekter Signalisten bör prioritera i framtiden.



Workshop under Signalistens konferens med diskussioner om de hållbara verksamhetsområdena, samt prioritering av hållbarhetsaspekter.

Signalistens väsentlighetsanalys

Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut

MÖTA FÖRVÄNTNINGAR

- Lägenheter för många livssituationer
- Dialog och inflytande
- Nya hyresrätter i Solna
- Långsiktigt förutsägbara hyresnivåer
- Säker byggarbetsplats
- Klimatsäkrade byggnader
- Ekosystem och biologisk mångfald

FOKUSERA

- Trygg boendemiljö
- Långsiktig renovering och underhåll
- Klimatpåverkan i byggprocessen
- Minskad klimatpåverkan
- Energiförbrukning
- Effektiv resursanvändning
- God avfallshantering
- Upphandlingskrav och leverantörsuppföljning
- Långsiktigt hållbar ekonomi

UPPRÄTTHÅLLA

- Rättssäker och likvärdig tilldelning av lägenhetskontrakt
- Jämställd arbetsplats
- Hälsosam arbetsmiljö
- Samverkan för ett hållbart Solna

UTVECKLA

- Sunda materialval
- Affärsetik

Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet

Intressentdialog

De primära intressenterna, det vill säga de aktörer som är mest berörda av Signalistens verksamhet, är hyresgäster, styrelsen, medarbetarna och Solna stad. En kontinuerlig dialog förs med intressenterna för att identifiera deras viktigaste hållbarhetsfrågor. I årets fördjupade dialog har intervjuer genomförts med utvalda leverantörer, arbetsutskottet i Signalistens styrelse samt Kommuninvest i rollen som finansiär. Medarbetarnas intressentdialog genomfördes på Signalistens årliga höstkonferens – en heldag med hållbarhetstema. I intressentdialogen ingick även en desktoptanalys av branschorganisationers hållbarhetsaspekter samt kommande regler och direktiv.

De viktigaste
hållbarhetsfrågorna
prioriteras i dialog
med intressenterna.



Under året genomfördes en hållbarhetsutbildning för samtliga medarbetare.

Intressentdialog 2021

- Medarbetare
- Finansiär
- Leverantörer
- Hyresgäster
- Solna stad – styrelse
- Solna stad – förvaltning
- Branschorganisationer
- Regulatoriska instanser

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



Hem för Solnaborna

Hyresgästerna, och övriga Solnabor som är potentiella hyresgäster, ska kunna förvänta sig ett hållbart boendebjudande där trygghet, inomhusmiljö, service och tillgänglighet är prioriterade områden. En omfattande hyresgästenkät genomförs vartannat år, den senaste 2020, för att mäta hyresgästernas nöjdhet inom dessa områden. Arbetet med att följa upp resultaten med relevanta åtgärder pågår kontinuerligt. Nedan redovisas viktiga insatser som medför hållbarhet men även utveckling av boendebjudandet under 2021.

Trygghet

Under 2020 genomfördes en trygghetsinventering, vilken föranledde ett antal åtgärder och projekt under 2021. Bland annat har ett systematiskt arbete inletts utöver den löpande skötseln, för att åtgärda träd och buskar som bidrar till otrygghet. Stora och yviga buskar har beskurets för att förbättra sikten och skapa trygghet. Arbetaerna som utför arbetet tar hänsyn till flora och faunaliv, exempelvis genom att spara på sälj och högstubbar. Dessa åtgärder har under året skett i Bagartorp, Agnesberg och Råsunda.

I Bagartorp har flera trygghetsåtgärder genomförts. Ett elektroniskt låssystem har installerats med nyckelbrickor på samtliga entré- och källardörrar. Det minskar den fysiska nyckelhanteringen hos våra entreprenörer och gör det möjligt att spärra brickor som kommer på avvägar. Gaveldörrar i området har bytts ut och fått fönster för att öka tryggheten. Även belysning i källarutrymmena har åtgärdats. Dessutom har teknik-

utrymmen i Signalistens fastigheter i Frösunda, kvarteret Motorn i Råsunda och Skytteholm fått elektroniska lås.

Fjolårets trygghetsinventering har under året fördjupats med en grundlig genomgång av samtliga dörrar och portar i beståndet. Den innehåller också rekommendationer för åtgärder och uppgraderingar, som kommer genomföras under 2022.

Signalistens medverkan i initiativet Platssamverkan Hagalund, ett samarbete mellan polis, Solna stad och lokala bostadsbolag, syftar till ökad trygghet och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Bland annat genomförs trygghetsvandringar inom Platssamverkan.

Service och tillgänglighet

Under året har service och tillgänglighet på Signalistens hemsida och kundsidor förbättrats. Bland annat finns nu ett webbforum med svar på vanliga frågor och riktade svar till olika målgrupper, som boende och lokalhyresgäster.

Kundsidorerna har utvecklats för att ge bättre service och möjlighet till personliga svar. Hemsidan har också tillgänglighetsanpassats.

Boendemiljö och hållbart resande

Inom ramen för den löpande förvaltningen pågår ständigt förbättringar av boendemiljön. Till exempel har det i Bagartorp, på boendes initiativ och önskemål, monterats odlingslådor där de boende ges möjlighet till odling för eget bruk. I Frösunda har utemiljön förbättrats med blommande växter. Bland annat har många vårlökar

planterats, vilket kommer gynna pollinerare under tidig vår.

Cykelpumpar har installerats i Agnesberg, Hagalund, Västra vägen och Ritorp. Det är en service till de boende och ska uppmuntra till ökad användning av cykel som hållbart transportmedel.

Arbetet för att bidra till goda boendemiljöer och bättre inomhuskomfort för hyresgästerna fortsatte under 2021. Under året har åtgärder utförts för enskilda hyresgäster där inomhus-temperaturen varit för låg.

Förmedling av bostäder och lokaler

Signalistens lägenheter är idag i det närmaste fullt uthyrda och medelkötiden för lägenheter förmedlade via Bostadsförmedlingen är 13 år. Vakans- och uthyrningsgrad är en risk ur ett ekonomiskt perspektiv och även i hur bostadsförsörjningsuppdraget uppfylls. En rimlig bedömning är dock att efterfrågan på bostäder och lokaler i Solna kommer att vara fortsatt hög. Solna är attraktiv som bostadsort och väl försedd med arbetsplatser och kollektivtrafik.

Solna stad och Signalisten har sedan 2019 ett bostadsanvisningsavtal som innefattar uppdraget att förmedla lägenheter till personer som står långt ifrån bostadsmarknaden. I detta ingår även att hitta lösningar för andra livssituationer. Enrumslägenheter förmedlas enligt styrelsebeslut i första hand till ungdomar som är 18–27 år. I de områden som står inför renovering hyrs lägenheter ut med korttidskontrakt eller används som evakueringsbostäder för hyresgäster i områden där renoveringar redan påbörjats.



Olovlig andrahandsuthyrning

Ett systematiskt och aktivt arbete bedrivs för att motverka olovlig andrahandsuthyrning, en illegal företeelse som försvårar bostadsförsörjningsuppdraget och riskerar att bromsa rörligheten på bostadsmarknaden. Målet är därmed att de som behöver en lägenhet ska kunna få det och med detta ett förstahandskontrakt. Det finns en överhängande risk att ny olovlig uthyrning uppkommer varför våra insatser fortsätter att ske kontinuerligt och metodiskt.

Nöjd kund-index

Tabellen visar resultatet enligt AktivBos hyresgästundersökning, som mäter Nöjd Kundindex, NKI. Serviceindex är hyresgästernas betyg på Signalistens service, bland annat bemötande, skötsel och trygghet. Produktindex är ett mått på hur hyresgästerna värderar lägenhet/lokal, allmänna utrymmen och utemiljö. NKI enligt AktivBo mäts vartannat år.

	2020 utfall	2018 utfall	2022 mål ¹⁾
Serviceindex bostäder	82,4	80,0	85,0
Serviceindex lokaler	81,1	80,8	85,0
Produktindex bostäder	76,4	73,7	80,0
Produktindex lokaler	69,8	67,3	77,0

¹⁾ Målet i affärsplanen 2018-2022 är ett utfall där Signalisten placeras bland de 25 procent bästa bostadsbolagen i Sverige i samma storleksklass.

Lägenhetsförmedling 2021

		2021	2020	2019
Uthyrning internt	Intern omflyttning	104	49	51
	Beslut av vd	13	22	14
Uthyrning via Bostadsförmedlingen	Ordinarie lägenhet	50	38	65
	Solnaungdomar 18–27 år, 1:or	15	24	19
	Solnaungdomar 18–27 år, korttidskontrakt	212	200	104
	Trygghetsboende 65+	5	3	22
Seniorlägenheter	Egen kö för Solnabor 60+	12	15	15
Trygghetsboende	Egen kö för Solnabor 60+	6	5	55
Uthyrning Solna stad	Enligt bostadsanvisningsavtal	15	13	22
	Tillfälliga bostäder ordinarie bestånd	20	21	33
Summa		452	390	406

Lägenhetsförmedlingen har ökat relativt föregående år, vilket beror på en större rörlighet på bostadsmarknaden.





Kraft att utveckla

Solna är en av de kommuner som växer mest i landet. Signalisten ska bidra till att det finns attraktiva hyresrätter även i framtiden genom att bygga nya bostäder och renovera de befintliga. Nyproduktionen ska möta människors olika behov över livets olika skeenden, och målet är att planlägga och bygga 1 000 nya hyresrätter till 2025. Nästan hälften av Signalistens fastigheter är byggda på 1960- och 1970-talet och många av dem behöver nu renoveras. Nedan redovisas status för de stora projekten 2021 samt utvecklingsfokus för hållbara byggprocesser.

Nyproduktion

Signalisten planerar för en omfattande nyproduktion i enlighet med målen i affärsplanen. Projektering pågår för 250 nyproducerade lägenheter i kvarteret Bollen i Råsunda. Byggstart är planerad till 2023. Trygghetsboendet i Bergshamra med 77 lägenheter inväntar anbud, med målet att inleda produktion under 2022.

Nyproduktionsprojektet i Bagartorps centrum, med 130 lägenheter och torg, projekteras nu för byggstart av grundläggning av projektet. Området är också plats för ett förtätningsprojekt som är i planskede, ett samarbete med Solna stad och Wåhlins fastigheter om 75–100 nya lägenheter mellan Bagartorp och Agnesberg. Planarbetet pågår för kvarteret Turkosen i Skytteholm med ambitionen att nå samråd under 2022, där cirka 80 lägenheter planeras.



Nyproduktion trygghetsboende, Torsken 2, Bergshamra



Nyproduktion hyresbostäder, Bagartorp 4 och 5, Bagartorp

Renovering av befintligt bestånd tillsammans med uppdraget att bygga 1 000 nya lägenheter till år 2025 bidrar till ett levande och hållbart Solna.

Renovering av fastigheter

Renoveringen av 60- och 70-talsbeståndet fortsätter. Samtliga projekt planeras utifrån ett långsiktigt hållbart perspektiv, bostadssocialt och miljömässigt. Vid omfattande renoveringar som kräver evakuering erbjuds flera alternativ för tillfällig eller permanent flytt. Där det är möjligt eftersträvas att de hyresgäster som önskar ska kunna stanna kvar inom sitt bostadsområde.

Renoveringen av kvarteret Gunnarbo i Bagartorp är godkänd och under upphandling. Planerad byggstart under 2022.

En samrådsgrupp med representanter från de hyresgäster som berörs och Hyresgästföreningen har etablerats inför den planerade renoveringen av Bagartorps höghus, och ett antal möten har genomförts under året. Den tidstypiska karaktären är en viktig del av kulturmiljön för Bagartorps hyresgäster och dessa kvaliteter beaktas under hela projektet.

Planering inför renoveringen av Bagartorps låghus har inletts under året med bland annat en teknisk inventering.

Miljöaspekter i projekt

Vid nyproduktion eftersträvar Signalisten klassningen Miljöbyggnad Silver, vilket bland annat innebär låg energianvändning, god inomhusmiljö med effektiv ventilation och bra materialval. Solna stads hållbarhetspolicy ligger också till grund för Signalistens hållbarhetskrav i fastighetsutvecklingen.

Vid renovering anpassas varje enskilt projekt efter byggnadernas kulturhistoriska utformning. Samtidigt ska renoveringen leda till ett energieffektivt resultat med förbättrad inomhusmiljö, sunda material och ekonomi i balans.



Bagartorp 9, Bagartorp

Signalistens medlemskap i Byggarbedömningen underlättar för att kunna tydliggöra vilka materialval som rekommenderas respektive accepteras i upphandlingar. Ett led i att minska klimatpåverkan samt hushålla med naturresurser är att återbruka material från rivningsobjekt. Signalisten har därför börjat inventera möjligheten till återbruk inför de stora renoveringsprojekten.

Behovet av en snabb hållbar utveckling inom fastighetsbranschen är stor för att klara både de miljömässiga och sociala utmaningarna de kommande åren. Utvecklingen går framåt för varje år, med nya regelverk och inventioner som ställer krav på att fastighetsägarna följer med i förändringen. Ett exempel som Signalisten

förberett under året är regelverket för individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten (IMD), som trätt i kraft 2021. Ett annat regelverk som träder i kraft under 2022 är lagen om klimatdeklaration för nya byggnader, som projekten förbereds för att uppfylla. Dessutom träder EU:s nya taxonomi, en förordning som kopplar ihop hållbarhet med finansmarknaden, i kraft under 2022. Detta regelverk berör inte Signalisten direkt, men indirekt kommer det att påverka finansieringsmöjligheter i framtiden samt krav på redovisning.

Risker i projekt

Signalistens största leverantörer ur ett kostnadsperspektiv är byggentreprenörer för ny- och ombyggnadsprojekt. Inom byggbranschen är riskerna stora, både ur ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv. För att förebygga och förhindra riskerna ställs tydliga krav i upphandlingar, där Signalisten som offentlig aktör följer lagen om offentlig upphandling (LOU). Lagstiftningen ska följas och där det är relevant ställs även krav på hantering av leverantörskedjan och miljöskyddsåtgärder. Nya medarbetare utbildas inom LOU som en del av introduktionen. Som stöd i det dagliga arbetet finns en intern upphandlingshandbok.

Signalisten ställer krav på att samtliga leverantörer och entreprenörer i alla led ska bedriva ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete. Detta gäller såväl i större byggentreprenader som i mindre anskaffningar av varor och tjänster. Därutöver ska verksamheten kontinuerligt följa upp att leverantörer och entreprenörer beaktar Signalistens hållbarhetspolicy och kraven för miljöklassningen av byggnader.

Utöver miljö, klimat och kvalitet har Signalisten genom upphandlingar möjlighet att påverka i andra hållbarhetsfrågor, som arbete för antikorrupcion och mänskliga rättigheter. Inom ramen för LOU fångas flera av dessa aspekter upp, såsom sociala förhållanden i leverantörsledet. Det ställer krav på verksamheten som upphandlande enhet

att kontinuerligt förhindra risker för korrupcion och andra oegentligheter. Under året har arbetsrutinerna för upphandlingsarbetet kompletterats med en checklista avseende jäv och intressekonflikter som ett led i att förebygga risken för mutor, jäv och korrupcion. Inga fall av korrupcion eller brott mot mänskliga rättigheter har identifierats under 2021.

Ett viktigt led i att förebygga och förhindra olyckor och andra avvikelser i byggprojekten är att Signalisten har beslutat att gå med i den ideella föreningen Rättvist byggande. Föreningen har tillkommit genom ett samarbete mellan fastighetsbolag i Stockholms stad, branschorganisationer och tillsynsmyndigheter. Rättvist byggande avser hantering av avvikelser på byggarbetsplatserna och omfattar alltifrån krav vid upphandling och avtalskrivning till kontroller på arbetsplatser. Visionen med Rättvist byggande är att etablera en kultur i branschen där en sund konkurrens på lika villkor premieras och där mänskliga rättigheter såsom säkerhet och arbetsvillkor säkerställs.

Signalisten har en stabil ekonomi som bygger på långsiktig förvaltning och ansvarsfulla investeringar. För att behålla en stabil ekonomi krävs att en noggrann prövning av nya projekt görs när investeringsbeslutet ska fattas, och investeringskalkylen ska innehålla en rimlig riskmarginal.

Ekonomiska risker beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Nyproduktion och ombyggnad

	2021 utfall	2020 utfall	2022 mål
Nybyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan	870 (2010–2021)	850 (2010–2020)	1 000
Ombyggnad – antal lägenheter genomfört och/eller i plan	571 (2010–2021)	571 (2010–2020)	1 400

Nybyggnation: Utfallet 2021 har ökat med 20 lägenheter sedan föregående år, vilket beror på effektivare nyttjande av ytan. Inga nya nybyggnadsprojekt har påbörjats under året.

Ombyggnation: Inga nya ombyggnadsprojekt har startats eller slutförts under året.



”Kvalitet är en hållbarhetsfråga som skapar värde, utveckling och förbättring. Det handlar om hur vi arbetar och varför vi gör som vi gör”.

Matilda Nyberg Dahlbäck
Kvalitetsansvarig

Ekonomiska mätetal	2021 utfall	2020 utfall	2022 mål
Justerad soliditet (%)	93,7	90,4	>50
Belåningsgrad (%)	4,9	7,6	<35
Avkastning totalt kapital (%)	3,0	3,2	2,5

Se förvaltningsberättelsen för beskrivning av utfallet av de ekonomiska mätetalen.



Hållbara fastigheter

Tillsammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder äger och förvaltar Signalisten cirka 4 000 lägenheter och knappt 200 verksamhetslokaler i fastigheter runt om i Solna. Signalisten hyr även ut cirka 6 000 bilplatser inklusive de som förvaltas på uppdrag av Solna stad. En hållbar förvaltning innebär att fastigheterna ska bibehålla sitt värde över tid, där ekonomi, ekologi och sociala frågor beaktas. Nedan redovisas viktiga insatser 2021 som ger hållbar drift och förvaltning av beståndet.

Avfallshantering

För att få mer kunskap om nedskräpningen på gårdarna inleddes under året ett samarbete med organisationen Håll Sverige Rent. Den första aktiviteten som genomfördes var en skräpmätning i Hagalund. Resultatet av den mätningen ska ligga till grund för åtgärder som förändrar beteendet att slänga skräp på marken. Därigenom ökar trivseln i området samtidigt som belastningen på miljön minskar.

Arbetet med att bygga om miljöstugor i enlighet med Signalistens återvinningskoncept är nu genomfört för samtliga miljöstugor där det är praktiskt möjligt. Alla områden där det är praktiskt genomförbart, erbjuder nu de boende möjlighet till utökad avfallssortering. Signalistens ambition är att fortsätta involvera hyresgästerna i arbetet med återvinning.

Vanligaste skräpet på respektive område

1. Större bänkområdet

- Skal från solrosfrön
- Fimpar
- Tuggummi
- Förpackningar från godis/snacks/glass
- Matrester/frukt

2. Stuprörsområdet

- Skal från solrosfrön
- Fimpar

3. Fotbollsplan

- Skal från solrosfrön
- Fimpar
- Tuggummi

4. Bänkområdet

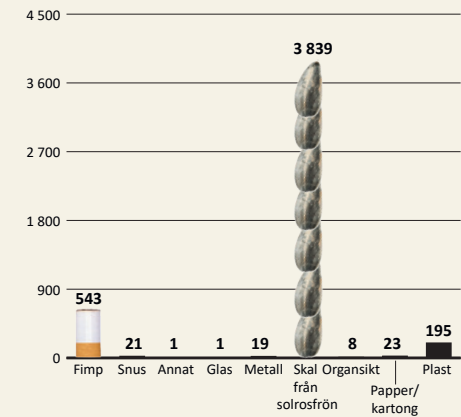
- Skal från solrosfrön
- Fimpar
- Förpackningar från godis/snacks/glass

5. Resten av gården

- Skal från solrosfrön
- Fimpar
- Tuggummi
- Förpackningar från godis/snacks/glass
- Snus



Antal skräpföremål



Resultat från skräpmätningen, som genomfördes tillsammans med Håll Sverige Rent, visade att skal från solrosfrön samt fimpar utgör största andelen av nedskräpningen i Hagalund. Skalerna från solrosfrön attraherar skadedjur (råttor) till området och är därför viktiga att begränsa. Fimpar som hamnar i naturen avger mikroplaster, som är farliga för människor, flora och fauna. Signalisten kommer fortsätta samarbetet med Håll Sverige Rent och de boende för att komma till rätta med nedskräpningen.



Energieffektivisering och effektoptimering

Under 2021 har styr- och övervakningssystemet förberetts och anpassats för effektoptimering av värmetillförseln till fastigheterna. Effektoptimering innebär att inomhustemperaturen ska vara på rätt nivå samtidigt som klimatpåverkan och effektopparna begränsas. Den nya effektoptimeringen ska successivt provas ut per fastighet och noggrant utvärderas, ett arbete som kommer pågå under 2022.

Signalisten har under de senaste åren kopplat upp alla stora installationer till styr- och övervakningssystemet för att möjliggöra ännu effektivare driftoptimering. Till exempel har ventilationsaggregat, värmepumpar och undercentraler anslutits. Under året har även några av de återstående mindre enheterna blivit uppkopplade. Under året har även flera undercentraler i beståndet

Genom en hållbar förvaltning bibehåller fastigheterna sitt värde över tid där ekonomi, ekologi och sociala frågor är i balans.



”För mig är det viktigt att Signalistens utemiljöer ger trivsel till hyresgästerna, och att vi samtidigt värnar om den biologiska mångfalden i staden.”

Camilla Ahlqvist
Utemiljösamordnare

bytt mot ny teknik med modernare styrning av fjärrvärmens, vilket ger en betydligt mer effektiv energianvändning än tidigare.

Underhåll och anpassning

Skyddsrummen är viktiga utrymmen och omfattas av nya lagkrav. Signalisten har därför startat ett underhåll av skyddsrummen, vilket utgör ett omfattande arbete som fortfarande pågår. I arbetet ingår även att besikta de skyddsrum som tidigare genomgått underhållsåtgärder.

Flera fastigheter har anpassats för att fungera för människor med funktionsvariationer, något som är viktigt för att Signalisten ska kunna tillhandahålla bostäder som passar för många livssituationer. Bland åtgärderna finns exempelvis installation av automatiska dörröppnare.

Under året har Signalisten genomfört 1 200 radonmätningar, vilket motsvarar 25 procent av de lägenheter som har markkontakt, samt 20 procent av resterande bostäder. De bostäder som uppvisar ett årsmedelvärde över 200 Bq/kvm kommer att bli föremål för åtgärder, till exempel förbättrad ventilation.

Under året har okulära underhållsbesikningar utförts av byggnaderna, och underhållsplanerna kommer uppdateras och kompletteras i fastighetssystemets underhållsmodul under 2022.

Certifieringar och klimatinitiativ

Signalisten är medlem i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som verkar för att branschen ska minska utsläpp av växthusgaser. De två övergripande målen i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent. Signalistens verksamhet är även miljödiplomerad sedan 2014 enligt den nationella miljöledningsstandarden Svensk Miljöbas.

Scope 3, vilket är de indirekta växthusgasutsläppen, har varit i fokus under året. Att minska klimatpåverkan i leverantörsleden och hos Signalistens boende är väsentligt då en betydande andel av Signalistens utsläpp uppkommer i dessa led. Signalisten, som beställare och utformare av boendemiljöer, besitter en betydande rådighet att påverka utsläppen i Scope 3. Därmed är samverkan i hela värdekedjan nyckeln för att hitta metoder till minskad klimatpåverkan. Tillsammans med andra allmännyttiga bostadsföretag, Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Svenska Miljöinstitutet (IVL) medverkar Signalisten i att ta fram en ny vägledning för klimatberäkningar enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) där även de indirekta växthusgasutsläppen tas med, Scope 3.

Dessutom pågår arbetet med att beräkna vilken klimatpåverkan Signalistens verksamhet har i Scope 3.

Energieffektivisering	2021 utfall	2020 utfall	2022 mål
Energimål, kWh/m ² (BOA och LOA)	155	151	155
Energimål, kWh/m ² (A _{temp})	121	118	122

Energianvändningen är av Signalisten inköpt el (100% förnybar el) och fjärrvärme. El och fjärrvärme som används till uppvärmning normalårskorrigeras. Signalisten har nått affärsplanperiodens energieffektiviseringsmål. Under 2021 har energianvändningen ökat, vilket härleds till två huvudsakliga orsaker. Vattenanvändningen har ökat eftersom fler boenden har arbetat hemifrån, vilket även ökat värmen till varmvatten. Renovering av undercentraler har medfört driftstopp av två värmepumpar, vilket minskat elbehovet men ökat fjärrvärmeanvändningen.

Driftfakta	2021	2020	2019
Boarea och lokalarea, m ² (BOA och LOA)	332 158	332 135	327 087
Tempererad area, m ² (A _{temp})	423 116	422 867	416 739
Fjärrvärmeanvändning, GWh	41,5	35,0	38,3
Elanvändning fastighet, GWh	8,4	8,4	8,6
Fjärrkyla, GWh	0,019	0,035	0,030
Energiförbrukning normalår, GWh	51	50	51
Vattenanvändning, m ³ /m ² (BOA och LOA)	1,8	1,6	1,6
CO ₂ Scope 1 och 2, ton	606	480	492
CO ₂ Scope 1 och 2, kg/m ² (A _{temp})	1,4	1,1	1,2



Vi på Signalisten

För att Signalisten, som arbetsgivare och samhällsaktör, ska kunna utföra sitt uppdrag hållbart, krävs långsiktig planering, hög kompetens och en verksamhet som präglas av en god företagskultur. Organisationen behöver vara väl anpassad inför de planerade projekten. Processer och rutiner behöver säkerställa kvalitet utifrån ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv. Under 2021 har verksamheten prioriterat att utveckla denna strukturella grund som stärker genomförandet av stiftelsens uppdrag.

En central del av företagskulturen och värdegrunden är cheferna och deras ledarskap. Under året har därför chefsgruppen tillsammans med HR inom organisationen arbetat fram en Chefsbok som tydliggör förväntningar på chefskapet och stärker cheferna i deras vardag.

För att bibehålla en hög kompetens är det viktigt med tydliga och regelbundna strukturer för medarbetarutveckling. Inom Signalisten får alla medarbetare en individuell utvecklingsplan och därutöver genomförs övergripande satsningar på samtliga medarbetares kompetens. Under året har medarbetarna utbildats inom till exempel miljökunskap, hjärt-lungräddning, hot- och våld, stresshantering, förhandlingsteknik och retorik.

Ett nytt arbetssätt med pulsmätningar har införts för att kontinuerligt ha färskna värden på hur organisationen mår. Dock har endast en mätning genomförts under året, men regelbundna mätningar med kortare intervall planeras till nästa år. Pulsmätningen visade till exempel att förtroende för närmaste chef ligger på 78 procent.



Aktivitetsfixare i Bagartorp

Med en gemensam värdegrund och positiv företagskultur vill Signalisten skapa en såväl effektiv som attraktiv arbetsplats.

Signalisten samarbetar med Solna stad för att möjliggöra sysselsättning för långtidsarbetslösa. Dessutom erbjuds sommarjobb, studentanställning och praktik som ett sätt att hjälpa ungdomar in i arbetslivet. På det sättet berikas verksamheten av nya perspektiv samtidigt som resurserna förstärks. Det årliga arbetet med att anställa sommarungdomar medförde 10 ungdomar i förvaltningen och 15 aktivitetsfixare. Sommarens aktivitetsfixare ordnade 9 aktiviteter för barn och äldre på olika platser i Signalistens bostadsområden, vilka hade cirka 350 besökare.

Förstärkning av hållbarhetsresurser

Under 2021 har rollen som hållbarhetsansvarig utökats till en heltidstjänst och fått ett mer strategiskt uppdrag än tidigare. I rollen som hållbarhetsansvarig ingår till exempel att utveckla strategierna och den övergripande strukturen för hållbarhetsarbetet. Ansvar för omvärldsbevakning, utfallsanalys, årlig miljöcertifiering samt Signalistens hållbarhetsredovisning ingår också i rollen. Hållbarhetsansvarig ska arbeta långsiktigt och tillsammans med den övriga organisationen så att verksamheten utvecklas hållbart. Under året har organisationen utökats med en utemiljösamordnare och en energiingenjör inom hållbarhetsområdet vilka är viktiga roller för att stärka miljöarbetet både strategiskt och operativt.

- L > Långsiktiga
- E > Engagerade
- K > Kunniga
- A > Ansvarstagande

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



Medarbetare på avdelning Staben

Digitalisering och IT

Med fler och större planerade projekt, blir det allt viktigare med IT-säkerhet och en tydlig struktur. Nya riktlinjer för IT har tagits fram under året och en IT-strategi är under utformning. Under året har även en ny leverantör för IT-drift upphandlats och implementeringen av ett system för förbättrad dokumenthantering samt införande av diarieföring påbörjats. Dokumenthantering är en tydlig hållbarhetsfråga då den säkerställer att Signalisten följer såväl de externa som de egna regelverken.

Digital signering och uppsägning av bostadsavtal har införts. Även andra moment av utyrningsprocessen har digitaliserats, bland annat lägenhetsvisningar.

Under pandemin har verksamheten lyckats ställa om till digitala arbetssätt på ett bra sätt. Flera planerade konferenser behövde ställas om till helt eller delvis digitala och de utbildningar som genomförts under året har till största del varit digitala. Den interna konferensrumstekniken har uppdaterats för att hantera hybridmöten med bättre kvalitet.

Ekonomiuppföljningssystemet har utökats med en processmodul för projekt vilket stärker kvalitetsarbetet i projektstyrningen. Modulen har under året sjuöatts och inkluderar beslutspunkter, mallar och mandat.

Kvalitet i upphandlingsprocessen

Inom området upphandling fortsätter arbetet för att uppnå högre kvalitet, förbättrad struktur och

ökad upphandlingskapacitet, vilket behövs i och med de kommande projekten. Tidplan, planering och genomförande av upphandlingsprocessen har förbättrats. Rutiner för avtalsstart och avtalslut har tagits fram. En tydligare hantering av direktupphandlade avtal samt ramavtal har införts och en central funktionsbrevlåda har inrättats för upphandlingsfrågor. Under året har upphandlingsverktyget utökats med en modul beträffande för- och efterkalkyl. Detta som ett led i att kvalitetssäkra upphandlingsarbetet. I planerna ligger säkerställandet av att relevanta hållbarhetskrav ställs vid upphandling samt även förbättrat arbete med avtalsuppföljning inklusive spendanalys, där redan utförda inköp undersöks.

Anpassning av organisationen

Organisationen har justerats för att verksamheten ska stå bättre rustad inför de stora byggprojekt som förestår. Framtiden ställer krav på att medarbetarna har en enhetlig och tydlig arbetsstruktur för att kunna hantera kommande utmaningar. Som ett led i detta har de två marknadsavdelningarna blivit en avdelning, förvaltning- och projekt samlats på en fastighetsavdelning samt att en stabsavdelning bildats. Staben har en viktig roll för verksamhetens stödfunktioner och även ett ansvar för att driva interna projekt för central verksamhetsutveckling tillsammans med övrig organisation, där ett prioriterat område handlar om att ta fram strategier för projekthantering.

Medarbetarindex	2021	2020	2019
Könsfördelning, hela organisationen (% män/kvinnor)	44 / 56	49 / 51	48 / 52
Könsfördelning i ledningsgruppen (% män/kvinnor)	40/60	50 / 50	43 / 57
Könsfördelning för de 25% högsta lönernas fördelning (% män/kvinnor)	52 / 48	63 / 37	62 / 38
Pulsmätning av rekommenderad arbetsgivare	9 ¹⁾	–	96,1 ²⁾

¹⁾ 2021 – eNPS, B-engaged

²⁾ 2019 – % AktivBo

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, org.nr. 815200-1148, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 samt cirka 6 000 bilplatser inklusive de parkeringsplatserna som Signalisten hyr från Solna stad. Signalisten har 74 anställda varav tre är tidsbegränsat anställda. 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	2021	2020	2019
Antal bostäder	3 995	4 009	4 007
Antal lokaler ¹⁾	283	174	172
Antal bilplatser (inkl. Solna stads platser)	5 994	6 062	2 666
Fastigheternas bokförda värde (mnkr)	1 829	1 865	1 856
Fastigheternas beräknade marknadsvärde (mnkr)	13 874	9 990	9 453
Årsnyckeltal			
Nettomosättning (mnkr)	462	445	410
Årets resultat (mnkr)	43	48	49
Underhållskostnader (kr/kvm)	172	180	129
Medarbetarindex ²⁾	Ej mätt	Ej mätt	91,3
Ledarskapsindex ²⁾	Ej mätt	Ej mätt	93,0
Sjukfrånvaro (%)	3,3	4,4	2,7
Justerad soliditet (%)	93,7	90,4	89,7
Belåningsgrad marknadsvärde (%)	4,9	7,6	8,5
Avkastning totalt kapital (%)	3,0	3,2	4,1

¹⁾ 2021 års siffra inkluderar även lagerlokaler.

²⁾ Mäts vartannat år.

2. VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB (nedan kallad 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 samt kollektiva anordningar i Solna stad.

3. HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11§ har Signalisten valt att upprätta en hållbarhetsrapport skild från årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt årsredovisningens krav på hållbarhetsredovisning. Se hållbarhetsredovisningen sidan 1–18.

4. RISKHANTERING

Intäktsrisker

Efterfrågan på hyresrätter är fortfarande stor i Solna stad. Stiftelsens lägenheter är i all väsentlighet uthyrda per 2021-12-31. Uthyrningsgraden för 2021 uppgick till 99,9 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 kostnadsutvecklingen i det övriga samhället. I annat fall är risken stor att det inte kommer vara möjligt att hålla den takt i ny- och ombyggnation som styrelsen har beslutat.

Finansiella risker

Signalistenkoncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisker (ränterisk, valutarisk, elprisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Den finansiella risken hanteras enligt finanspolicyn och elprisrisken enligt elhandelspolicyn. Båda är fastställda av styrelsen. Koncernens övergripande riskhanterings-

policy 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-månadersperiod. Ränterisken hanteras genom att andelen räntejustering inom tolv månader maximalt får vara 40 procent.

Upphandlingsrisk

Under året har ett omfattande arbete genomförts för att säkra att upphandlingsprocessens alla delar följer gällande regelverk och därtill säkrat att beslutsgången i processen är korrekt. Identifierade risker handlar nu mer om de avtal som tecknats tidigare och uppföljning av att ställda krav efterlevs av såväl leverantörer som entreprenörer. Beställarkompetensen behöver generellt höjas inom organisationen vilket det finns planerade åtgärder för.

IT-risk

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

Investeringsrisk

Investeringsrisk handlar om risken att genomförda om- och nyproduktioner inte kan bära sina egna kostnader då dessa kan öka till följd av

oförutsedda händelser eller att hyrorna för om- och nybyggnad inte når den kalkylerade nivån. Byggkostnaderna har stigit kraftigt under 2021 och det innebär en stor utmaning att hålla kalkylerade kostnader.

5. STYRNING

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

6. ÅRETS HÄNDELSER OCH UTVECKLING

FÖRMEDLINGSSTATISTIK

Antal		2021	2020
Uthyrning internt	Intern omflyttning	104	49
	Beslut av vd (förtur vid ROT hissbehov)	13	22
Uthyrning	Ordinarie lägenhet	50	38
Bostadsförmedlingen	Solnaungdomar 18–27 år 1:or	15	24
	Solnaungdomar 18–27 år korttidskontrakt	212	200
	Trygghetsboende 65+	5	3
Seniorlägenheter	Egen kö för Solnabor 60+	12	15
Trygghetsboende	Egen kö för Solnabor 60+	6	5
Uthyrning Solna stad	Enligt bostadsanvisningsavtal	15	13
	Tillfälliga bostäder Ordinarie bestånd	20	21
Summa		452	390

Påverkan pandemin

Signalisten har trots fortsatt pandemi och restriktioner kunnat uppfylla sina uppdrag och intäkterna har inte påverkats. Kostnader för utökade städningar i bostadsbeståndet har tillkommit. Stort fokus har kunnat läggas på utveckling av processer och arbetsätt inom hela verksamheten som inte stannat av på grund av rådande omständigheter.

Samrådsavtal samt avtal om hyresnivåer med Hyresgästföreningen i Solna

Samrådsavtalet som tecknades under 2020 har tillämpats i samrådsprocessen för Bagartorp höghus under året. Arbetet har löpt på bra och i början av 2022 förväntas ett ombyggnadsförslag kunna presenteras för hyresgästerna i Bagartorp höghus.

Nyproduktion och renovering

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

Nyproduktion

Projektering för kvarteret Bollen och Bergshamra trygghetsboende är klart. Under 2022 planeras byggstart av trygghetsboendet. Solna stad har antagit detaljplanen för nybyggnation av 130 lägenheter i Bagartorp C. Projektering av dessa bostäder är påbörjad. Vidare fortsätter planarbetet för nybyggnation av 80 lägenheter i kvarteret Turkosen i Skytteholm. Slutligen utreder Signalisten och Wåhllins fastigheter möjligheten till förtätning av bostäder i Bagartorp med tillhörande garageutbyggnad. Projektet beräknas ge ett tillskott med 70–100 lägenheter till Signalistens fastighetsbestånd. Planarbetet har påbörjats.

Renoveringsprojekt

Projektering och upphandling av ombyggnation av 44 lägenheter i kvarteret Gunnarbo, Bagartorp, är genomförd och byggstart är planerad till första hälften av 2022. Ombyggnation i Bergshamra avvaktar resultat från förhandlingar i hyresnämnden. Den tekniska inventeringen för Bagartorp höghus slutfördes under året. Därefter har hyresgästerna och Signalisten samverkat kring ombyggnationens omfattning.

Förstudien av förnyelseprojektet i Hagalund har pågått under året och kommer fortsätta under 2022. Under 2021 genomfördes renovering av garaget i kvarteret Motorn. Övriga större slutförda renoveringsprojekt under 2021 är miljöstugor i sex områden samt tolv hissar i kvarteret Ripan, Råsunda.

Hyresnivåer

För 2021 framförhandlades en hyreshöjning om 1,6 procent från 1 april 2021. Det motsvara cirka 5 mnkr i ökade intäkter.

Organisation

Organisationen består av 74 anställda varav tre är tidsbegränsat anställda. Signalistens ledningsgrupp består av 60 procent kvinnor. Personalomsättningen låg den 31 december 2021 på 15,7 procent.

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

De stora utmaningarna som Signalisten står inför är att hantera de stora upprustningsbehoven i beståndet och att realisera nyproduktion enligt målsatta nivåer. Dessa utmaningar har krävt en förstärkning av organisationen. Samtidigt har det börjat ske en större rörlighet på arbetsmarknaden under 2021, vilket lett till att relativt många ersättningsrekryteringar har behövt inledas under hösten.

7. EKONOMISKA RAPPORTER

Signalistens resultat efter finansnetto men före dispositioner blev 48 mnkr. Trots den rådande pandemin har vi även 2021 kunnat leverera ett årsresultat i överensstämmelse med den av styrelsen fattade budgeten.

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

Vi har under året fortsatt att utveckla parkeringskoncepten som påbörjades redan förra året då vi från och med 1 juli övertog hanteringen av Solna stads parkeringsplatser. Under året har

verksamheten påverkats av ökade driftkostnader till följd av bland annat pandemin och ökad skadefrekvens i våra fastigheter.

Hysesintäkter och övriga intäkter uppgår till 462 mnkr medan driftkostnader blev 237 mnkr och centrala administrations- och försäljningskostnader 12 mnkr. Avskrivningar uppgår till 85 mnkr och finansnettot till 14 mnkr.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	462 133	445 235	410 715	395 424	383 443
Resultat efter finansiella poster	47 851	53 468	67 723	58 695	19 703
Balansomslutning	2 091 534	2 129 387	2 100 065	2 065 142	1 853 081
Antal anställda (st)	74	70	62	58	53
Soliditet (%)	57,2	54,1	52,6	54,1	54,9
Avkastning på totalt kapital (%)	3,0	3,2	4,1	3,6	2,0
Avkastning på eget kapital (%)	4,0	4,6	6,1	5,6	1,9

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	346 949	329 624	298 826	284 216	270 869
Resultat efter finansiella poster	16 123	21 821	32 896	39 210	-5 131
Balansomslutning	2 231 354	2 254 791	2 210 352	2 175 319	2 009 624
Antal anställda (st)	74	70	62	58	53
Soliditet (%)	57,6	54,7	53,3	52,4	54,3
Avkastning på totalt kapital (%)	2,2	2,4	3,1	2,6	0,6
Avkastning på eget kapital (%)	2,7	3,2	4,2	3,4	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
	1		
Hysesintäkter	2, 3	455 149	437 855
Övriga intäkter	4	6 984	7 380
Nettoomsättning		462 133	445 235
Driftkostnader	5	–236 773	–213 507
Underhållskostnader		–57 012	–59 801
Fastighetskatt		–9 557	–10 108
Fastighetskostnader		–303 342	–283 416
Driftnetto		158 791	161 819
Avskrivningar	11, 12, 13	–83 611	–81 277
Återföring/nedskrivning		–1 237	–346
Bruttoresultat		73 943	80 196
Centrala adm- och försäljningskostnader	6, 8	–11 809	–11 309
Rörelseresultat	7	62 133	68 886
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	–14 427	–15 495
Resultat efter finansiella poster		47 851	53 468
Skatt på årets resultat	10	–5 309	318
Uppskjuten skatt		945	–5 281
Årets resultat		43 487	48 505

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 829 416	1 865 346
Markanläggningar	13	87 465	92 870
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 962	6 631
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	52 649	42 481
Summa materiella anläggningstillgångar		1 974 492	2 007 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 974 532	2 007 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 123	2 133
Övriga fordringar		1 452	4 506
Aktuella skattefordringar		0	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18 390	18 547
Summa kortfristiga fordringar		20 965	25 543
Kassa och bank		96 037	96 476
Summa omsättningstillgångar		117 002	122 019
SUMMA TILLGÅNGAR		2 091 534	2 129 387

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundfondskapital		88 463	88 463
Övrigt tillskjutet kapital		38 000	38 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 069 731	1 026 244
Summa eget kapital		1 196 194	1 152 707
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse		1 492	1 704
Uppskjuten skatteskuld		112 550	113 496
Summa avsättningar		114 042	115 200
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		675 000	750 000
Summa långfristiga skulder		675 000	750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 977	46 986
Aktuella skatteskulder		5 608	–
Övriga skulder		6 646	4 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	55 067	59 585
Summa kortfristiga skulder		106 298	111 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23	2 091 534	2 129 387

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Grundfunds- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	88 463	38 000	1 026 244	1 152 707
Årets resultat			43 487	43 487
Utgående eget kapital 2021-12-31	88 463	38 000	1 069 731	1 196 194

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		62 133	68 886
Ränta		–14 282	–15 419
Avskrivningar och utrangeringar		84 848	81 623
Betald skatt		656	24 739
Övriga poster		–212	–751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		133 143	159 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning hyresfordringar		1 010	–508
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		3 210	–2 470
Ökning/minskning leverantörsskulder		–8 009	18 923
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		–2 781	7 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 573	182 388
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–52 012	–81 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–52 012	–81 722
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		–75 000	–50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–75 000	–50 000
Årets kassaflöde		–439	50 666
Likvida medel vid årets början		96 476	45 810
Likvida medel vid årets slut		96 037	96 477

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
	1		
Hysesintäkter	2, 3	326 403	310 943
Övriga intäkter	4	20 546	18 685
Nettoomsättning		346 949	329 628
Driftkostnader	5	–200 162	–175 095
Underhållskostnader		–43 447	–46 052
Fastighetskostnader		–5 686	–6 268
Fastighetskostnader		–249 295	–227 415
Driftnetto		97 654	102 213
Avskrivningar	11, 12, 13	–54 420	–53 681
Återföring / nedskrivning		–1 237	–346
Bruttoresultat		41 997	48 186
Centrala adm- och försäljningskostnader	6, 8	–11 758	–11 149
Rörelseresultat	7	30 239	37 037
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		–14 228	–15 274
Resultat efter finansiella poster		16 123	21 822
Bokslutsdispositioner	9	44 823	39 583
Skatt på årets resultat	10	–5 183	318
Uppskjuten skatt		–1 874	–7 040
Årets resultat		53 889	54 683

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 307 947	1 316 882
Markanläggningar	13	50 321	53 639
Inventarier	12	4 962	6 631
Pågående ny- och ombyggnader	14	18 447	25 474
Summa materiella anläggningstillgångar		1 381 677	1 402 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20, 21	728 000	728 000
Andelar i intresseföretag	15	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		728 040	728 040
Summa anläggningstillgångar		2 109 717	2 130 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 191	5 781
Övriga kortfristiga fordringar		1 252	2 964
Aktuella skattefordringar		0	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17 157	18 547
Summa kortfristiga fordringar		25 600	27 649
Kassa och bank		96 037	96 476
Summa omsättningstillgångar		121 637	124 125
SUMMA TILLGÅNGAR		2 231 354	2 254 791

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfonds kapital		88 463	88 463
Bundna reserver		38 000	38 000
Summa bundet eget kapital		126 463	126 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 096 506	1 041 824
Årets resultat		53 889	54 683
Summa fritt eget kapital		1 150 395	1 096 507
Summa eget kapital		1 276 858	1 222 970
Obeskattade reserver	22	11 985	11 985
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		1 492	1 704
Uppskjutna skatter		73 929	72 055
Summa avsättningar		75 421	73 759
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	625 000	700 000
Summa långfristiga skulder		625 000	700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 704	34 287
Skulder till koncernföretag		157 841	163 221
Aktuella skatteskulder		5 255	0
Övriga kortfristiga skulder		5 468	4 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	41 822	44 172
Summa kortfristiga skulder		242 090	246 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 231 354	2 254 791

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Grundfunds-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	88 463	38 000	1 096 507	1 222 970
Årets resultat			53 889	53 889
Utgående eget kapital 2021-12-31	88 463	38 000	1 150 396	1 276 859

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		30 240	37 036
Ränta		–14 117	–15 215
Avskrivningar och utrangeringar		55 657	54 027
Betald skatt		428	13 156
Övriga poster		–212	–751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		71 996	88 253
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning hyresfordringar		–1 410	–4 935
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		3 102	–3 278
Ökning/minskning leverantörsskulder		–2 583	14 089
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		38 165	108 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		109 270	203 091
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–34 708	–52 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–34 708	–52 425
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		–75 000	–100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–75 000	–100 000
Årets kassaflöde		–438	50 666
Likvida medel vid årets början		96 476	45 810
Likvida medel vid årets slut		96 037	96 476

Noter

Tkr

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

INTÄKTER

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

Övriga förvaltningsintäkter

Vidarefakturerering sker i efterhand, kvartals- eller tertialvis.

Internfakturerering 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Generella avskrivningstider för komponenter

Byggnadsdel	Avskrivningstid i år
Stomme	100
Stomkomplettering	60
Värme, Sanitet (VS)	60
Badrum	40
El	60
Inre ytskikt	30
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	50
Yttertak	50
Ventilation	50
Transport	30
Styr- och övervakning	20
Hyresgästanpassning	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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Hyresfordringar samt övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument

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

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

- Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

LEASINGAVTAL

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

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

INKOMSTSKATTER

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. *Bolags-skatt 2020-01-01 21,4 procent, 2021-01-01 20,6 procent.*

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

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

AVSÄTTNINGAR

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

OBESKATTADE RESERVER

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

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald föräldraersättning, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättning efter avslutad anställning: I Signalistens förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. I balansräkningen i moderbolaget visas koncernsaldot, det vill säga nettot i de båda legala enheterna.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

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

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:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	102	239
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	95	209
	197	448
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	256	407
	256	407
Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlägga	453	855
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter		
Förfaller till betalning inom ett år	110 737	164 525
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	52 259	106 099
Förfaller till betalning senare än fem år	1 297	38 746
	164 293	309 370
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	478 544	454 441

MODERBOLAGET

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	102	239
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	95	209
	197	448
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	256	407
	256	407
Kostnadsförda och framtida leasingavgifter att erlägga	453	855
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavgifter		
Förfaller till betalning inom ett år	110 737	110 310
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	52 259	61 659
Förfaller till betalning senare än fem år	1 297	1 811
	164 293	173 780
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	343 606	322 091

NOT 3 HYRESINTÄKTER

KONCERNEN

	2021	2020
Bruttohyror		
Bostäder	355 223	346 804
Lokaler	71 471	70 367
Garage	25 645	21 508
P-platser och övriga objekt	26 205	15 762
	478 544	454 441
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-2 612	-472
Lokaler	-6 364	-4 619
Garage	-7 637	-7 556
P-platser och övriga objekt	-3 836	-1 120
	-20 449	-13 767
Avgår återbetalning av rabatt för avstått målnings- och golvunderhåll, bostäder	-2 946	-2 819
Summa hyresintäkter	455 149	437 855
Nettohyror		
Bostäder	349 664	343 513
Lokaler	65 107	65 748
Garage	18 008	13 952
P-platser och övriga objekt	22 369	14 642
	455 149	437 855

MODERBOLAGET

	2021	2020
Bruttohyror		
Bostäder	261 878	255 238
Lokaler	39 159	38 906
Garage	17 402	13 131
P-platser och övriga objekt	25 166	14 815
	343 605	322 091
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-2 589	-437
Lokaler	-4 130	-3 091
Garage	-4 569	-4 520
P-platser och övriga objekt	-3 804	-1 122
	-15 092	-9 170
Avgår återbetalning av rabatt för avstått målnings- och golvunderhåll, bostäder	-2 110	-1 979
Summa hyresintäkter	326 403	310 942
Nettohyror		
Bostäder	257 179	252 823
Lokaler	35 029	35 815
Garage	12 833	8 611
P-platser och övriga objekt	21 362	13 693
	326 403	310 942

NOT 4 ÖVRIGA INTÄKTER

KONCERNEN

	2021	2020
Ersättningar från hyresgäster	3 346	3 708
Försäljning vatten och värme	863	826
Ersättningar från försäkringsbolag	4	104
Fakturerade kostnader koncernbolag	246	243
Övriga intäkter	2 525	2 499
	6 984	7 380

MODERBOLAGET

	2021	2020
Ersättningar från hyresgäster	2 122	2 441
Försäljning vatten och värme	82	73
Ersättningar från försäkringsbolag	4	0
Fakturerade kostnader koncernbolag	16 677	14 596
Övriga intäkter	1 661	1 575
	20 546	18 685

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER**KONCERNEN**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	35 311	39 244
Reparationer	44 741	38 253
Vattenförbrukning	6 457	6 328
Elförbrukning	11 669	12 290
Avfallshantering	8 701	6 368
Värmekostnader	36 602	33 815
Fastighetsförsäkringar	2 595	2 307
Avskrivna hyresfordringar	308	1 407
Fastighetsanknuten administration	69 321	61 971
Medel till hyresgästföreningen	606	679
Arrende / hyra parkering	18 345	8 890
Övriga driftkostnader	2 116	1 954
	236 773	213 506

MODERBOLAGET

	2021	2020
Fastighetsskötsel	29 067	31 364
Reparationer	33 265	25 544
Vattenförbrukning	4 653	4 428
Elförbrukning	8 193	8 588
Avfallshantering	6 341	4 771
Värmekostnader	26 497	24 401
Fastighetsförsäkringar	1 831	1 606
Avskrivna hyresfordringar	378	888
Fastighetsanknuten administration	69 328	62 218
Medel till hyresgästföreningen	437	495
Arrende/hyra parkering	18 345	8 891
Övriga driftkostnader	1 827	1 901
	200 162	175 095

NOT 6 ARVODE TILL REVISORER**KONCERNEN**

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

PwC	2021	2020
Revisionsuppdrag	316	378
Övrig konsultation	107	326
	423	704

MODERBOLAGET

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

PwC	2021	2020
Revisionsuppdrag	304	274
Övrig konsultation	97	326
	401	600

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**KONCERNEN**

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	34
Män	34	36
	74	70

Löner och andra ersättningar

Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	1 980	1 918
Löner och ersättningar till övriga anställda	37 847	32 880
	39 827	34 799

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	565	543
Pensionskostnader för övriga anställda	2 986	3 234
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 618	10 631
	16 169	14 408

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	55 996	49 209
--	---------------	---------------

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

MODERBOLAGET

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	34
Män	34	36
	74	70

Löner och andra ersättningar

Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	1 980	1 918
Löner och ersättningar till övriga anställda	37 847	32 880
	39 827	34 798

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	565	543
Pensionskostnader för övriga anställda	2 986	3 234
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 618	10 631
	16 169	14 408

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 996	49 206
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %

NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER
KONCERNEN

	2021	2020
Central administration	11 742	11 282
Marknadsföring	67	27
	11 809	11 309

MODERBOLAGET

	2021	2020
Central administration	11 691	11 123
Marknadsföring	67	27
	11 758	11 150

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER
MODERBOLAGET

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	44 823	39 583
	44 823	39 583

NOT 10 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT
KONCERNEN

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 183	0
Justering avseende tidigare år	-126	318
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	945	-5 281
Totalt redovisad skatt	-4 364	-4 963

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		47 851		53 468
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-9 857	21,40	-11 442
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-61		-74
Justering avseende skatter för föregående år		-126		318
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-28		-21
Skatteeffekt av skattemässig justering för avskrivn. byggnad		-6 063		-5 342
Uppskjuten skatt		945		-5 281
Uttnyttjande av direktavdrag		7 954		16 879
Föregående års outnyttjat avdragsutrymme		2 872		-
Redovisad effektiv skatt		-4 364		-4 963

MODERBOLAGET

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 183	0
Justering avseende tidigare år	0	318
Uppskjuten skatt	-1 874	-7 040
Skatt på årets resultat	-7 057	-6 722

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		60 946		61 404
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 555	21,40	-13 140
Ej avdragsgilla kostnader		-56		-71
Justering avseende skatter för föregående år		0		318
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-12		-9
Skatteeffekt av skattemässig justering för avskrivn. byggnad		-3 998		-3 592
Uppskjuten skatt		-1 874		-7 040
Uttnyttjande av avdragsutrymme		8 566		16 812
Föregående års outnyttjat avdragsutrymme		2 872		0
Redovisad effektiv skatt		-7 057		-6 722

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK
KONCERNEN

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	2 882 752	2 801 562
Överfört från pågående projekt	41 695	83 248
Årets utrangeringar	-3 691	-2 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 920 756	2 882 752
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 207 983	-1 135 615
Årets avskrivningar	-76 387	-74 079
Årets utrangeringar	2 454	1 712
	-1 281 916	-1 207 983
Utgående restvärde enligt plan	1 638 840	1 674 769
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	190 577	190 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 577	190 577
Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark	1 829 416	1 865 346
Taxeringsvärden i Sverige		
Byggnader	3 298 173	3 298 173
Mark	2 995 258	2 995 258
Summa taxeringsvärde	6 293 431	6 293 431

Signalisten äger 60 fastigheter som innehas för uthyrning. Den sist angivna fastigheten köptes i december 2017 från Solna stad och avser fastigheten där nyproduktionen av kvarteret Palsternackan färdigställdes under 2019. Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 829 mnkr (1 865 mnkr).

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Under november månad 2021 har en auktoriserad värderare från Newsec Advice AB besiktigat fastighetsbeståndet och värderat fastigheterna.

Fastigheterna värderades per 2021-12-31 till 13,8 mdkr.

Väsentliga antaganden för värderingen

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

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

MODERBOLAGET

	2021	2020
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	2 020 029	1 959 035
Överfört från pågående projekt	41 586	63 052
Försäljningar och utrangeringar	-3 691	-2 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 057 923	2 020 029
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-781 188	-734 347
Årets avskrivningar	-49 283	-48 553
Årets utrangeringar	2 454	1 712
	-828 017	-781 188
Utgående restvärde enligt plan	1 229 906	1 238 840
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	78 041	78 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 041	78 041
Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark	1 307 947	1 316 881
Taxeringsvärden i Sverige		
Byggnader	2 394 769	2 394 769
Mark	2 132 835	2 132 835
Summa taxeringsvärde	4 527 604	4 527 604

NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

KONCERNEN

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 650	18 183
Inköp	150	1 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 800	19 650
Ingående avskrivningar	-13 020	-11 173
Årets avskrivningar	-1 819	-1 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 839	-13 020
Utgående redovisat värde	4 962	6 630

MODERBOLAGET

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	19 650	18 183
Inköp	150	1 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 800	19 650
Ingående avskrivningar	-13 020	-11 173
Årets avskrivningar	-1 819	-1 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 839	-13 020
Utgående redovisat värde	4 962	6 630

NOT 13 MARKANLÄGGNINGAR

KONCERNEN

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 714	103 586
Överfört från pågående projekt	0	7 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 714	110 714
Ingående avskrivningar	-17 845	-12 494
Årets avskrivningar	-5 405	-5 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 249	-17 845
Utgående redovisat värde	87 465	92 869

MODERBOLAGET

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	68 660	61 908
Överfört från pågående projekt	0	6 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 660	68 661
Ingående avskrivningar	-15 021	-11 739
Årets avskrivningar	-3 318	-3 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 339	-15 020
Utgående redovisat värde	50 321	53 641

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR**KONCERNEN**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 481	52 602
Upparbetat under året	34 171	77 850
Aktiverat/överfört till byggander under året	-24 002	-80 844
Aktiverat/överfört till markanläggningar	0	-7 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 649	42 481
Utgående redovisat värde	52 649	42 481

MODERBOLAGET

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 474	44 320
Upparbetat under året	16 975	48 901
Aktiverat/överfört till byggander under året	-24 002	-60 994
Aktiverat/överfört till markanläggningar	0	-6 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 447	25 474
Utgående redovisat värde	18 447	25 474

NOT 15 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**KONCERNEN****Husbyggnadsvaror HBV Förening**

	2021-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Fören. 4 st andelar å nom 10 000kr	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

MODERBOLAGET**Husbyggnadsvaror HBV Förening**

	2021-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Fören. 4 st andelar å nom 10 000kr	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Intressebolagets organisationsnummer 702000-9226 Intressebolagets säte, Stockholm

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**KONCERNEN**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	18 390	18 547
	18 390	18 547

MODERBOLAGET

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	17 157	18 547
	17 157	18 547

NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**KONCERNEN**

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Ingångna derivatavtal	600 000	600 000
Löper med rörlig ränta	75 000	150 000
	675 000	750 000

MODERBOLAGET

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Ingångna derivatavtal	600 000	550 000
Löper med rörlig ränta	25 000	150 000
	625 000	700 000

NOT 18 UPPLÅNING**KONCERNEN**

	2021	2020
Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:		
Långfristiga skulder till kreditinstitut inkl. borgensavg. (genomsnittlig ränta långfristiga lån vid årsskiftet)	0,52	0,68
Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkl. borgensavg. (genomsnittlig ränta kortfristiga lån vid årsskiftet)	0,73	0,37
Ränteswappar (genomsnittlig ränta)	1,44	1,35
Total genomsnittlig räntekostnad under året för koncernen	1,98	2,04

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**KONCERNEN**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresfordringar	37 566	41 638
Upplupna räntekostnader	2 149	2 117
Upplupna semesterlöner	3 709	3 680
Upplupna sociala avgifter	1 002	953
Upplupna förvaltningskostnader	8 437	6 103
Upplupen revisionskostnad	347	380
Upplupna projektkostnader	442	1 203
Övriga upplupna kostnader	731	656
Förutbetalda intäkter Solna stad	684	2 856
	55 067	59 585

MODERBOLAGET

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresfordringar	27 002	28 504
Upplupna räntekostnader	2 149	2 117
Upplupna semesterlöner	3 709	3 680
Upplupna sociala avgifter	1 002	953
Upplupna förvaltningskostnader	6 005	4 415
Upplupen revisionskostnad	277	220
Upplupna projektkostnader	271	781
Övriga upplupna kostnader	723	647
Förutbetalda intäkter Solna stad	684	2 856
	41 822	44 173

NOT 20 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**MODERBOLAGET**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Solnabostäder AB	100	100	76 200	728 000
				728 000

	Org.nr	Säte
Solnabostäder AB	556066-7361	Solna kommun

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**MODERBOLAGET**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	728 000	728 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 000	728 000
Utgående redovisat värde	728 000	728 000

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER**MODERBOLAGET**

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond år 2017	1 985	1 985
Periodiseringsfond år 2016	10 000	10 000
	11 985	11 985

NOT 23 ANSVARSFÖRBINDELSER**KONCERNEN**

	2021-12-31	2020-12-31
Garantifond Fastigo	681	606
Summa ansvarsförbindelser	681	606

MODERBOLAGET

	2021-12-31	2020-12-31
Garantifond Fastigo	681	606
Summa ansvarsförbindelser	681	606

**NOT 24 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG****KONCERNEN**

Den 18 januari 2022 beviljades Signalisten medlemskap i den ideella organisationen Rättvist byggande.

Styrelsens signering

Solna den 8 mars 2022

Magnus Nilsson
Ordförande

Martin Marmgren
1:e vice ordförande

Jimmy Blomqvist-Larsson
2:e vice ordförande

Mats Haapanen

Anders Karlsson

Carin Wesslau

Ansgar Toscha

Björn Bränngård

Veronika De Jonge

Lars Jolérus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

Jan Perers
Av kommunfullmäktige i Solna förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2021. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–18 och 39–40. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2021.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 8 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

Jan Perers
Av kommunfullmäktige i Solna förtroendevald revisor

GRI-index och kompletterande hållbarhetsinformation

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Detta är Signalistens femte hållbarhetsredovisning. Redovisningen är inspirerad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) Standard 2016 för hållbarhetsredovisning.

GRI STANDARDUPPLYSNINGAR

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Organisation			
102-1	Organisationens namn		Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	19	
102-3	Huvudkontor		Västra vägen 11A, Solna
102-4	Länder där organisationen är verksam		All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	19	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	19	
102-7	Organisationens storlek	19	
102-8	Information om medarbetare		Totalt antal heltidstjänster 74 varav 3 tidsbegränsade. (Heltid: 73 st, varav 39 kvinnor, 34 män. Deltid: 2 st, varav 1 kvinna, 1 man). 7 studentmedarbetartjänster utöver detta. Medelålder på 45 år, 56% är kvinnor. Ledningsgruppen består till 60% av kvinnor.
102-9	Leverantörskedja	4	
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen	17, 18	
102-11	Försiktighetsprincipen		Signalisten tillämpar försiktighetsprincipen för att förebygga och motverka negativa effekter på hälsa och miljö.
102-12	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	13, 14, 15, 16	
102-13	Betydande medlemskap i branschsammanlutningar och påverkansorganisationer		Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Byggarubedömningen, HBV
Strategi			
102-14	Uttalande från vd om hållbarhet	3	
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	5, 14, 17, 18	
Bolagsstyrning			
102-18	Organisationens styrning	19	

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Intressentdialog			
102-40	Intressentgrupper	8	
102-41	Andel medarbetare med kollektivavtal		100%
102-42	Hur organisationen identifierar intressentgrupper	8	
102-43	Metoder för dialog med intressenter	8	
102-44	Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter	7, 8	
Om redovisningen			
102-45	Enheter som omfattas av redovisningen		Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna med dotterbolag Solnabostäder AB
102-46	Process för att identifiera rapportinnehåll och väsentliga aspekter	5, 6, 7	
102-47	Väsentliga hållbarhetsaspekter	5, 7	
102-48	Effekt av förändrad information från tidigare rapporter samt orsak		Ingen förändrad information från tidigare rapporter
102-49	Viktiga förändringar jämfört med tidigare redovisning		Ingen förändrad information från tidigare rapporter
102-50	Redovisningsperiod		Kalenderår
102-51	Datum för senast publicerade rapport		2021-03-09
102-52	Redovisningscykel		Årlig
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsrapporten		Åsa Rodin, hållbarhetsansvarig, asa.rodin@signalisten.se
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI		Rapporten är inspirerad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) standard för hållbarhetsredovisning och utgår från riktlinjerna i GRI Standards Core.
102-55	GRI-index	39, 40	
102-56	Policy för extern granskning		Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Väsentliga hållbarhetsområden:			
Hem för Solnaborna			
Hållbarhetsstyrning			
103-1	Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning	9, 10, 11	
103-2	Styrning av väsentliga områden	9, 10, 11	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	9, 10, 11	
Specifika indikatorer			
S-1	Nöjd kundhetsindex (NKI)	11	Nöjdukindex är ett mått på hur nöjda Signalistens hyresgäster är och mäts i hyresgästenkät genomförd av AktivBo.
S-2	Bostadsförsörjning	11	Indikatorn avser att mäta antal förmedlade hyresrätter som Signalisten förser Solnabor med och mäts i förmedlingsstatistik, antal nybyggda och renoverade bostäder.
413-1	Samverkan med omgivande samhället	10	
416-1	Hälsa och säkerhet för hyresgäster	9, 10	
Kraft att utveckla			
Hållbarhetsstyrning			
103-1	Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning	12, 13, 14	
103-2	Styrning av väsentliga områden	12, 13, 14	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	12, 13, 14	
Specifika indikatorer			
205-1	Risker relaterat till korruption	14	
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		0 st
S-3	Antal nybyggnationer/ombyggda lägenheter	14	
414-1	Leverantörsuppföljning	13, 14, 18	
308-1			

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
Väsentliga hållbarhetsområden:			
Hållbara fastigheter			
Hållbarhetsstyrning			
103-1	Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning	15, 16	
103-2	Styrning av väsentliga områden	15, 16	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	15, 16	
Specifika indikatorer			
302-1	Energianvändning inom Signalisten	16	
302-3	Energiintensitet	16	
302-4	Minskad energianvändning	15, 16	Basåret 2018: 158 kWh/m ² (A _{temp})
305-1	CO ₂ ZEK, Scope 1	16	0,7 ton
305-2	CO ₂ ZEK, Scope 2	16	Market Based: 132 ton Location Based: 606 ton
305-4	CO ₂ ZEK-intensitet	16	Scope 1: 0,002 kg/m ² (A _{temp}) Scope 2 (Market based): 0,311 kg/m ² (A _{temp}) Scope 2 (Location Based): 1,432 kg/m ² (A _{temp})
GRI G4 CRE8	Miljöklassning och certifiering av byggnad		Vid nybyggnad är målet att alla byggnader ska uppfylla kraven i miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver (SGBC.se). Vi prövar möjligheterna att uppnå Miljöbyggnad Silver även vid ombyggnad.
S-4	Avfallshantering		Möjlighet till sortering av matavfall 100%. Möjlighet till källsortering i miljöstuga 99% (2020 45%, 2019 24%) vilket avser fastighetsnära källsortering inom ca 250 m gångavstånd. Möjlighet till viss källsortering i tvättstuga 100%. 100% har tillgång till att källsortera plast, kartong och övrigt avfall.
Vi på Signalisten			
Hållbarhetsstyrning			
103-1	Beskrivning av väsentliga områden och avgränsning	17, 18	
103-2	Styrning av väsentliga områden	17, 18	
103-3	Uppföljning av väsentliga områden	17, 18	
Specifika indikatorer			
401-1	Nyanställda och personalomsättning		Personalomsättning: 15,7%
403-2	Arbetsrelaterade olyckor		Omfattning av arbetsskador: 6 st Arbetsrelaterade sjukdomar: 1 st Förlorade arbetsdagar efter arbetsskada: 8 dagar
404-2	Strategier och åtgärder för utveckling av personalens kompetens	14, 17	Vi arbetar aktivt med kompetensutveckling genom individuella utvecklingsplaner och utbildningar för vår personal samt årliga utvecklingssamtal.
S-5	Medarbetarindex		Målet är att Signalisten ska vara bland de 25% bästa företagen vid mätning av Medarbetarindex, vilket är 90,5% år 2022. (AktivBo)
S-6	Ledarskapsindex		Målet är att Signalisten ska vara bland de 25% bästa företagen vid mätning av Ledarskapsindex, vilket är >89,0% år 2022. (AktivBo)

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 8 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

