

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna

Års- och hållbarhetsredovisning
Koncernredovisning 2017



2017 – Viktiga händelser

- Projekt 1 000 tar fart
- Andra etappen av ombyggnaden i Ritorp startar
- Byggstart för renoveringen av gårdsbjälklag i Hagalund
- Vi förvaltar tillfälliga bostäder för nyanlända i Huvudsta och i Frösunda
- Alla medarbetare flyttar till huvudkontoret i Skytteholm
- Vi vinner Solna stads pris Årets CSR-företag i Solna 2017

FASTIGHETSBESTÅND	2017	2016	2015
ANTAL BOSTÄDER	3 928	3 923	3874
ANTAL LOKALER (PRIMA)	174	162	162
ANTAL BILPLATSER	2 481	2 475	2 468
FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE (TKR)	1 553 601	1 596 513	1 583 461

NYCKELTAL	2017	2016	2015
NETTOOMSÄTTNING (TKR)	383 443	380 330	379 266
LIKVIDITET (%)	465	327	240
SOLIDITET (%)	54,9	54,7	54,2
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)	2,1	4,6	3,5
AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL (%)	2,0	4,1	3,4
UNDERHÅLLSKOSTNADER (KR/M²)	198	142	205
ÅRETS RESULTAT (TKR)	31 834	28 141	22 934

Innehållsförteckning

VD om året 2017	4
Hållbarhetsredovisning	5
Våra väsentliga hållbarhetsfrågor	6
Bostadsförsörjning	7
Nöjda hyresgäster	8
Välskötta fastigheter	9
Omfattande ny- och ombyggnad	10
Attraktiv arbetsgivare	11
Välskött verksamhet	12
Långsiktig hållbar ekonomi	13
Hållbarhetsrelaterade risker	14-15
Flerårsöversikt	16-17
Förvaltningsberättelse	19-20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22-23
Kassaflödesanalys	24
Notanteckningar	25-34
Styrelsens och revisorers underskrifter	35
Revisionsberättelse	36-37
Revisorernas yttrande	38
Signalistens styrelse	39
Lägenhetsförteckning	40-41
Fastighetsförteckning, norr	42-43
Områdeskarta, norr	44-45
Fastighetsförteckning, söder	46-49
Områdeskarta, söder	50-51

Kort om Signalisten

Bostadsstiftelsen Signalisten är Solna stads allmännyttiga bostadsstiftelse. Till-sammans med det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB äger Signalisten cirka 4 000 lägenheter och cirka 200 verksam-hetslokaler i fastigheter runt om i Solna. Signalisten har cirka 60 anställda.

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.

Värdegrund

I Signalistens verksamhet ska vi vara:

- långsiktiga
- engagerade
- kunniga
- ansvarstagande



Från vänster: Bertil Ekvall, chef för fastighetsutveckling, Stefan Soreby, ekonomichef, Åsa Hart, kommunikationschef, Sara von Essen-Wallin, personalchef, Elisabeth Latosek-Kovács, marknadschef, Robert Engholm, förvaltningschef, Per Anders Hedkvist, vd.

Vd om 2017 – ett händelserikt år

Solna är en av de kommuner som växer snabbast i hela landet. Signalisten är en del i denna utveckling och bidrar till att möta efterfrågan på bostäder idag och i framtiden. Vår verksamhet bygger på långsiktig förvaltning och ansvarsfulla investeringar.

Av Signalistens cirka 4 000 lägenheter bytte 439 stycken hyresgäst under 2017. En femtedel av dessa gick till Solnaungdomar. Kötiderna varierar, allt från fyra års kötid för seniorboende till 14 år för lägenhet i befintligt bestånd.

Nyproduktion och renoveringar

Projekt 1 000, Signalistens satsning att bygga 1 000 hyresrätter till 2025, har tagit fart under året. Vi har nu cirka 700 nya hyresrätter i lagakraftvunna eller pågående planarbeten. Tillsammans med 168 redan byggda lägenheter innebär det att vi är på god väg att nå vårt mål.

Samtidigt finns ett stort renoveringsbehov i Signalistens bestånd, nästan hälften av husen börjar bli så gamla att de behöver renoveras. Här behöver vi tänka långsiktigt och ta hänsyn till de hyresgäster som bor hos oss idag, men även ta ansvar för de som ska bo här i framtiden. Vår pågående renovering i Ritorp fortsätter, renovering av gård och garage i Hagalund är igång och vi fortsätter att planera för förnyelse inom flera bostadsområden.

Från och med mars 2017 tog Signalisten över förvaltningen av de tillfälliga bostäderna för nyanlända på Bredkilsbacken i Huvudsta. Solna stad fortsätter som ägare. Under året har Solna stad även byggt nya tillfälliga bostäder i Frösunda som förvaltas av Signalisten.

En attraktiv arbetsplats

Under sommaren 2017 slogs de två distrikten norr och söder samman till en gemensam avdelning. Distriktskontoret i Bagartorp stängdes och personalen flyttade till huvudkontoret i Skytteholm. Att alla medarbetare nu sitter tillsammans skapar möjlighet till bättre samarbeten och gemensamma arbetssätt. Målet är att det även ska gynna hyresgästerna i form av bättre service.

Hållbara miljöer

Signalisten driver långsiktig fastighetsförvaltning och vi arbetar ständigt för att minska vår klimatpåverkan. Under året har vi fortsatt vårt arbete med att optimera energianvändningen och ha ett bostadsbestånd som är långsiktigt hållbart.


Per Anders Hedkvist, vd

Hållbarhetsredovisning

Signalistens uppdrag som Solnas allmännyttiga bostadsstiftelse är att bidra till bostadsförsörjning och utveckling av stadsmiljön i Solna. Vi äger och förvaltar bostäder och lokaler åt Solna stads invånare. Hela vår verksamhet; förvaltning, ombyggnad och nyproduktion tillsammans med vårt bostadssociala uppdrag baseras på långsiktighet och hållbarhet. Därför är hållbarhet en naturlig del i Signalistens affärsplan och verksamhetsplaner där vi alltid väger in miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter när vi planerar, genomför och tar beslut i vår verksamhet. Signalisten rapporterar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsredovisning och har upprättat en rapport i enlighet med bestämmelserna i ÅRL, 6:e kapitlet. Denna rapport omfattar både stiftelsen och det helägda dotterbolaget Solnabostäder AB.

Vårt uppdrag

Som Solna Stads allmännyttiga bostadsstiftelse är Signalistens främsta uppgift att bidra till bostadsförsörjningen inom Solna och därigenom till samhällsnyttan och social trygghet, vilket också är en väsentlig del i vår affärsplan. Enligt avtal med Solna stad tar vi ansvar för vårt bostadsuppdrag och de sociala förhållanden som vi har möjlighet att påverka genom att:

- Sträva efter att erbjuda bra hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp – till rimlig kostnad.
- Bygga nytt för att bidra till att lösa bostadsbristen i regionen.
- Bygga om och renovera för att ha ett bostadsbestånd som kommer att fungera på lång sikt, det vill säga vara långsiktigt hållbart.

- Vara en aktiv part i områdesutvecklingen och bidra till en attraktiv stad med levande stadsdelar och stabila, trygga bostadsområden.

- Samverka med Solna stad för att erbjuda boende till personer som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, det handlar om:
 - Seniorlägenheter och trygghetsboende.
 - Ungdomslägenheter.
 - Boende för nyanlända där vi bland annat förvaltar stadens tillfälliga bostäder.
 - Boende för personer med särskilda behov.

- Prioritera Solnaungdomar som är mellan 18–27 år genom förtur till alla lediga enrumslägenheter samt till våra korttidskontrakt.

- Tillämpa ansvarsfull uthyrning genom att:
 - Arbeta systematiskt med försenade hyresbetalningar för att försöka motverka att en hyresgäst hamnar i ett beteende som leder till ett förlorat kontrakt.
 - Arbeta systematiskt mot olovlig andrahandsuthyrning, en insats som kommer att stärkas ytterligare under 2018.



Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Inför utvecklingen av vår nya affärsplan för 2018–2022 genomfördes under 2017 en väsentlighetsanalys som stöd för att identifiera Signalistens prioriteringar inom hållbarhet. Ett viktigt underlag för prioriteringarna är naturligtvis vår dagliga dialog med våra hyresgäster, som är vår mest betydande intressentgrupp, och resultatet av vår kundenkät som genomförs vartannat år. Inför väsentlighetsanalysen genomfördes även en bred omvärldsanalys för att fånga upp viktiga frågor som andra intressenter efterfrågar gällande hållbarhet. De identifierade väsentliga frågorna har var och en lika stor betydelse för oss och har prioriterats utifrån såväl vilka risker som möjligheter som de utgör för verksamheten.

Utifrån väsentlighetsanalysen ser vi att vissa områden behöver utvecklas framöver. På de områden där policys och styrdokument idag saknas kommer sådana att utvecklas i det fortsatta arbetet. Här till höger redogör vi för hur vi arbetar med våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Väsentlig fråga för Signalisten	Hållbarhetsområde	Beskrivning i avsnitt inkl. sidhänvisning
Människa		
Attraktiv och hälsosam arbetsplats	Personal	Attraktiv arbetsgivare, sid 11
Trygg boendemiljö	Sociala förhållanden	Nöjda hyresgäster, sid 8 Välskötta fastigheter, sid 9
Boinflytande och hyresnivå	Sociala förhållanden	Nöjda hyresgäster, sid 8
God inomhusmiljö	Sociala förhållanden och miljö.	Välskötta fastigheter, sid 9
Likabehandling och mångfald	Personal och mänskliga rättigheter.	Vårt uppdrag, sid 5 Bostadsförsörjning, sid 7 Attraktiv arbetsgivare, sid 11
Hantering av sociala risker i leverantörsled	Mänskliga rättigheter	Välskött verksamhet, sid 12
Miljö		
Energiförbrukning	Miljö	Välskötta fastigheter, sid 9
Avfallshantering	Miljö	Välskötta fastigheter, sid 9
Materialval och miljökrav	Miljö	Välskötta fastigheter, sid 9
Samhälle och Ekonomi		
Bostadsförsörjning, nybyggnad, ombyggnad och förmedling	Mänskliga rättigheter	Omfattande ny- och ombyggnad, sid 10 Bostadsförsörjning, sid 7
Affärsmässighet och ekonomisk stabilitet	Ekonomi	Långsiktigt hållbar ekonomi, sid 13
Lokalt samhällsengagemang	Sociala förhållanden	Attraktiv arbetsgivare, sid 11
Öppenhet och transparens, affärsetik	Antikorruption	Välskött verksamhet, sid 12

Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen är vårt huvuduppdrag. Vi bidrar till att människor får bostäder och prioriterar särskilt unga och äldre. För att kunna utöka vårt bidrag till bostadsförsörjningen i vår växande region bygger vi nya lägenheter.

Vår bostadsmarknad

Stockholmsregionen växer fortsatt starkt och under de tre första kvartalen 2017 ökade befolkningen med 30 000 personer. Bostadsproduktionen är också hög och byggandet av cirka 14 000 nya lägenheter har påbörjats i Stockholmsområdet under de tre första kvartalen (av totalt 45 000 i hela landet).

Solna blir alltmer en del av regionkärnan som ett resultat av stadens läge, regionens expansion och utbyggnaden av spårbunden trafik. Nya stadsdelar som Järvastaden, Arenastaden och Hagastaden, liksom den kommande utbyggnaden av tunnelbanan, skapar goda förutsättningar att bygga fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Samtidigt har debatten om efterfrågan på bostäder aktualiserats under året och en avmattning i efterfrågan på bostadsrätter blivit allt tydligare. Åtstramningar har genomförts när det gäller till exempel amorteringskrav och hur mycket personer får låna. Detta har påverkat och kommer förmodligen fortsätta att påverka efterfrågan.

Signalistens lägenheter i befintligt bestånd är fullt uthyrda och kötiderna till lediga lägenheter är i genomsnitt 14 år. Vår bedömning är att efterfrågan på Signalistens bestånd kommer att vara fortsatt hög på grund av attraktiviteten Solna ger och beståndets goda närhet till spårstationer. Det gäller såväl befintligt bestånd som planerad nyproduktion.

Förmedlade bostäder under året

Under året har Signalisten förmedlat totalt 235 lägenheter genom omflyttning och förmedling till nya hyresgäster enligt följande:

- 56 lägenheter via Signalistens internkö (omflyttning, renovering, evakuering).
- 103 lägenheter via Bostadsförmedlingen varav majoriteten, 88 stycken lägenheter, till ungdomar.
- 20 lägenheter till seniorer, 65+ år.
- 56 lägenheter åt Solna stad inom ramen för vårt bostadssociala ansvar (social, LSS och tillfälliga bostäder för nyanlända inom ordinarie bestånd).

Utöver detta har Signalisten även förmedlat de av Solna stad ägda tillfälliga bostäderna till nyanlända i Stenbacka och Frösunda, totalt 110 hyreskontrakt.

Våra kötider varierar från i genomsnitt 4 år för seniorlägenhet, cirka 7 år för ungdomslägenheter och cirka 14 år för lägenheter i befintligt bestånd.

Förmedlingsreglerna för ungdomar ändrades under året för att få en jämnare spridning över berörda åldersgrupper, 18-27 år. I samband med det beslutades även att samtliga enrumslägenheter ska förmedlas till Solnaungdomar i första hand.



Lägenhetsförmedling 2017 (exkl tillfälliga bostäder i modul)		T1	T2	T3	S:a	Totalt
Uthyrning internt	Intern omflyttning	15	13	15	43	
	Beslut av vd (förtur vid ROT, hissbehov)	7	4	2	13	
Uthyrning BF	Ordinarie lägenheter	2	6	7	15	
	Solnaungdomar 18-27 år, 1:or	5	4	3	12	
	Solnaungdomar 18-27 år, korttidskontrakt	18	26	32	76	
Seniorlägenheter	Egen kö för Solnabor 65+	5	11	4	20	
Uthyrning Solna Stad	Solna Stad, social	9	6	4	19	
	Solna Stad, handikapp/LSS		1	1	2	
	Solna Stad, tillfälliga bostäder ordinarie bestånd	8	22	5	35	
Summa		69	93	73	235	235



Nöjda hyresgäster

Genom att ge våra hyresgäster möjlighet till boinflytande, en trygg boendemiljö, en god inomhusmiljö och rimliga hyresnivåer får vi dem att trivas hos oss. Detta är också vårt bidrag till att skapa goda sociala förhållanden för våra nuvarande och framtida hyresgäster.

Kommunikation och mötet med hyresgäster

Signalisten erbjuder ett bra boende för människor i alla åldrar. Vårt övergripande mål för den fyraåriga affärsplanen 2013-2017 var att uppnå ett serviceindex (enligt kundundersökningen Aktiv Bo) på 82 % under 2017 vilket har uppnåtts. Våra strategier för att nå målet har varit ett systematiskt kundvårdsarbete och proaktiv information till våra kunder. Vårt nya mål för 2018-2022 är att ytterligare stärka vårt serviceindex till 85 %.

Serviceindex för lokaler var 80 % (2016). Under 2017 har vi identifierat nyckelkunder samt påbörjat arbetet med aktiv lokalförvaltning. Vi utvecklar även vårt lokalbestånd för att skapa attraktiva stadsmiljöer, ett arbete som planeras fortsätta under 2018.

Under året träffade vi våra boråd och borådsstyrelser ett antal gånger och genomförde trygghetsvandringar. Ett antal informationsmöten för hyresgäster har anordnats, bland annat inför renovering av gårdsbjälklag i Hagalund och i samband med bygget av tillfälliga bostäder för nyanlända i Frösunda.

Signalistens dialog med hyresgästerna i förnyelseprojektet i Ritorp som började 2016 har fortgått under 2017 och fallit väl ut i form av nöjda hyresgäster och låg omflyttning. I Bagartorps låghus fortsatte vår hyresgästdialog inför förnyelse under 2017.

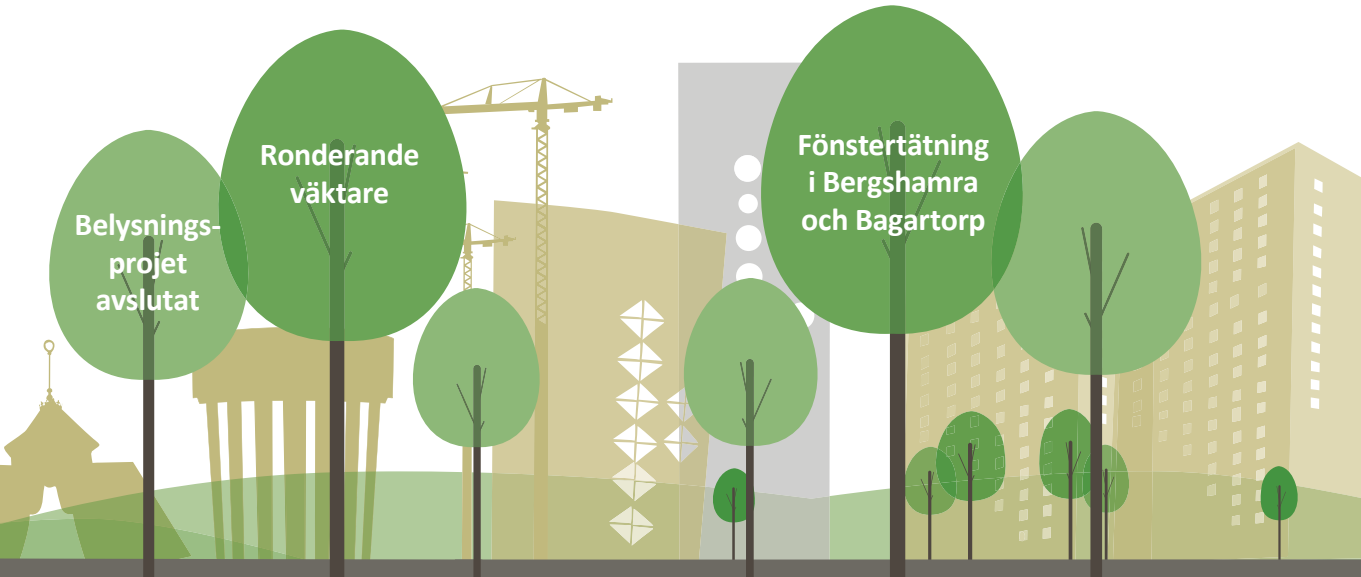
Av de 178 hyresgästerna med tillsvidarekontrakt har 49 stycken sagt ja till renovering av lägenheten, 77 stycken sagt nej och 52 stycken valt att inte svara alls. Vi kan konstatera att vår ambition att hitta en enklare ombyggnad, med kvarboende och lägre hyreshöjning, inte motsvarat hyresgästernas förväntningar.

Våra egna externa kanaler har utvecklats med mer information om våra projekt. Syftet är att ge hyresgäster och allmänhet möjlighet att på ett enkelt sätt själva följa projekten.

Under året har vi bland annat gjort följande för att skapa en ännu bättre boendemiljö för våra hyresgäster.

Trygg boendemiljö
Ett belysningsprojekt som pågått under tre år slutfördes under 2017.
Ronderande väktare nattetid infördes i samtliga områden. Även förstärkt bevakning vid behov.
Uppföljning av entreprenörer inom städning och utomhusmiljö.
Trygghetsåtgärder i samband med upprustningsprojekt.

God inomusmiljö
Fönstertätning av fastigheter i Bergshamra och höghusen i Bagartorp.
Förnyelse av fjärrvärmecentralerna i Hagalund för att minimera driftstörningar.
Modernisering av styr- och övervakningssystem i Bagartorp och Bergshamra.



Välskötta fastigheter

Att arbeta med hållbar fastighetsutveckling är prioriterat för Signalisten. Ett kontinuerligt underhållsarbete och anpassning av lokaler lägger vår grund för en långsiktig, hållbar fastighetsförvaltning. Under 2017 färdigställdes ett antal projekt inom följande fokusområden: god inomhusmiljö, utemiljö och energianvändning och klimat.

Systematiskt miljöarbete

Signalisten är miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas sedan 2014. Vår miljöpolicy och betydande miljöaspekter är vägledande dels för vårt dagliga arbete, dels för framtida beslut om investeringar och materialval. Varje år sätts nya miljömål för kommande verksamhetsår. De områden vi främst kan påverka inom miljö är inköp av el, värme och kyla till våra fastigheter, materialval samt upphandling och inköp.

Under 2017 satte vi upp miljömål, med resultatet enligt nedan.

Mål 2017	Utfall 2017
Sänka energiförbrukning med 1 % mot föregående år.	Vi sänkte förbrukningen med 1,5 %.
Installera effektivare belysning utomhus.	Samtlig utomhusbelysning är nu LED belysning, vilket blev klart under året.
Följa upp vår anläggning för mellanlagring av avfall.	Rutin finns för bovärdar och regelbunden tillsyn har utförts.
Följa upp miljökrav på leverantörer.	Ett flertal uppföljningar har genomförts under året.
Följa upp avfallssortering i byggprojekt.	Klart. Detta har genomförts genom oannonserade besök på vårt ROT-projekt i Ritorp samt genom uppföljning av rivningsavfall.
Ställa krav på källsortering vid entreprenader.	Vi ställer nu högre krav vid rivning i entreprenader enligt Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning.

Energiförbrukning

Vi verkar för att minska vår energiförbrukning och resultatet 2017 var en minskning med 1,5 %, vilket innebar att vi nådde vårt mål att minska med 1 % jämfört med 2016. Alla våra företagsbilar drivs av ickefossila drivmedel och vi köper el, kyla och värme märkt bra miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier. I affärsplanen sattes mål för energibesparing på 22 % under 2003-2017 vilket vi har uppnått. Nya mål har satts för 2018-2022. För att fortsatt kunna minska vår energiförbrukning ska vi bland annat analysera och föreslå åtgärder för effektivare elanvändning, låta hyresgäster vara mer delaktiga i våra klimatsatsningar och utreda om vi ska installera solcellspaneler.

Avfallshantering

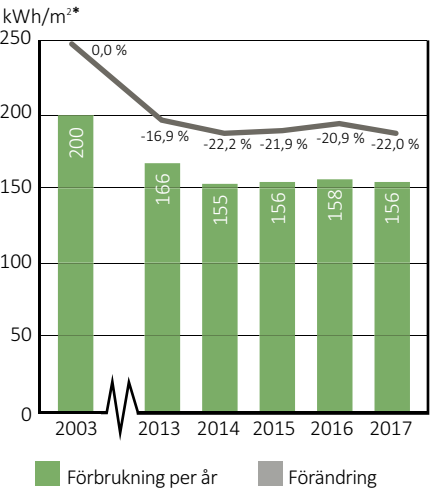
Avfallshantering är ett viktigt område som vi kontinuerligt arbetar för att förbättra. Under 2017 har vi fortsatt vår utbyggnad av matavfallsinsamling så att fler hyresgäster har möjlighet att sortera sitt matavfall. Vid årets slut kunde 79 % av våra hyresgäster sortera sitt matavfall vilken är en ökning med 8 % jämfört med 2016. Hantering av avfall är ett prioriterat område i affärsplanen för 2018-2022 och målet är att 89 % ska ha möjlighet till källsortering år 2022.

Materialval och miljökrav

I samtliga nyproduktionsprojekt strävar vi efter att uppnå nivån Silver i klassningssystemet Miljöbyggnad. Denna nivå innebär höga

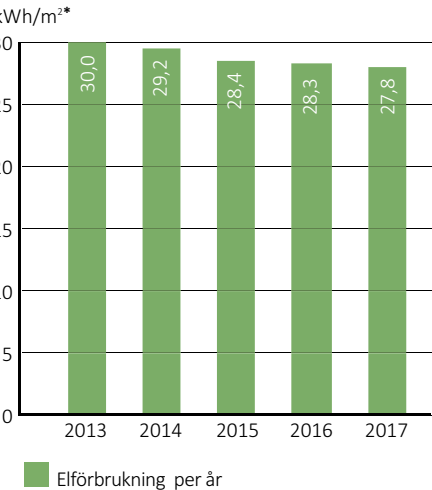
krav på bland annat luftkvalitet, radonnivåer, ljusinsläpp, energiprestanda och farliga kemikalier och hjälper oss att göra miljö-mässigt goda materialval. Till stöd använder vi även oss av Byggvarubedömningens system för att välja bland materialen utifrån miljökriterier. Vi ställer även höga krav på sortering av bygg- och rivningsavfall i samtliga våra entreprenader. För att säkerställa att våra leverantörer efterlever våra krav gör vi oannonserade besök både vid entreprenader och hos ramavtalade entreprenörer och leverantörer. Vi har inte upptäckt några avvikelser under året.

Energiförbrukning

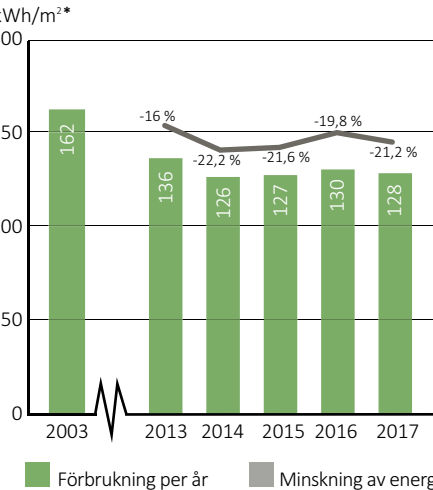


*Avser BOA+LOA, graddagskorrigerad

Elförbrukning



Fjärrvärmeförbrukning





Omfattande ny- och ombyggnad

Ny- och ombyggnation är en viktig del av Signalistens uppdrag att bidra till bostadsförsörjningen i Solna stad. Signalistens satsning för nyproduktion Projekt 1 000 innebär att bygga 1 000 nya hyresrätter fram till 2025. Med pågående planarbeten och genomförda projekt är vi på god väg att nå målet. Vid nybyggnad är vårt mål att alla byggnader ska uppfylla kraven i miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver (se sidan 9 vad gäller materialval och miljökrav).

Nyproduktion

Under sommaren 2017 vann detaljplanen för ett nytt trygghetsboende i Huvudsta (kv Palsternackan) laga kraft. Upphandling för dessa flerbostadshus med 77 lägenheter är genomförd och byggstart påbörjas i januari 2018. Palsternackan byggs med industriellt producerade trämoduler vilket ger kortare byggtid samtidigt som det är skonsamt för miljön.

Signalistens största nyproduktionsprojekt, 210 lägenheter i centrala Råsunda

(kv Bollen), godkändes av Solna stad i maj 2017 men har överklagats. Under hösten fick två detaljplaner klartecken att gå vidare till plansamråd (kv Torsken i Bergshamra och Bagartorp centrum) och ytterligare ett projekt fick grönt ljus att starta planarbete (Platån, Västra vägen).

Under året har även fem (49) lägenheter tillskapats via ombyggnad av allmänna utrymmen.

Det är en utmaning för Signalisten att hantera de höga ambitionerna för nyproduktion. Vi kommer att noga analysera de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna av varje projekt innan beslut. Samtidigt är det en utmaning för oss att utvecklas från en förvaltande organisation till en mer projektorienterad och rekrytera eller på annat sätt knyta till oss nödvändig beställar-, konsult- och bygglidningskompetens. Dessa risker hanterar vi genom att utveckla vår projektstyrningsprocess, våra upphandlingar och vår uppföljning av ingångna avtal.

Förnyelse

Det finns ett omfattande renoveringsbehov i Signalistens bestånd, nästan hälften av husen börjar bli så gamla att de bör renoveras under den närmaste 10-årsperioden.

Signalistens förnyelse i Ritorp har fortsatt och gått in i sin andra etapp under 2017. Arbetet omfattar renovering och stambyten i 212 lägenheter. Entreprenaden beräknas vara färdig i maj 2020.

Renoveringen av gårdsbjällklag i Nordan, Hagalund, startade under sommaren 2017. I samband med detta renoveras även garage och gård.

Även förnyelse i Bagartorp, Bergshamra, Hagalund och Västra vägen planeras och inventering pågår. Alla områden har olika förutsättningar och renoveringarna kommer att anpassas efter dessa.

Attraktiv arbetsgivare

Fastighetsbranschens generella brist på arbetskraft har varit och är fortfarande märkbar och det är en utmaning att konkurrera med de större fastighetsaktörerna om personal. Hittills har Signalisten klarat av att tillsätta vakanser även på svårrekryterade tjänster, om än med någon tidsfördröjning. För att fortsatt lyckas med detta är frågor kopplade till att vara en attraktiv och hälsosam arbetsplats som står för mångfald och likabehandling prioriterade inom personalområdet.

Attraktiv och hälsosam arbetsplats

Signalisten är en arbetsplats med positiv stämning och högt i tak. Våra medarbetare vill ta ett samhällsansvar och bidra till en positiv samhällsutveckling. Därför är hållbarhetsfrågor en viktig del i vårt arbete.

Vi arbetar i enlighet med vår arbetsmiljö- och hälsopolicy och vi fokuserar bland annat på att säkerställa en god arbetsmiljö, erbjuda utbildningar och anställningsförmåner inom hälsa och friskvård för våra medarbetare. Signalisten är en rökfri arbetsplats vilket innebär att det inte är tillåtet att röka på arbetstid. Allt detta gör vi för att våra medarbetare ska trivas på jobbet i en god arbetsmiljö och vara friska.

Under hösten 2017 genomfördes en medarbetarenkät där medarbetarindex låg på 89 % (90 % 2015) och ledarskapsindex låg på 92 % (91 % 2015). Vidare svarade hela 98 % av personalen att de trivs bra på Signalisten, att de tycker om sina arbetsuppgifter och sina kollegor. Sjukfrånvaron under 2017 var 4 % (3,4 % 2016), och målet för år 2022 är att sänka denna till <3 %. Mål för år 2022 är satta utifrån att Signalisten ska vara bland de 25 % bästa företagen, målet är 90,5 % för medarbetarindex år 2022 och >89 % för ledarskapsindex.

Under året har ny förvaltningschef, kommunikationschef, marknadschef samt fastighetsutvecklingschef tillsatts.

Likabehandling och mångfald

Signalistens inställning är att mångfald och olikheter är viktigt på en arbetsplats då det skapar dynamik och möjliggör att problemlösning och verksamhetsutveckling fungerar optimalt. Vid en rekrytering beaktas därför alltid mångfaldsaspekten. Policyn för likabehandling ses över och revideras varje år, samt rutiner för kränkande särbehandling och sexuella trakasserier. I 2017 års medarbetarenkät rapporterades inga fall av diskriminering eller kränkande särbehandling. Signalistens ledningsgrupp består av

43 % kvinnor. Genom att prioritera likabehandling och mångfald vill vi bidra till att skapa en långsiktig och hållbar arbetsmiljö för våra medarbetare.

Lokalt samhällsengagemang

Som en aktör i Solna stad är det viktigt för oss att bidra positivt till vårt lokalsamhälle. Signalistens engagemang i sommarundomar grundar sig i viljan att hjälpa ungdomar att komma in på arbetsmarknaden samtidigt som vi får möjlighet att locka fler unga till fastighetsbranschen. Under sommaren 2017 samarbetade vi med Solna stad i ett projekt för en extra satsning på Hagalund som syftade till att genom ungdomarnas arbete och lokalkännedom höja engagemanget i Hagalund. Tio ungdomar och två handledare anställdes av Signalisten under 4-6 veckor. Satsningen fick senare under året ta emot Solna stads pris för årets CSR-företag.





Välskött verksamhet

Under året har en ny affärsplan för 2018-2022 tagits fram. I planen identifieras bland annat de organisatoriska utmaningar som den planerade nybyggnadstakten innebär. Främst handlar det om att ställa om organisationen från förvaltande till projektbaserade arbetssätt, en omställning som kommer att pågå under flera år framåt. Som ett led i detta arbete har vi under 2017 infört ett nytt system för projektstyrning.

Varumärket Signalisten

Signalisten är väl känt inom Solna men utanför kommungränsen en liten och relativt okänd aktör. Under 2017 påbörjades insatser för att ytterligare öka kännedomen om Signalisten och vår verksamhet mot kunder, bygg- och fastighetsbransch samt potentiella medarbetare. Genom att i större utsträckning än tidigare kommunicera nyheter via ägda och förtjänade kanaler kan

vi lyfta vår verksamhet på ett tydligt och transparent sätt.

Upphandling och leverantörer

Signalisten har i dagsläget runt 350 leverantörer av varor och tjänster. Vi har ett strategiskt och systematiskt leverantörsarbete och ställer miljökrav på våra leverantörer, underentreprenörer, tjänster och produkter som köps in i och till verksamheten. Högt ställda krav innebär en risk att missa mindre leverantörer vid anbudsförfaranden. Vi prövar successivt olika metoder för att undvika detta. En annan utmaning som vi har identifierat är att hantera de upphandlingar som nyproduktion och ombyggnad innebär. Planering för detta har påbörjats under året.

Vad gäller våra leverantörer lyder Signalisten under lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU), vilket innebär ett ansvar för att ställa etiska, ekonomiska

och sociala krav. Utöver det finns Signalistens värdegrund som intern riktlinje; vi ska vara långsiktiga, engagerade, kunniga och ansvarstagande. Under 2017 har arbetet med att kontrollera leverantörer avseende arbetsrättsliga villkor pågått. Detta arbete kommer att fortsätta under 2018 med vidareutveckling av styrande riktlinjer samt verktyg för att ytterligare stärka vårt arbete.

Öppenhet och transparens, affärsetik

Som kommunal allmännyttig bostadsstiftelse ska vi bidra till samhällsnyttan och social trygghet i Solna. Vi följer offentlighetsprincipen och arbetar i enlighet med, för företaget, framtagna riktlinjer gällande bestickning, mutor etc. En levande diskussion och en god förankring av vår värdegrund är också viktigt för att säkra att rätt beslut fattas i vardagen.

Långsiktig hållbar ekonomi

Signalisten har en stabil ekonomi, som bygger på långsiktig förvaltning och ansvarsfulla investeringar. En långsiktigt hållbar ekonomi är av stor betydelse för vår verksamhet: att äga, förvalta och bygga fastigheter är något som görs med mycket lång tidplan, och det är av stor vikt att vi planerar och sköter ekonomin därefter. Att Signalisten drivs i stiftelseform innebär att alla intäkter stannar kvar inom stiftelsen och kommer våra hyresgäster tillgodo i form av reparationer, underhåll och nya bostäder.

Förutsättningar för finansiering kommande år

Priserna på fastigheter i Sverige har fortsatt att öka under 2017 trots en vikande marknad i slutet av året samtidigt som räntorna legat kvar på en historiskt låg nivå. Signalisten har med sin låga belåningsgrad, 7,6 %, ett bra utgångsläge för upplåning, både mot kommunal borgen där staden kan garantera borgen, men även mot pantbrev beroende på exempelvis den låga belåningsgraden i kombination med stabila intäkter. Trots att skulden när vi genomför planerad ombyggnad och nyproduktion kommer att öka kraftigt kommande år bedöms belåningsgraden inte uppnå oroande nivåer.

Långsiktig utmaning och ny ränteriskstrategi

Signalisten planerar fortlöpande verksamheten genom att prognostisera de ekonomiska konsekvenserna av större projekt och Signalistens totala ekonomi för den kommande tioårsperioden. I analysen av Signalistens långsiktiga ekonomi har vi konstaterat att den största risken på kostnadssidan består av ökade räntekostnader. Detta på grund av en kraftigt växande skuld som en direkt orsak av de renoveringar och projekt som måste genomföras. Signalisten har, baserat på detta, tillsammans med JLL

tagit fram en ny ränteriskstrategi. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. För att begränsa ränterisken ska räntebindningstiden i låneportföljen spridas över tid enligt av Signalisten och JLL fastställda ramar. Dessa ramar har arbetats fram av JLL med löpande avstämmningar med Signalisten genom en mängd simuleringar av möjliga kommande räntenivåförändringar.

Signalistens inkomstkälla är i stort sett uteslutande hyresintäkter. För en långsiktigt balanserad ekonomi är därför en hyresutveckling i nivå med inflationen nödvändig. Nyproduktion och ombyggnad kan endast genomföras om kalkylerna visar att respektive projekt kan bära sig på förväntade hyresintäkter. Långsiktigt tjänar både boende och Signalisten på att projekten hanteras professionellt. Alla vinster i Signalisten går tillbaka till hyresgästerna i form av reparationer, underhåll och nya bostäder.

Finansiering under 2017

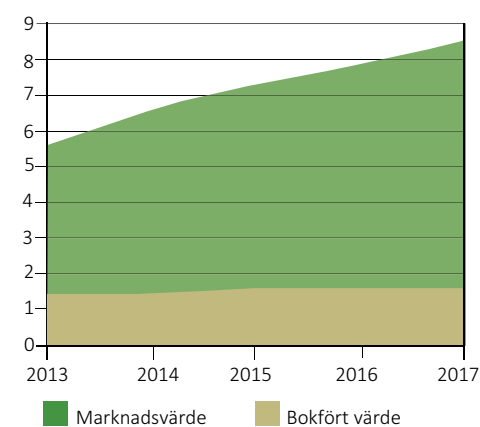
Under juni omförhandlades totalt 100 mnkr. De nya lånen tecknades med kapitalbindning om 5 år.

Fastighetsvärdering och värde i redovisningen

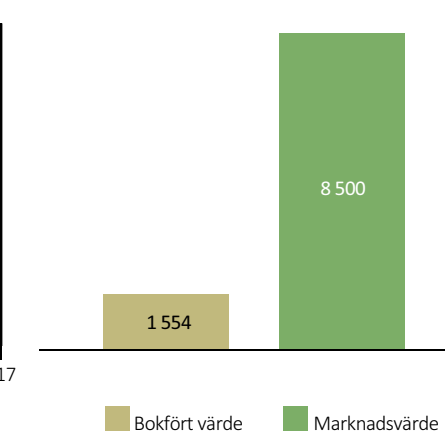
Värderingen av Signalistens bestånd per 2017-12-31 har gjorts genom externvärdering av koncernens alla fastigheter. Värderingen genomfördes av Forum Fastighetsekonomi.

Eftersom Signalisten redovisar enligt K3 och inte IFRS, som noterade bolag, visas fastigheternas värde som bokfört värde i årsredovisningen istället för marknadsvärde. Detta påverkar balansomslutningen samt Signalistens nyckeltal. Nedan visas en jämförelse mellan marknadsvärdet och bokfört värde för fastigheterna.

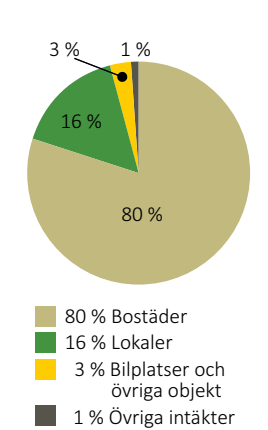
Värdeutveckling fastigheter (mkr)



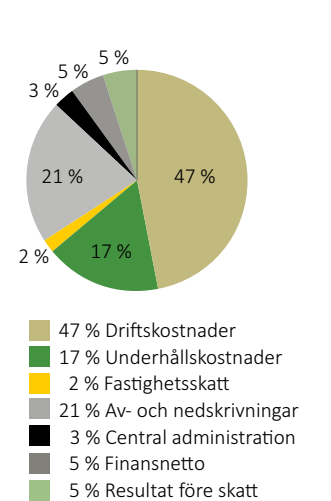
Fastigheternas värde (mkr)



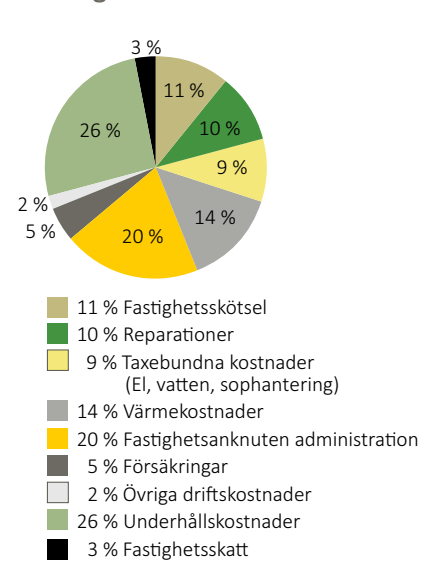
Intäkter



Så används intäkter



Fastighetskostnader



Hållbarhetsrelaterade risker

Långsiktigt hållbar ekonomi

Två stora risker kan identifieras: framtida ränteutveckling och framtida intäktsutveckling. Räntor hanteras genom att följa och löpande utvärdera antagen räntestrategi. Intäkter hanteras genom att strukturerat arbeta med hyresförhandlingar för att säkra en långsiktigt tillfredsställande nivå på hyresutfallet i befintligt bestånd. Nyproduktion och ombyggnad genomförs inte om inte respektive projekt bär sina långsiktiga kostnader med hänsyn tagen till 85 % konfidensintervallet i ränteprog-nosen. Kalkylmodellen för projekt utvecklas under året.

Välskötta fastigheter samt ny- och ombyggnad

Signalisten står inför en kraftig ökning av volymen på nyproduktion och ombyggnad. Det leder till ekonomiska risker och risker kopplade till planering, genomförande och produktion. För att hantera dessa arbetar vi med att:

- Definiera Signalistens standard på tekniska system, utformning av lägenheter och serviceutrymmen med mera. Detta för såväl nyproduktion som ombyggnad. Syftet är att förenkla projektering och byggnad men inte minst säkra en bra produkt för förvaltnings-skedet.
- Definiera Signalistens nyproduktionsprocess och ombyggnadsprocess för att säkra genomförande och att rätt resurser finns tillgängliga vid rätt tillfälle.

- Utveckla boendedialogen vid ombyggnad för att säkra en bra och effektiv process.

- Planera för att rätt resurser finns tillgängliga på Signalisten när de behövs för att hantera volymökningen i planering och produktion.

De miljörisker som är förknippade med nybyggnad och ombyggnad hanterar vi genom att använda Byggvarubedömningen och sträva efter att all nyproduktion ska motsvara Miljöbyggnad Silver.

Nöjda kunder och förvaltning

Signalisten har satt tydliga mål för arbetet med nöjda kunder och välskötta fastigheter. Vi ska vara bland de 25 % bästa fastighetsägarna enligt mätning av NKI. Vi har också satt tydliga mål för att nå dit när det gäller bemötande, värme, avfall och trygghet. Ambitionen är högt satt och risken är att vi inte når målen. För att hantera detta kommer vi att:

- Följa upp att planerade åtgärder genomförs i den omfattning och den inriktning vi beslutat.
- Utvärdera genomförda åtgärder genom uppföljning om NKI-undersökningar.
- Utveckla och förändra strategier om vi inte når målen.

Hållbar samhällsutveckling

Signalisten tar ett stort ansvar för att stötta Solna stad med bostäder för personer med särskilda behov. Risken i detta arbete är att olika synsätt på problemen etableras mellan staden och Signalisten. För att hantera denna risk kommer avtal tas fram mellan staden och Signalisten som tydliggör ansvar och arbetsformer.

Signalisten är till 98 % fossilbränslefrött i drift och förvaltning. Vårt mål är att bibehålla denna nivå. Vår främsta risk ligger här i att våra samarbetspartner inom värme, el och kyla förändrar förutsättningarna eller att vi själva inte uppfyller våra krav när det gäller fordon. Riskerna hanteras genom löpande uppföljning av leveranser och avtal.

Attraktiv arbetsgivare

Signalistens utmaning ligger i att förmå att attrahera arbetskraft till de nya uppgifter vi står inför. För att hantera den risken kommer vi att arbeta med vårt arbetsgivarvarumärke, vår rekryteringsprocess och fortsatt sträva efter att vara bland de 25 % bästa arbetsgivarna i medarbetarundersökningarna.

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

Välskött verksamhet

Många av de risker som berör denna punkt har redan beskrivits ovan. För det närmaste året är dock implementeringen av ny IT-leverantör, nytt hyressystem, anpassning av verksamheten till GDPR och fortsatt utveckling av projekt i Insikt, de största direkta riskerna. För att hantera dessa har vi konsultstöd i implementering, resurser avdelade för test och planerad utbildning för berörd personal.

Genom upphandling påverkar Signalisten flera hållbarhetsfaktorer, både miljö, anti-korruption och mänskliga rättigheter. Riskerna handlar främst om att via upphandling få in oseriösa företag som använder olämpligt material ur miljösynpunkt eller har underentreprenörer eller leverantörer som inte uppfyller Signalistens krav på sociala förhållanden i leverantörsledet. Inom ramen för LOU fångas flera av dessa aspekter. Under de kommande åren kommer vi att pröva om vi genom att ställa utökade krav på miljömärkning, certifiering enligt branschvedertagna system eller genom ökad upphandling genom till exempel HBV kan ytterligare förbättra våra inköp.

Vi har slutligen även identifierat att det finns risker kopplat till antikorruption, även inom vår verksamhet, och för att hantera dessa arbetar vi i enlighet med vår värdegrund, som utgör styrande policy, samt särskilt framtagna riktlinjer gällande bestickning och mutor med mera.

FLERÅRSÖVERSIKT KONCERNEN TKR

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Utdrag ur resultaträkningen						
Hysesintäkter	380 329	373 062	372 579	365 718	357 570	346 312
varav bostäder, brutto	314 741	305 111	297 860	287 118	281 944	276 320
varav lokaler, brutto	64 440	63 625	66 381	66 317	65 044	65 443
Övriga förvaltningsintäkter	3 114	7 268	6 687	22 053	5 887	5 761
Nettoomsättning	383 443	380 330	379 266	387 771	363 457	352 073
Driftkostnader	-179 758	-158 907	-161 654	-158 186	-157 606	-161 686
Underhållskostnader	-64 909	-44 211	-68 166	-37 420	-46 974	-97 865
Fastighetsskatt	-8 883	-8 721	-8 721	-11 109	-8 815	-8 806
Driftnetto	129 894	168 491	140 725	181 056	150 062	83 716
Avskrivningar	-77 732	-74 528	-68 146	-59 090	-57 270	-47 526
Bruttoresultat	52 162	93 963	72 579	121 966	92 792	36 190
Centrala adm. och försäljningskostn	-12 857	-11 352	-10 729	-5 161	-5 954	-5 542
Resultat vid fsg av fastighet	-	-	-	-	-	2 000
Övriga rörelsekostnader	-2 085	-8 351	-1 104	-2 922	-	-
Rörelseresultat	37 221	74 259	60 746	113 883	86 838	32 648
Ränteintäkter	41	217	79	148	1 694	2 690
Räntebidrag	-	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-17 558	-16 253	-17 244	-19 008	-21 889	-23 136
Resultat efter finansiella poster	19 703	58 223	43 581	95 023	66 644	12 202
Skatt	12 131	-30 082	-20 647	-20 811	-5 883	-3 684
Årets resultat	31 834	28 141	22 934	74 212	60 760	8 518
Utdrag ur balansräkningen						
Omsättningstillgångar	155 434	153 352	112 380	43 609	150 805	106 694
Balansomslutning	1 853 081	1 800 823	1 768 697	1 643 153	1 662 700	1 622 589
Eget kapital	1 017 688	985 854	957 712	934 778	856 706	789 861
Låneskuld	650 000	650 000	650 000	550 000	550 000	600 000
Kortfristiga skulder	112 015	77 552	88 580	113 725	94 111	87 080
Finansiella nyckeltal						
1. Likviditet (%) inkl checkräkningskredit	465	327	240	126	160	123
2. Synlig soliditet (%)	54,9	54,7	54,2	56,9	51,5	48,7
3. Soliditet mot marknadsvärde (%)	90,5	89,9	89,2	-	-	-
4. Räntetäckningsgrad (ggr)	2,1	4,6	3,5	6,0	4,0	1,5
5. Genomsnittlig skuldränta (%)	2,7	2,5	2,7	3,5	4,0	3,9
6. Avkastning på totalt kapital (%)	2,0	4,1	3,4	6,9	5,3	2,2
7. Avkastning på eget kapital (%)	1,9	5,9	4,5	10,2	7,8	1,5

1. Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.
2. Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
3. Eget kapital dividerat med balansomslutning inräknat marknadsvärde på fastigheterna.
4. Rörelseresultat plus ränteintäkter plus räntebidrag, dividerat med räntekostnader.
5. Räntekostnader dividerat med låneskuld.
6. Resultat före avdrag för räntekostnader dividerat med balansomslutningen.
7. Resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital.

FLERÅRSÖVERSIKT KONCERNEN TKR

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal - kr/m²						
Hysesintäkter	1 162	1 139	1 121	1 101	1 078	1 040
varav bostäder, brutto	1 131	1 107	1 080	1 049	1 045	1 011
varav lokaler, brutto	1 319	1 123	1 172	1 129	1 118	1 101
Nettoomsättning	1 172	1 161	1 141	1 167	1 096	1 058
Driftkostnader	549	488	486	476	475	486
Underhållskostnader	198	142	205	113	141	294
Avskrivningar	238	224	205	178	172	143
Räntekostnader	54	49	52	57	66	70
Fastighetsbestånd (31/12)						
Fastigheternas bokförda värden	1 553 601	1 596 513	1 583 461	1 450 673	1 439 972	1 496 804
Fastigheternas marknadsvärden	8 489 500	7 857 739	7 284 637			
Taxeringsvärden	4 591 178	4 591 178	4 359 854	4 343 308	4 348 768	3 312 491
Antal bostäder	3 928	3 923	3 874	3 838	3 838	3 834
Antal lokaler	174	162	162	166	166	172
Antal bilplatser	2 481	2 475	2 468	2 467	2 465	2 487
Yta bostäder m²	278 408	278 360	275 679	273 577	273 328	273 328
Yta lokaler m²	48 868	48 715	56 660	58 726	58 339	59 603
Uthyrningsbar yta m²	327 276	327 026	332 339	332 303	331 667	332 931
Personal						
Medeltal anställda	53	53	52	47	47	47
Medelålder	46	48	49	49	49	47
Personalomsättning (%)	15,7	26	10	2,1	11	15
Går i pension inom 10 år (%)	26,7	28	35	36	28	33
Genomsnittlig anställningstid (år)	5,6	8	8	9	9	8
Total sjukfrånvaro (%)	4,06	3,4	2,8	2,7	2,3	2,0
Driftfakta						
Fjärrvärme, total, Gwh	39,2	39,9	37,1	37,6	43,4	45,1
Normalårskorrigerat, Gwh	41,8	42,3	41,8	41,9	45,1	45,8
Normalårskorrigerat, Kwh/m²	128	130	127	126	136	138
Vattenförbrukning, total m³ (tusental)	515	479	506	466	517	536
Vattenförbrukning, m³/m²	1,6	1,5	1,5	1,4	1,6	1,6
Vattenförbrukning m³/lgh	131	122	131	121	135	140
Fastighetsel, Gwh	9,1	9,3	9,3	9,7	9,9	9,5
Fastighetsel, Kwh/m²	28	28	28	29	30	29



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solna är en av de kommuner som växer snabbast i hela landet. Signalisten tar ansvar för att vara med och utveckla staden. Som kommunal bostadsstiftelse tänker vi långsiktigt och arbetar för att kunna möta efterfrågan på bostäder idag och i framtiden.

Signalistens verksamhet bygger på långsiktig förvaltning och ansvarsfulla investeringar. Att Signalisten drivs i stiftelseform innebär att alla intäkter stannar kvar inom stiftelsen och kommer våra hyresgäster tillgodo i form av reparationer, underhåll och nya bostäder.

Förmedlingsstatistik 2017

Under 2017 bytte 439 av våra 3 928 lägenheter hyresgäst. 20 % av dessa, 88 stycken, gick till Solnaungdomar. Kötiden för ungdomslägenheterna var i genomsnitt drygt 7 år. Den kortaste genomsnittliga kötiden, 4 år, var till våra seniorboenden (65+) för Solnabor. Kötiderna för de som fick lägenhet hos Signalisten via Bostadsförmedlingen i Stockholm var 14 år för befintligt bestånd. 15 st lägenheter (67) hyrdes ut till nya hyresgäster och förmedlades via Bostadsförmedlingen i Stockholm (dvs exklusive förmedling till befintliga hyresgäster, Solnaungdomar och uthyrning till 65+boende). Solnaungdomar har liksom tidigare förtur till korttidsavtal och enrumslägenheter. Även Solnabor som är 65 år eller äldre har förtur till seniorlägenheter. Under året har även fem (49) lägenheter tillskapats via ombyggnad av allmänna utrymmen. Den totala omflyttningen uppgick till 10,7 % (9,6).

Nyproduktion och renoveringar

Nästan hälften av husen i Signalistens bestånd börjar bli så gamla att de behöver renoveras. När vi planerar för att renovera beståndet behöver vi tänka långsiktigt och ta hänsyn till de hyresgäster som bor där idag, men även ta ansvar för de som ska bo där i framtiden.

Signalistens förnyelse i Ritorp har fortsatt med den andra etappen under 2017. Arbetet omfattar renovering och stambyten i 212 stycken lägenheter. Entreprenaden beräknas vara färdigställd i maj 2020. Även förnyelse i Bagartorp, Bergshamra, Hagalund och Västra vägen planeras och inventering pågår. Alla områden har olika förutsättningar och därför kommer också omfattningen av renoveringarna att variera.

Renoveringen av gårdsbjällklag i Nordan, Hagalund, startade under sommaren 2017. I samband med denna insats upprustas även garage och gård.

Projekt 1 000, Signalistens satsning att bygga 1 000 hyresrätter till 2025, har tagit fart under 2017. Under sommaren vann detaljplanen för ett trygghetsboende i Huvudsta (kv Palsternackan) laga kraft. Upphandling för de nya flerbostadshusen med 77 lägenheter är genomförd och börjar byggas under 2018. Palsternackan byggs med industriellt producerade trämoduler. Vinsterna att bygga i trä är att det blir skonsamt för miljön samtidigt som den industriella produktionen innebär snabbare byggtid.

Signalistens största nyproduktionsprojekt, 210 lägenheter i centrala Råsunda (kv Bollen), godkändes av Solna stad i maj 2017 men har överklagats. Under hösten fick två detaljplaner klartecken att gå vidare till plansamråd (kv Torsken i Bergshamra och Bagartorp centrum) och ytterligare ett projekt fick grönt ljus att starta planarbete (Platån, Västra vägen). Det innebär att Signalisten nu har cirka 700 nya hyresrätter i lagakraftvunna eller pågående planarbeten. Tillsammans med 168 redan byggda lägenheter innebär det att vi är på god väg att nå vårt mål.

Genom ombyggnation av allmänna utrymmen har även fem lägenheter tillskapats under året.

Tillfälliga bostäder

I mars 2017 tog Signalisten över förvaltningen av de tillfälliga bostäderna för nyanlända på Bredkilsbacken i Huvudsta med Solna stad som fortsatt ägare. Under året har Solna stad även byggt nya tillfälliga bostäder i Frösunda som förvaltas av Signalisten.

Organisation

Efter att ha gjort en översyn av förvaltningsorganisation slog Signalistens under våren samman de två distrikten norr och söder till en gemensam avdelning. Därefter beslutades att stänga distriktskontor i Bagartorp och flytta all personal till huvudkontoret i Skytteholm. Att alla medarbetare nu sitter tillsammans gynnar bättre samarbeten och gemensamma arbetsätt. Målet är att det även ska gynna hyresgästerna i form av bättre service.

Chef för fastighetsutveckling, förvaltningschef samt kommunikationschef (som ny tjänst) har tillsatts under året.

Ekonomi

Årsresultatet är efter finansnetto men före dispositioner 20 (58) Mkr. Resultatet är tillfredsställande och är ett välkommet tillskott för kommande renoveringar och nybyggnation.

Hyresintäkter och övriga förvaltningsintäkter uppgår till 383 Mkr (380) medan driftkostnaderna blev 180 Mkr (159) och de centrala administrations- och försäljningskostnaderna 13 Mkr (11). Avskrivningarna uppgår till 78 Mkr (75) och finansnetto till 18 Mkr (16).

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

Eget kapital 2017 har endast förändrats genom årets resultat.

Måluppfyllelse

Verksamheten styrs mot de mål som har satts upp i vår affärsplan. Mål för 2017 var:

	Mål	Utfall
Soliditet	36 %	55 %
Avkastning totalt kapital	2,7 %	2,0 %
Antal nya byggrätter	50	82
Energibesparing sedan 2003 %	22	22
Antal renoverade lägenheter 2016	60	0
Nöjd kund-index produktindex	78	76
Nöjd kund-index serviceindex	82	82

Våra ekonomiska mål har till viss del infriats. Soliditeten är fortsatt stark, men resultatet har försämrats mot föregående år. Detta är en konsekvens både av engångsföreteelser och mer långsiktiga kostnadsökningar. De långsiktigt ökade kostnaderna består i ökade avskrivningar samt räntekostnader samt även kostnader för förstärkning av organisationen inför kommande projekt.

De åtgärder för att öka hyresgästernas trivsel med inomhusklimat i lägenhet som genomfördes under 2015 och 2016 har fortsatt under 2017. Detta arbete fortsätter och utvärderas bland annat i en ny kund-enkät under 2018.

På miljöområdet har Signalisten under året fortsatt sitt framgångsrika arbete med att optimera energianvändningen och arbeta för en hållbar utveckling. Vår energiförbrukning ligger väl i nivå med de mål som satts upp inom affärsplanen 2013-2017, vilken satte ramar för energieffektiviseringen.

En förutsättning för att genomföra Projekt 1 000 är även fortsatt att Signalisten kan tillskapa dessa med bibehållen god ekonomi. Flera av detaljplanerna har gått vidare i planprocessen under året vilket innebär att fler projekt planeras kunna starta inom kommande år.

För att klara dessa utmaningar sammanställer ledningen löpande effekter av tagna och planerade beslut i den löpande rapporteringen av resultat och projekt, samt sammanställer en långtidsprognos som uppdateras minst tre gånger per år. Detta ligger sedan till grund för de beslut och den strategiska inriktning som Signalisten väljer för framtiden. Besluten kan innefatta vilka projekt som ska prioriteras, på vilket sätt och i vilken omfattning projekten ska genomföras, hur upplåningen ska ske samt hur finansieringen ska ske.

Styrelsen informeras löpande om större händelser liksom risker. Årligen diskuteras också strategier och framtidsfrågor utifrån långtidsprognosen.

Framtida utveckling

Under året har en ny affärsplan för 2018-2022 tagits fram. I planen identifieras bland annat de organisatoriska utmaningar som den planerade nybyggnadstakten innebär. Främst handlar det om att ställa om organisationen från förvaltande till projektbaserade arbetssätt, en omställning som kommer att pågå under flera år framåt. Ytterligare beskrivning av framtida utveckling är presenterade främst under rubrikerna nyproduktion och renovering samt ekonomi.

Riskhantering

Under 2017 har ledningen i samarbete med JLL arbetat fram en ny ränteriskstrategi för att säkerställa en stabil och långsiktigt riskminimerad räntekostnadsutveckling. Arbetet gjordes då Signalistens lånevolym kraftigt kommer att öka de kommande 5-10 åren på grund av renovering av halva beståndet samt planerad nyproduktion.

Utgångspunkten vid lånefinansiering hos Signalisten är att lånen tas upp med rörlig ränta men med lång kapitalbindning. Ränterisken hanteras därefter med derivat, främst ränteswappar men även via räntetak.

Refinansierings- och prISRISK ska begränsas genom att förfallostrukturen avseende finansieringen sprids över tiden. Den långsiktiga strävan ska vara att maximalt 30 % av lånestocken, inklusive garanterade kreditlöften, vid varje tillfälle tillåts förfalla inom ett enskilt år.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten, men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. För att begränsa ränterisken ska räntebindningstiden i låneportföljen spridas över tid.

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. Därigenom begränsas genomslagshastigheten på den negativa resultateffekt som en uppgång i marknadsräntan får.

Solna stad borgar för närvarande för ett lånebelopp motsvarande 450 mkr samt en checkräkningskredit om 100 mkr. Risken för Solna stad bedöms dock som mycket liten då Signalistens fastigheters marknadsvärde, -8,5 Mdkr- vida överstiger belåningen. Checkräkningskrediten var per 2017-12-31 outnyttjad.

Visstidsförordnanden

Signalisten tillämpar inte visstidsförordnanden. Vd har ett anställningsavtal med sex månader ömsesidig uppsägningstid.

RESULTATRÄKNING TKR

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning				
Hyresintäkter	3, 4	380 329	373 062	260 309
Övriga förvaltningsintäkter	3, 5	3 114	7 268	10 560
Summa nettoomsättning		383 443	380 330	270 869
Rörelsens kostnader				
Driftkostnader	6	-179 758	-158 907	-143 630
Underhållskostnader		-64 909	-44 211	-48 033
Fastighetsskatt		-8 883	-8 721	-5 324
Fastighetskostnader		-253 550	-211 839	-196 987
Driftnetto		129 893	168 491	73 882
Resultat efter finansiella poster				
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-77 732	-74 528	-48 505
Bruttoresultat		52 161	93 963	25 377
Resultat efter skatt				
Centrala administrations- och försäljningskostnader	10, 11	-12 857	-11 352	-12 785
Övriga rörelsekostnader		-2 085	-8 351	-418
Rörelseresultat	12	37 219	74 260	12 174
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	217	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 558	-16 253	-17 313
Resultat efter finansiella poster		19 702	58 224	-5 131
Resultat efter skatt				
Bokslutsdispositioner	13	-	-	3 015
Skatt på årets resultat	14	-1 660	-14 982	570
Uppskjuten skatt		13 791	-15 101	6 583
Årets resultat		31 833	28 141	5 037

BALANSRÄKNING TKR

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	7	1 553 601	1 596 513	1 011 995	1 036 546
Markanläggningar	9	23 216	24 815	22 453	24 006
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 550	1 799	2 550	1 799
Pågående ny- och ombyggnader	15	118 200	24 264	99 393	18 883
Summa materiella anläggningstillgångar		1 697 567	1 647 391	1 136 391	1 081 234
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	728 000	728 000
Andelar i intresseföretag	17	80	80	40	40
		80	80	728 040	728 040
Summa anläggningstillgångar		1 697 647	1 647 471	1 864 431	1 809 274
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 768	584	2 812	385
Övriga kortfristiga fordringar		3 561	2 095	3 343	2 042
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0	0
Aktuella skattefordringar		22 649	11 527	13 106	7 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 609	3 798	3 085	3 260
		32 587	18 004	22 346	13 641
Kassa och bank					
Kassa och bank		122 847	135 348	122 847	135 348
Summa omsättningstillgångar		155 434	153 352	145 193	148 989
Summa tillgångar		1 853 081	1 800 823	2 009 624	1 958 263

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Grundfondskapital		88 463	88 463	88 463	88 463
Bundna reserver		38 000	38 000	38 000	38 000
Summa bundet eget kapital		126 463	126 463	126 463	126 463
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		859 391	831 249	960 309	959 138
Årets resultat		31 834	28 142	5 037	1 171
Summa fritt eget kapital		891 225	859 391	965 346	960 309
Summa eget kapital		1 017 688	985 854	1 091 809	1 086 772
Obeskattade reserver	19	-	-	11 985	10 000
Avsättningar					
Uppskjutna skatter		69 301	83 092	28 105	34 688
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		4 075	4 325	4 075	4 325
Summa avsättningar		73 376	87 417	32 180	39 013
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	20, 21, 22	650 000	650 000	515 122	515 122
Summa långfristiga skulder		650 000	650 000	515 122	515 122
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		46 904	18 362	34 674	8 854
Skulder till koncernföretag		-	-	274 399	257 170
Aktuella skatteskulder		-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		5 298	4 700	4 294	2 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	59 814	54 493	45 161	38 864
Summa kortfristiga skulder		112 016	77 555	358 528	307 356
Summa eget kapital och skulder		1 853 080	1 800 826	2 009 624	1 958 263

KASSAFLÖDESANALYS TKR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	37 219	74 259	12 174	37 791
Ränta	-13 473	-25 473	-17 137	-15 818
Avskrivningar och utrangeringar	79 567	82 741	48 505	52 496
Betald inkomstskatt	-12 782	-8 093	-4 583	660
	90 531	123 434	38 959	75 129
Ökning/minskning hyresfordringar	-2 184	-	-2 427	-362
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-	-516	-11 452	26 918
Ökning/minskning leverantörsskulder	28 542	-4 819	25 819	-7 823
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2	-	8 123	-4 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 891	118 099	59 022	89 483
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-129 991	-73 984	-104 081	-30 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 991	-73 984	-104 081	-30 590
Finansieringsverksamheten				
Amortering av lån	-	-	-	-58 482
Nyupplåning	598	-	39 235	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	598	-	44 235	-58 482
Likvida medel vid årets början	135 348	91 276	2 622	2 351
Årets kassaflöde	-12 502	44 070	-827	410
Likvida medel vid årets slut	122 847	135 348	1 790	2 622

NOTANTECKNINGAR

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH
VÄRDERINGSPRINCIPER
Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTER
Hyresintäkter
Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

Övriga förvaltningsintäkter
Vidarefaktureri ng sker i efterhand, kvartals- eller tertialvis. Internfaktureri ng sker tertialvis. Försäkringsersättningar redovisas i den period som avses.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

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

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovis- ningen 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 under- skottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sanno- likt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redo- visas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponen- tens 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 anskaffnings- tidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kost- nader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaff- ningsvärdet ökas med samma belopp. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nytt- jandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

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

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Inga låneutgifter aktiveras.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivnings- behov. 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 identifier- bara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

LEASINGAVTAL
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av bostäder samt kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument som redovisas i balans- räkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristigta placeringar, leverantörs- skulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bostadsstiftelsen Signalis- ten blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella skulder tas bort från balansräk- ningen 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 klassifi- ceras 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 transak- tionen 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 s k ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen er- håller Signalisten en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

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

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

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

OBESKATTADE RESERVER
Obeskattade reserver redovisas med brutto-belopp 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.

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

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

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. I kassaflödet tas hänsyn till inestående belopp i kassan för respektive legal enhet. I balansräkningen i moderbolaget visas koncernsaldot, d.v.s. nettot i de båda legala enheterna. Balansen i kassan misstämmer därför mellan kassaflödesanalys och balansräkning.

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.

NOT 2
UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR
Signalisten gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.
Föregående årsbokslut gjordes vissa skattemässiga bedömningar i projekten som Signalisten sedan justerade till deklarationen. Dessa justeringar leder till stora förändringar i uppskjuten skatteskuld, som visar skillnaden mellan det beskattningsbara och bokföringsmässiga anläggningsvärdet, d.v.s. det som enligt gällande skatter och regler idag kommer att erläggas och som skiljer sig mot den skatt som visas i det redovisade resultatet. Därav visar uppskjuten skatteskuld i resultaträkningen ett positivt resultat om 14 mnkr för 2017 jämfört negativt om 15 mnkr 2016.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Bruttohyror				
Bostäder	314 741	305 111	225 808	219 021
Lokaler	64 440	63 625	35 768	34 879
Garage	13 508	12 828	8 475	7 873
P-platser och övriga objekt	6 000	5 898	5 112	5 043
Summa	398 689	387 462	275 163	266 816

Avgår hyresbortfall				
Bostäder	-7 359	-2 295	-6 456	-1 790
Lokaler	-4 788	-6 077	-3 900	-3 875
Garage	-2 886	-2 884	-1 990	-1 765
P-platser och övriga objekt	-699	-684	-697	-684
Summa	-15 732	-11 940	-13 043	-8 114

Avgår återbetalning av rabatt för avstått målnings- och golvunderhåll, bostäder	-2 627	-2 462	-1 811	-1 633
Summa hyresintäkter	380 330	373 060	260 309	257 069

Nettohyror				
Bostäder	304 754	300 353	217 540	215 598
Lokaler	59 652	57 548	31 868	33 072
Garage	10 623	9 944	6 486	6 108
P-platser och övriga objekt	5 301	5 214	4 415	4 358
Summa	380 330	373 059	260 309	259 136

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	448	179	448	179
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	493	60	493	60
	941	239	941	239
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	500	500	500	500
Kostnadsföra och framtida leasingavgifter att erlägga	1 441	739	1 441	739

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	91 088	88 064	62 437	61 381
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	88 395	118 400	15 488	72 697
Förfaller till betalning senare än fem år	55 544	53 026	31 444	29 913
	235 027	259 490	109 369	163 991
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	389 683	375 123	267 668	260 209

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

NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ersättningar från hyresgäster	3 138	2 850	2 055	1 509
Försäljning vatten och värme	863	827	75	90
Ersättningar från försäkringsbolag	595	1 865	383	1 826
Fakturerade kostnader koncernbolag	-2 470	224	7 320	3 938
Övriga intäkter	988	1 502	727	935
Summa	3 114	7 268	10 560	8 298

NOT 6 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel	29 240	29 212	24 629	23 585
Reparationer	26 082	19 134	18 417	13 181
Vattenförbrukning	5 666	6 294	3 704	4 704
Elförbrukning	11 412	10 904	7 935	7 424
Sophantering	6 447	6 238	4 327	4 010
Värmekostnader	34 640	35 217	25 740	24 877
Fastighetsförsäkringar	12 673	9 195	8 951	7 641
Avskrivna hyresfordringar	872	-50	729	232
Fastighetsanknuten administration	49 613	40 437	48 538	40 075
Medel till hyresgästföreningen	712	464	506	333
Övriga driftkostnader	2 401	1 862	154	188
Summa	179 758	158 907	143 630	126 250

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärden	2 364 979	2 290 201	1 597 705	1 563 047
Överfört från pågående projekt	17 981	94 032	5 496	46 540
Försäljningar och utrangeringar	-7 204	-19 254	-2 140	-11 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 375 756	2 364 979	1 601 061	1 597 705
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-942 068	-880 342	-622 226	-583 464
Årets avskrivningar	-75 783	-72 630	-46 603	-45 531
Årets utrangeringar	5 119	10 904	1 722	6 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 012 732	-942 068	-667 107	-622 225
Utgående restvärde enligt plan	1 363 024	1 422 911	933 954	975 480

Forts. nästa sida

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK Fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	173 602	173 602	61 066	61 066
Överfört från pågående projekt	16 975	-	16 975	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	190 577	173 602	78 041	61 066
Summa utgående ackumulerat restvärde byggnader och mark	1 553 601	1 596 513	1 011 995	1 036 546
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	2 750 231	2 750 231	1 956 293	1 956 293
Taxeringsvärden mark i Sverige	1 840 947	1 840 947	1 323 578	1 323 578
Mark				
Summa taxeringsvärde	4 591 178	4 591 178	3 279 871	3 279 871

Koncernens byggnader är försäkrade i Sabo Försäkrings AB.

Signalisten äger 59+1 fastigheter som innehas för uthyrning. Den sist angivna fastigheten köptes i december 2017 från Solna Stad och avser fastigheten där nyproduktionen av Kv. Palsternackan startar under 2018. Fastigheterna klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 1 554 mkr (1 597 mkr).
För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Alla fastigheter har per 2017-12-31 värderats internt av Forum Fastighetsekonomi AB. Fastigheterna värderades per 2017-12-31 till 8,5 Mdkr. 2014 värderade Forum Fastighetsekonomi alla Signalistens fastigheter och för 2015 och 2016 värderade Signalisten sitt bestånd internt med hjälp av 13 riktfastigheter som även dessa år värderades av Forum Fastighetsekonomi AB.

Väsentliga antaganden för värderingen:
Forum Fastighetsekonomi AB följer löpande fastighetsmarknaden på 115 orter i landet och presenterar geografiska marknadsområden, hyresnivåer, direktavkastningskrav och vakanser under namnet FMI (FastighetsMarknadsInformation). Marknadsanalyserna är utförda med FMI-materialet som bas. De underliggande fakta som ligger till grund för marknadsanalyserna har även legat till grund för de bedömningar av exempelvis hyror, avkastningskrav och marknadsvärden som gjorts inför värdebedömningen av värderingsobjekten. Drift- och underhållskostnader är baserade på Forum Fastighetsekonomis erfarenheter samt budget och prognoser. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt e t c samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

NOT 8 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	11 037	10 989	10 825	10 777
Årets förändringar				
Inköp	1 099	48	1 099	48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				
	12 136	11 037	11 924	10 825
Ingående avskrivningar				
	-9 238	-8 951	-9 026	-8 739
Årets förändringar				
Avskrivningar	-349	-287	-349	-287
Utgående ackumulerade avskrivningar				
	-9 587	-9 238	-9 375	-9 026
Utgående restvärde enligt plan				
	2 549	1 799	2 549	1 799

NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	32 656	32 658	31 400	31 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 656	32 658	31 400	31 402
Ingående avskrivningar	-7 843	-6 232	-7 397	-5 832
Årets avskrivningar	-1 598	-1 611	-1 551	-1 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 441	-7 843	-8 948	-7 396
Utgående redovisat värde	23 215	24 815	22 452	24 006

NOT 10 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Central administration	12 857	11 352	12 785	11 219
Marknadsföring	279	446	279	446
Summa	13 136	11 798	13 064	11 665

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
PwC				
Revisionsuppdraget	300	300	220	220
Övrig konsultation	291	191	248	138
Summa	591	491	468	358

NOT 12 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantalet anställda				
Kvinnor	23	23	23	23
Män	30	30	30	30
Totalt	53	53	53	53

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 251	2 129	3 251	2 129
Löner och ersättningar till övriga anställda	24 430	21 214	24 430	21 214
	27 681	23 343	27 681	23 343
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 520	7 323	8 520	7 323
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	955	481	955	481
Pensionskostnader för övriga anställda	4 494	5 414	4 494	5 414
Totalt	41 650	36 561	41 650	36 561

NOT 12 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER *Fortsättning*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	5	5	5	5
Totalt	9	9	9	9

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	3
Totalt	16	16	16	16

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

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-1 985	-10 000
Koncernbidrag	-	-	5 000	-
Summa	-	-	3 015	-10 000

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt för året	-1 660	-14 982	570	-6 673
Uppskjuten skatt	13 791	-15 101	6 583	-4 130
Summa	12 131	-30 082	7 153	-10 803

NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	24 265	44 312	18 883	34 832
Upparbetat under året	128 891	73 984	102 981	30 590
Aktiverat/överfört till byggnader under året	-17 981	-94 033	-5 496	-46 540
Akvierat/överfört till markanläggningar	-16 975	-	-16 975	-
Utgående nedlagda kostnader	118 200	24 263	99 393	18 882

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Ansk.värde	Bokfört värde 2017-12-31
Solnabostäder AB	100	100	76 200	-	728 000
Summa				-	728 000

Organisationsnummer för Solnabostäder AB 556066-7361. Säte för Solnabostäder AB är Solna Kommun.

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG *Fortsättning*

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	728 000	728 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	728 000	728 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade värdeförändringar	-	-
Utgående restvärde enligt plan	728 000	728 000

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Husbyggnadsvaror HBV Förening				
8 st andelar á nom 10 000 kr	80	80	-	-
4 st andelar á nom 10 000 kr	-	-	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80	80	40	40

Intressebolagets organisationsnummer 702000-9226. Intressebolagets säte, Stockholm.

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	3 609	3 798	3 085	3 260
	3 609	3 798	3 085	3 260

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond tax 2015	-	-	11 985	10 000
Summa	-	-	11 985	10 000

NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingångna derivatavtal	340 000	340 000	340 000	340 000
Löper med rörlig ränta	310 000	310 000	175 122	175 122
Summa	650 000	650 000	515 122	515 122

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	213 341	213 341	68 688	68 688
Summa ställda säkerheter	213 341	213 341	68 688	68 688

NOT 22 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	650 000	650 000	515 000	515 000
Summa	650 000	650 000	515 000	515 000
Kortfristiga skulder				
	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Summa räntebärande skulder	650 000	650 000	515 000	515 000

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

För andel säkrat via ränteswappar, se not "Skulder till kreditinstitut". Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	2017	2016
Långfristiga skulder till kreditinstitut inkl. kommunal borgensavgift (genomsnittlig ränta långfristiga vid årsskifte)	0,05 %	0,17 %
Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkl. kommunal borgensavgift. (genomsnittlig ränta långfristiga vid årsskifte)	0,22 %	0,15 % %
Swappar	3,88 %	3,88 %
Totalt genomsnittlig räntekostnad under året*		
*Inklusive lån i dotterbolag pga att swapparna säkrar även dotterbolagets lån	2,7 %	2,21 %

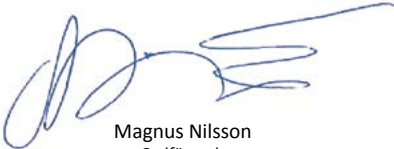
NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresfordringar	33 517	30 318	21 588	19 646
Upplupna räntekostnader	3 389	2 714	3 389	2 713
Upplupna semesterlöner	3 215	2 943	3 215	2 943
Upplupna sociala avgifter	745	691	745	691
Upplupna pensionskostnader	-	400	-	400
Upplupna förvaltningskostnader	7 956	6 787	5 977	4 865
Upplupen borgensavgift	-	1 355	-	1 355
Upplupen revisionskostnad	269	280	171	150
Upplupna projektkostnader	10 476	7 924	9 838	6 101
Övriga upplupna kostnader	247	1 080	238	-
Summa	59 814	54 492	45 161	38 864

NOT 24 ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Garantifond Fastigo	454	417	454	417
Summa ansvarsförbindelser	454	417	454	417

Signalistens styrelse, Solna den 13 mars 2018


Magnus Nilsson
Ordförande


Sara Stjärne
1:e vice ordförande


Gösta Mårtensson
2:e vice ordförande


Daniel Somos


Marie Bechara


Anders Karlsson


Karin Bäckbro

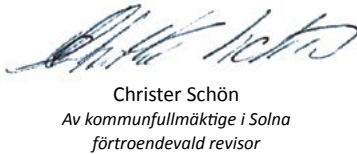

Kerstin Scheutz


Jonas Berg


Per Anders Hedkvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13


Bo Åsell
Auktoriserad revisor
revisor


Christer Schön
Av kommunfullmäktige i Solna
förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisning för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2017. Bolagets 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 finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Hållbarhetsrapport men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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. 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.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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.

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 förvaltning för Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna för år 2017.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Solna den 13 mars 2018

Christer Schön

Revisor

Bo Åsell

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signalistens styrelse



Magnus Nilsson
Ordförande

Sara Stjärne
1:e vice ordförande

Gösta Mårtensson
2:e vice ordförande



Daniel Somos

Marie Bechara

Anders Karlsson

Karin Bäckbro



Kerstin Scheutz

Jonas Berg

Per Anders Hedkvist
Verkställande direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min 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. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Solna den 13 mars 2018

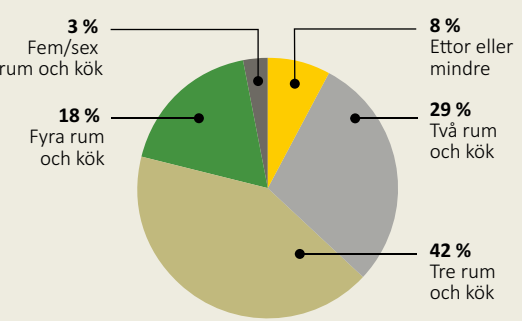
Bo Åsell

Auktoriserad revisor

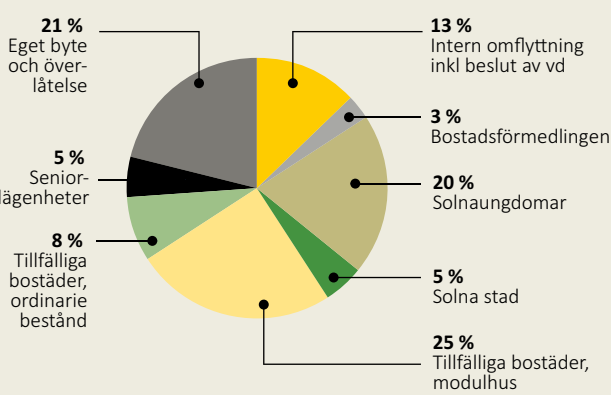
LÄGENHETSFÖRTECKNING

Område	Byggår	1 rok & mindre	2 rokv/2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok		Antal lägenheter	Område i %	BOA	Snittyta	Hyra bostäder tkr	Hyra/m²
AGNESBERG	1988, 2010	10	143	164	130	12			459	12 %	34 742	76	39 258	1 130
BAGARTORP	1959-1963	56	64	291	145	72			628	16 %	45 049	72	42 527	944
BERGSHAMRA	1960-1961	26	78	120	77	2	1		304	8 %	22 874	75	22 379	978
BOLLEN	1985	2	42	20					64	2 %	3 732	58	4 446	1 192
FRÖSUNDA	1952-1953	2	104	142					248	6 %	15 775	64	19 655	1 246
HAGALUND	1971	29	105	185	104	13			436	11 %	31 576	72	33 212	1 052
HALLEN	1992	14	116	82	27				239	6 %	16 677	70	21 555	1 293
KAPTENEN	1969	2	21	20					43	1 %	3 017	70	3 334	1 105
MOTORN	1982	1	59	28	20	6			114	3 %	8 735	77	9 427	1 079
RITORP	1956-1957	27	122	146	49		1		345	9 %	23 407	68	25 728	1 099
RÅSUNDA	1949-1951, 2005	63	114	296	84	14			571	15 %	39 596	69	48 233	1 218
SKYTTEHOLM	1979, 2011	3	64	53	25	5			150	4 %	12 015	80	14 003	1 166
VÄSTRA VÄGEN, RUDVIKEN	1971, 1985	82	110	85	38	12			327	8 %	21 215	65	26 150	1 233
Totalt		317	1 142	1 632	699	136	2		3 928		278 408	71	309 907	1 113
Andel i %		8 %	29 %	42 %	18 %	3 %	0 %			100 %				

Lägenhetsfördelning, antal rok



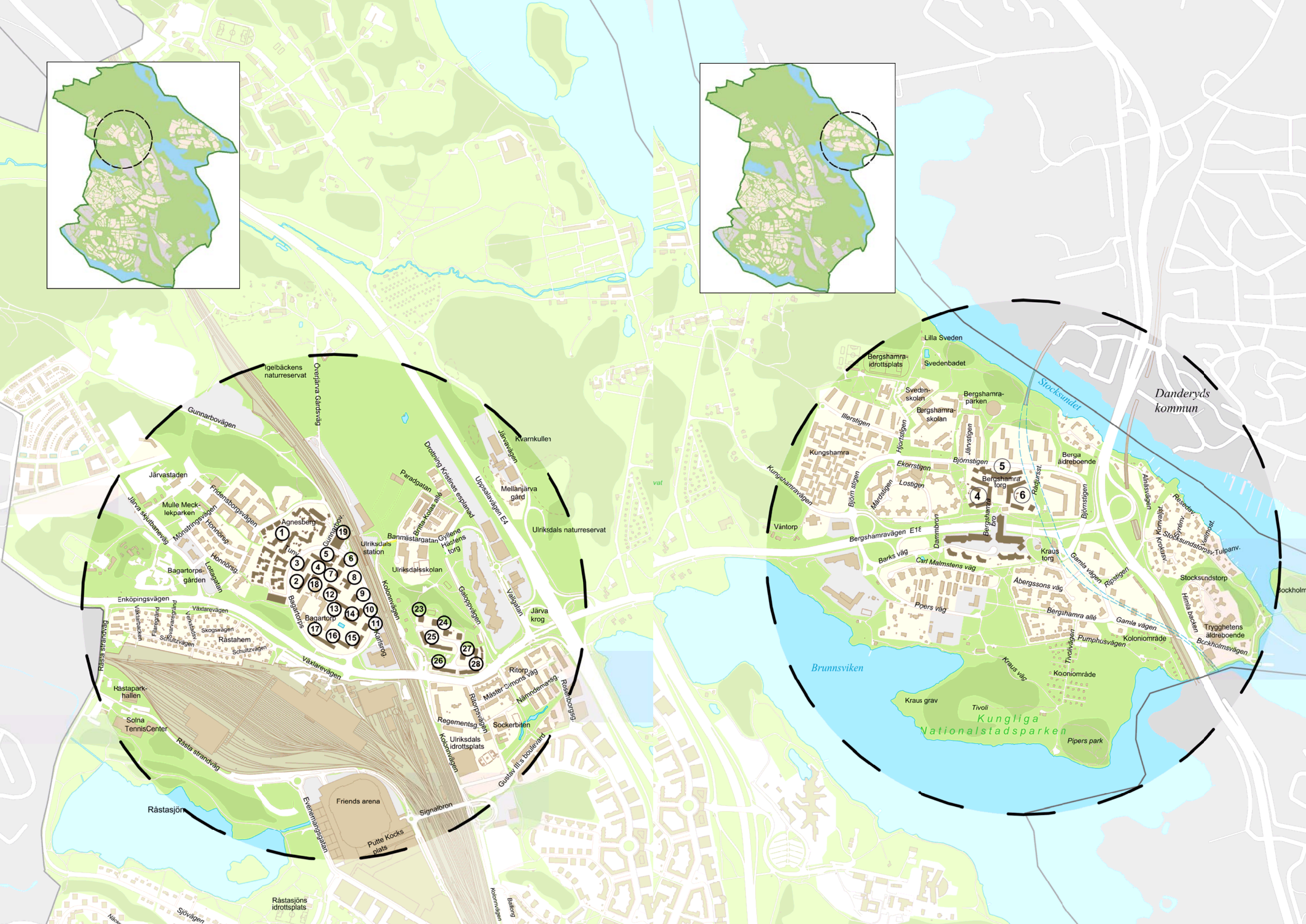
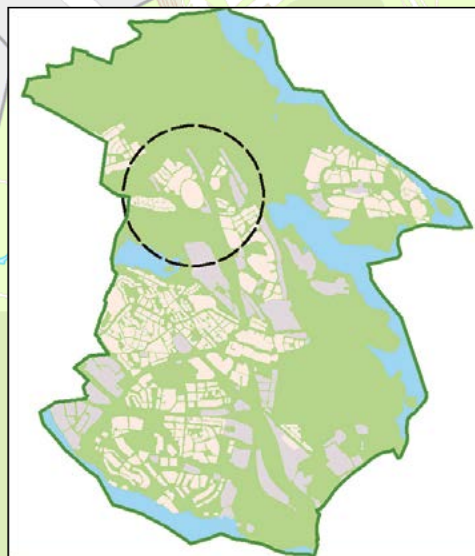
Omflyttning 2017 i % (439 bostäder)



FASTIGHETSFÖRTECKNING

UTHYRNINGSBAR YTA M²											ANTAL			
Idnr	Fastighet	Adress	Bolag	Byggår (omb år)	Värdeår	Taxerings- värde, tkr	Bostäder	Lokaler, prima	Lokaler, sekunda	Totalt	Bostäder	Lokaler, prima	Lokaler, sekunda	Bilplatser
DISTRIKT NORR														
1	Tunet 1	Tunvägen 1-39, 2-26 Fridensborgsvägen 9-17	SI	1988 & 2010	1994 & 2010	432 058	34 742	1 064	229	36 035	459	4	21	340
2	Bagartorp 1	Bagartorpsringen 22-30	SI	1961	1961	21 747	2 098	206		2 304	30	2		
3	Bagartorp 2	Bagartorpsringen 32-36	SI	1960	1960	13 732	1 429		49	1 478	18		1	11
4	Bagartorp 3	Bagartorpsringen 40-48	SI	1960	1960	22 050	2 100	293	63	2 456	30	4	6	12
5	Bagartorp 4	Bagartorpsringen 50-52	SI	1960	1960	2 930		573		573		3		
6	Bagartorp 5	Bagartorpsringen 54-56	SI	1960	1992	2 507		449		449		5		
7	Bagartorp 6	Bagartorpsringen 58	SI	1960	1960	48 241	4 877	65	56	4 998	68	1	2	
8	Bagartorp 7	Bagartorpsringen 60-62	SI	1959	1959	48 051	4 893		120	5 013	69		1	
9	Bagartorp 8	Bagartorpsringen 70	SI	1960	1960	47 765	4 942		49	4 991	69		3	
10	Bagartorp 9	Bagartorpsringen 78	SI	1960	1960	48 724	4 942		45	4 987	69		2	
11	Bagartorp 10	Bagartorpsringen 80	SI	1960	1960	50 600	5 272			5 272	87			
12	Bagartorp 11	Bagartorpsringen 64-68	SI	1960	1960	18 931	1 877		157	2 034	24		9	
13	Bagartorp 12	Bagartorpsringen 72-76	SI	1960	1960	19 066	1 878		148	2 026	24		8	
14	Bagartorp 13	Bagartorpsringen 82-86	SI	1960	1960	18 777	1 877		157	2 034	24		9	
15	Bagartorp 14	Bagartorpsringen 88-92	SI	1961	1961	14 363	1 457	25	38	1 520	18	1	1	9
16	Bagartorp 15	Bagartorpsringen 2-6	SI	1961	1961	14 242	1 456	44	8	1 508	18	1	1	14
17	Bagartorp 16	Bagartorpsringen 8-18	SI	1961	1961	25 431	2 595	63		2 658	36	1		18
18	Bagartorp 18 ¹⁾	Bagartorpsringen 38	SI											
19	Gunnarbo 2	Gunnarbovägen 2 A-B Bagartorpsringen 51-55	SI	1963	1963	42 120	3 358	1 840	222	5 420	44	4	4	41
	Bagartorp	Parkering	SI											347
20	Torsken 2	Björnstigen 6-22	SI	1960	1960	135 600	7 754	2 415	89	10 258	106	11	5	52
21	Torsken 3	Björnstigen 24-40	SI	1961	1972	159 400	8 769	3 016	188	11 973	120	19	5	185
22	Torsken 5	Rådjursstigen 1-7, 11-17	SI	1960	1960	114 600	6 351	1 885	355	8 591	78	8	6	83
23	Biet 2	Törnbacken 10	SI	1956	1956	31 409	2 170		15	2 185	37		1	
24	Getingen 1	Törnbacken 4-8	SI	1956	1956	104 684	7 122	30	26	7 178	103	1	1	16
25	Humlan 1	Törnbacken 1-13	SI	1956 (2014)	2015	81 557	4 266		63	4 329	66		6	45
26	Myggan 1	Fläderstigen 11-15	SI	1956 (2015)	2015	52 677	2 724		61	2 785	33		8	
27	Myran 3	Törnbacken 2 Fläderstigen 2-4	SI	1957	1957	79 661	4 781	781	45	5 607	72	2	2	54
28	Sländan 2	Fläderstigen 1-9	SI	1956 (2015)	2015	48 232	2 345	48	75	2 468	34	1	19	

1) Specialenhet, vårdbyggnad



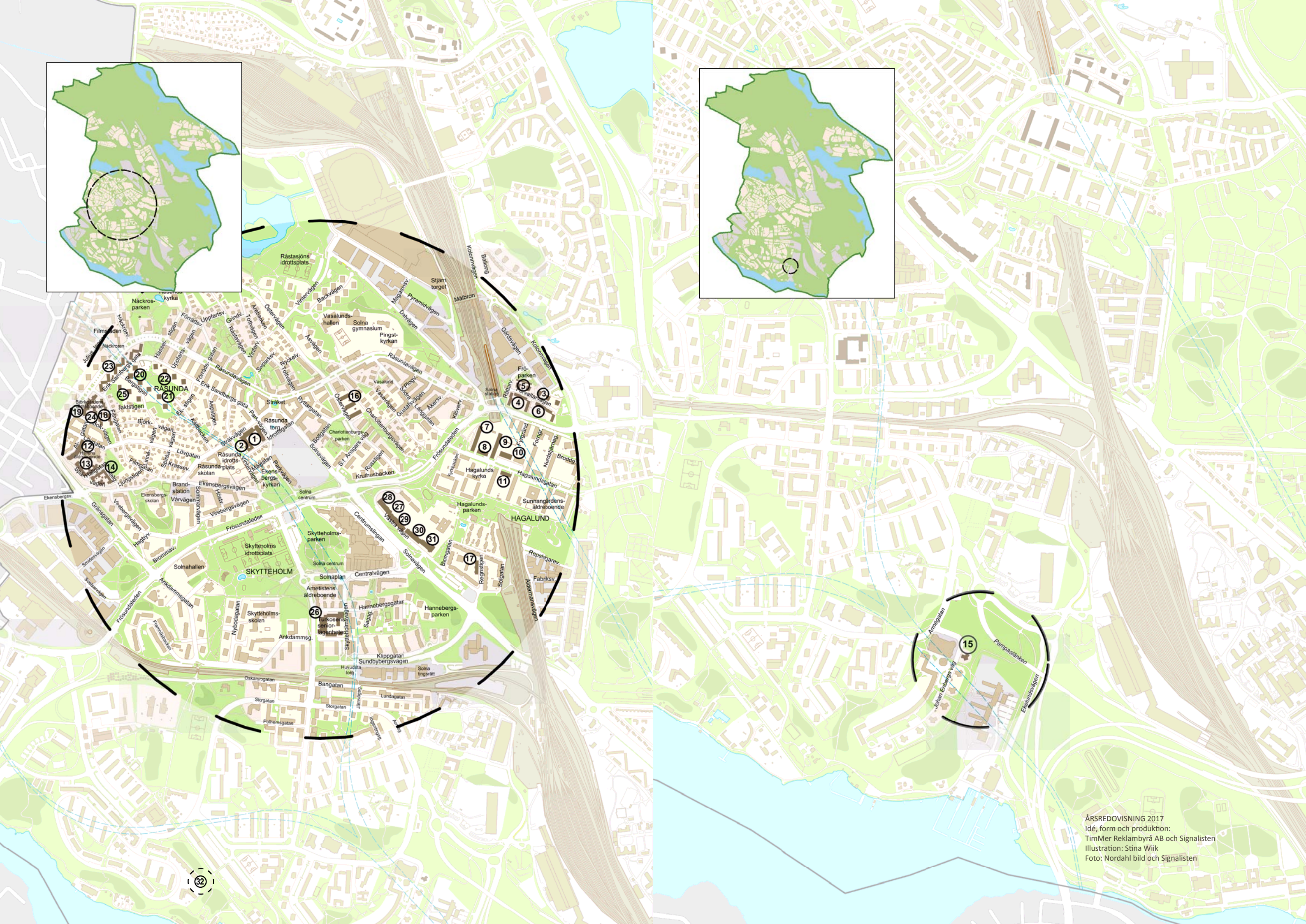
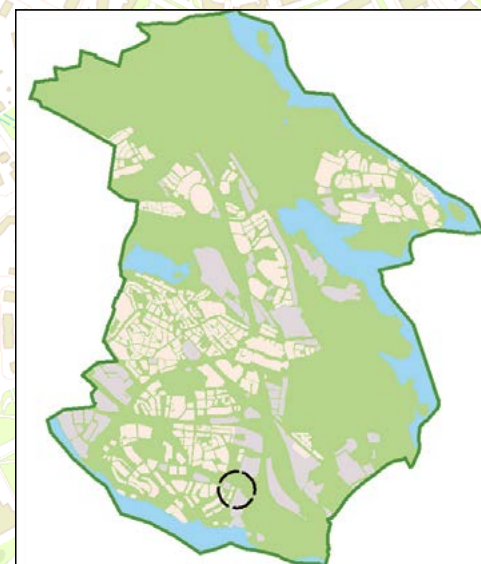
FASTIGHETSFÖRTECKNING

UTHYRNINGSBAR YTA M²											ANTAL			
Idnr	Fastighet	Adress	Bolag	Byggår (omb år)	Värdeår	Taxeringsvärde, tkr	Bostäder	Lokaler, prima	Lokaler, sekunda	Totalt	Bostäder	Lokaler, prima	Lokaler, sekunda	Bilplatser
DISTRIKT SÖDER														
1	Bollen 2	Stråkvägen 7 Parkvägen 9 och 13 Idrottsgatan 10	SB	1985	1985	106 400	3 732	2 420	128	6 280	64	12	1	
2	Råsunda 3:8 ²⁾	Parkering	SB											22
3	Fölet 1	Förvaltarvägen 2-6	SI	1952 (2012-2013)	1972	108 127	5 405		51	5 456	84		4	29
4	Hästen 1	Rättarvägen 2-8 Förvaltarvägen 17-29	SI	1953 (2009-2010)	1988	74 467	3 332	617		3 949	54	5		10
5	Ponnyn 2	Förvaltarvägen 8-10	SI	1952 (2011)	1997	71 374	3 411	99	161	3 671	54	1	6	29
6	Ridskolan 1	Förvaltarvägen 1-15	SI	1953 (2009-2010)	1976	72 453	3 628		129	3 757	56		3	4
7	Nordan 18	Hagalundsgatan 1-7	SB	1971	1971	172 879	15 918	618	345	16 881	219	1	17	
8	Nordan 19	Hagalundsgatan 9	SB	1970	1970	6 709		1 354		1 354		5		
	Nordan 18/20	P-däck & gård												435
9	Nordan 20	Hagalundsgatan 11-17	SB	1971	1971	199 800	15 658	766	273	16 697	217	2	9	
10	Nordan 22	Hagalundsgatan 21	SB	1972 (2014)	2015	5 831		618		618		4		
11	Sunnan 15 ³⁾	Hagalundsgatan 16	SB	ca 1970				1 156		1 156		1		
12	Hallen 8 ⁴⁾	Algatan 2-4	SB	1992			4 548	2 903	627	8 078	72	12	65	
13	Hallen 9	Spårvägen 8-12 Hallgatan 12-18	SB	1992	1992	135 674	6 225	230	9	6 464	86	3	1	
14	Hallen 10	Hallgatan 1-7 Spårvägen 4-6	SB	1992	1992	129 727	5 904	205	60	6 169	81	2	10	
	Alspåret	Parkering	SB											132
15	Kaptenen 1	Johan Enbergs väg 1	SB	1969	1969	48 000	3 017			3 017	43			
16	Motorn 11	Östervägen 20-26	SI	1982	1982	163 480	8 735	163	225	9 123	114	2	10	100
17	Rudviken 5	Regnstigen 7-11	SB	1985	1985	43 821	2 074	48	55	2 177	35	1	1	
18	Blåhäggen 4	Filmgatan 25-35	SI	1951 (2003)	1981	52 347	2 507	145	30	2 682	36	2	1	1
19	Hängbjörken 1 ⁵⁾	Råsundavägen 159-165	SI	1949 & 1951 (2001)			536	4 944		5 480	8	4		2
20	Krönet 2	Erik Sandbergs gata 25	SI	2005	2005	120 172	4 462	190	70	4 722	59	2	4	65
21	Krönet 3	Bergstigen 8-14	SI	1949 (1998)	1962	125 016	6 622		5	6 627	98		1	32
22	Körsbärsträdet 5	Erik Sandbergs gata 17-23	SI	1949 (1995)	1949	123 241	6 625	108	5	6 738	99	2	1	25
23	Ripan 1	Erik Sandbergs gata 24-52 Råsundavägen 141-157	SI	1950 (2001-2002)	1950	252 910	12 284	1 666	249	14 199	175	14	4	13

2) Industrienhet, gatu-parkmark
3) Specialenhet, skolbyggnad
4) Specialenhet, vårdbyggnad
5) Specialenhet, vårdbyggnad

FASTIGHETSFÖRTECKNING

UTHYRNINGSBAR YTA M²											ANTAL			
Idnr	Fastighet	Adress	Bolag	Byggår (omb år)	Värdeår	Taxeringsvärde, tkr	Bostäder	Lokaler, prima	Lokaler, sekunda	Totalt	Bostäder	Lokaler, prima	Lokaler, sekunda	Bilplatser
DISTRIKT SÖDER														
24	Syrenen 1	Bokvägen 2-8	SI	1951 (2003)	1968	33 543	1 668	35	80	1 783	24	1	7	
25	Utsikten 1	Bergstigen 5-9	SI	1949 (1997)	1949	91 786	4 894	50		4 944	72	1		30
26	Turkosen 1	Skytteholmsvägen 13-39 Hannebergsgatan 39-41	SI	1979 & 2011	2000	291 800	12 015	2 921	330	15 266	150	7	21	121
27	Platån 18	Garage	SB	1971	1971	18 342			32	32			2	204
28	Platån 19	Västra vägen 5	SB	1971	1971	84 200	4 164	1 535	250	5 949	60	4	7	
29	Platån 20	Västra vägen 7	SB	1971	1971	146 800	6 337	2 257	602	9 196	103	5	38	
30	Platån 21	Västra vägen 9	SB	1971	1971	130 324	5 698	1 506	499	7 703	81	7	11	
31	Platån 22	Västra vägen 11	SB	1971	1971	82 800	2 943	2 763	281	5 986	48	5	9	
32	Palsternackan 3	Jungfrudansen 17 B och C	SI											
Totalt	60					4 591 178	278 409	42 114	6 754	327 276	3 928	174	354	2 481





**Bostadsstiftelsen
Signalisten i Solna**

Besöksadress: Skytteholmsvägen 39 A

Postadress: Box 1104, 171 22 Solna

Telefon: 08-705 22 00

info@signalisten.se

signalisten.se