KOPPARSTADEN

KOPPARSTADEN 2022

Plats för firande

Innehåll

Plats för firande	3
Händelser under året	4
Marknad och kunder	8
Bygg och utveckling	9
Förvaltning	10
Kopparstaden 75 år	11
Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i balans	14
Ekologisk hållbarhet	15
Social hållbarhet	16
Ekonomisk hållbarhet	17
Finansell rapport	18
Flerårsjämförelse – nyckeltal	19
Förändring av eget kapital	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Lägenhetsbestånd	31
Företagsledning	32
Styrelse	33

Plats för firande

Varje år har sitt unika signum, i världen, i Sverige och även på Kopparstaden, med speciella händelser som vi kommer att blicka tillbaka på. 2022 är förstås inget undantag, utan tvärtom kommer det nog vara ett år vi kommer att minnas. Året då pandemin släppte sitt grepp om världen och året då Europa åter befann sig i krig. Året då alla svenskar lärde sig att ha koll på elförbrukningen och året då bygg- och matpriserna sköt i höjden och gjorde en för många redan tuff vardag, ännu tuffare. Går inte att låta bli att tänka på talesättet ”ur asken i elden” när man ser tillbaka på 2022.

Omvärlden har självklart haft en stor påverkan på Kopparstaden. Vi har under 2022 inventerat skyddsrummen, avbrutit upphandlingen av nästa planerade nyproduktionsprojekt Furiren i Surbrunnshagen på grund av de höga byggkostnaderna. Vi har varit glada över att vara ägare till två vindkraftverk utanför Lund, vars elintäkter har varit en bra kudde till de höga elpriserna.

Mitt i den turbulenta omvärlden har vi på Kopparstaden också fyllt 75 år och lanserat vår nya affärsplan – Med plats för kunden. När vi planerade 75-årsfestligheterna visste vi inget om krig i Ukraina, energi- och råvarubrist och det kanske var tur att vårt jubileumsår kom och skänkte glädje och tröst i tuffa tider. Vi firade året med att bland annat lotta ut två hyror varje månad bland våra hyresgäster, ha festligheter för barn, ungdomar och vuxna hyresgäster, ta fram en jubileumsbok som beskriver Kopparstadens första 75 år* och skänka en cykellekplats till Falu kommun på Stora Torget under sommarmånaderna. Ja, vi har verkligen firat och unnat oss att sänka ner axlarna för ett kort tag, för att sedan åter ta tag i livets utmaningar.

Vår nya affärsplan som sträcker sig mellan 2022–2026 har namnet Plats för kunden och har också lyst upp och skapat energi under året. Vi vill, tillsammans med våra hyresgäster, ta ett kliv framåt och i ännu högre grad få nöjda hyresgäster som med stolthet kan rekommendera oss till sin familj, vänner och bekanta. Vi har under året regelbundet börjat mäta vad våra hyresgäster tycker och tänker om oss, vilket utgör grunden för de aktiviteter och projekt vi kommer att satsa på. Alla ni som på olika sätt ger oss återkoppling på vad ni tycker fungerar bra och på vad ni tycker vi kan utveckla – fortsätt med det, denna fakta är ovärderlig för oss!

Jag vill avsluta med att rikta ett tack till er alla; blivande eller befintliga hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners och Falubor, som på olika sätt är med och bidrar till att vi på Kopparstaden kan göra skillnad i Falun! Det är vi tillsammans, som skapar den värld vi vill leva och bo i!

Susanna Karlevill
Verkställande direktör, Kopparstaden AB

* Jubileumsboken finns att köpa för 50 kr i Kopparstadens Bobutik, pengarna går oavkortat till RIA-stugan.

Händelser under året

Kopparstaden fyllde 75 år
Hela året fylldes med aktiviteter som du kan läsa om under temasidorna.

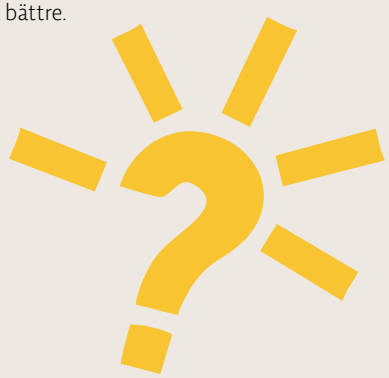
Första inflyttningen i Surbrunnshagen
De första hyresgästerna flyttade in till Kungsgården under juni.

Utökad borgensram av Falu kommun
Vi fick en utökad borgensram från 1,8 mdkr till 2,3 mdkr, vilket gör att vi har finansiella förutsättningar för att leverera på vår affärsplan 2022–2026.

2,3 miljarder kronor

Ny affärsplan med plats för kunden
Affärsplanen 2022–2026 som går under namnet ”Plats för kunden”, presenterades för samtliga medarbetare på en konferens i Västerås i början av maj. Målet är att få våra kunder att i ännu högre grad rekommendera Kopparstaden som hyresvärd till vänner och bekanta. Det är ett arbete som vilar på vår värdegrund; varma, starka och kloka.

Boendeinflytande där kunderna tycker till
Tre gånger per år tar vi del av vad våra hyresgäster tycker om oss och sitt boende, positiv återkoppling samt idéer och synpunkter på vad vi kan göra bättre.



Händelser under året

Sundborn

Nytt boende i Sundborn tog form och 24 bostäder släpptes till marknaden i februari.

Lekpark med djungeltema
En ny lekpark med djungel-tema invigdes i Herrhagen under september.

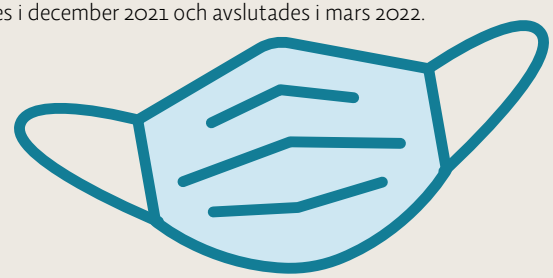
Pling i Kivra
Vi tog ytterligare ett steg i digitaliseringen genom att hyresavierna nu skickas via Kivra, där hyresgästen enkelt betalar via appen.

Ännu en sommar med Gro Smart
Gro Smart-projektet erbjöd tre veckors sommarjobb till unga hyresgäster, som precis gått ut grundskolan. Totalt, inklusive andra projekt erbjöds 80 personer sommarjobb hos Kopparstaden, vilket kan ställas i proportion till att vi är en arbetsplats med 120 anställda.

Händelser under året

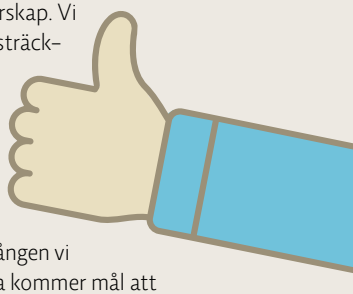
Allt fler hittar till chatten på hemsidan
Vi etablerade chatten som ny kanal för våra kunder och det fungerade jättebra. Utifrån den informationen utvecklades frågor och svar på hemsidan, så att våra kunder enklare hittar svaren på de vanligaste frågorna på egen hand.

Pandemin avslutades
Vår krisberedskapsgrupp kopplat till covid-19 återaktiverades i december 2021 och avslutades i mars 2022.



Löpande prognos
Vi gick över från kvartalsuppföljning och budget till löpande tertialuppföljning med prognos för kommande 16 månaderna.

Vad tyckte medarbetarna?
I samband med att den nya affärsplanen blev klar började vi mäta interna parametrar som hälsa, engagemang och ledarskap. Vi undersökte också i vilken utsträckning medarbetarna kunde rekommendera Kopparstaden som arbetsgivare. Vid första mätningen hamnade eNPS* på 50 och vid den andra hamnade siffran på 44. Då detta var första gången vi mätte NPS för medarbetarna kommer mål att tas fram under affärsplaneperioden.



* eNPS = Employee Net Promoter Score

Beredskap för krig och kris
Med krig i vår omvärld fick säkerhet en ny innebörd. Vi besiktade under året alla våra skyddsrum och skapade en plan för att säkerställa rummens funktion.

Motorvärmarstolpar blev laddplatser
För att möta behovet av att våra hyresgäster ställer om till elbilar gjorde vi om motorvärmarstolpar på parkeringar till laddplatser.

Våra kunder fyller i ett formulär på hemsidan för att hyra en laddplats varpå vi bygger om en motorvärmare till elbilsladdare. Vi har även infört specifika platser för att ladda elrullstolar, som kan hyras.

Ny central modell för hyresförhandlingar
Under sommaren sjösattes den historiska så kallade trepartsmodellen i Sverige, där Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta kom överens om fem parametrar som ska ligga till grund för hyreshöjningen. Vi och Hyresgästföreningen anpassade den egna lokala överenskommelsen till parametrarna, men tog även hänsyn till hyresgästernas situation och Kopparstadens utmaningar framåt. 2023 års hyreshöjning landade på 3,5 procent.

+3,5%

Händelser under året

Fortsatt digital utveckling
Även om vi återvände till fysiska möten efter pandemin, behöll vi de vanor vi byggt upp kring digitala möten. Vi fortsatte att ha webbinarier och digitala utbildningar, exempelvis nanoutbildningar om informationssäkerhet och dataskydd.

Mottagande av flyktingar från Ukraina
I augusti tog Falu kommun emot flyktingar från Ukraina och vi på Kopparstaden tilldelade 17 lägenheter till familjer på flykt undan kriget.

Åtgärder med involvering av hyresgästerna – boinflytande
Under året har olika projekt drivits där de boende har fått vara med och tycka till – boinflytande. Några exempel är, uppgradering av våra seniorboendes allmänna utrymmen, iordningställande av Terrassen på Britsarvsgården, odlingslådor på Hosjögården, belysning på Kvarnberget och en ny lekplats i Herrhagen.

Sjukfrånvaron påverkade
Friskvårdstalet i slutet av året var 94,9 procent (mål 96 procent), vilket var 0,3 procent sämre än 2021. Pandemin med tillhörande restriktioner, i kombination med hög mottaglighet för säsongsjukdomar påverkade utfallet.

Marknad och kunder

Marknadsläget
Över tid pekar mycket på att Falu kommun kommer fortsätta att vara en attraktiv och växande kommun. Dock fanns tecken under årets slut på att marknaden blivit trögare, beroende på osäkra tider med ökande bostadsräntor och höga el- och byggkostnader. Vi såg exempelvis att söktrycket minskade för femte året i rad. Det skedde också en minskning i befolkningstillväxten, något som inte skett sedan 2007 i Falu kommun. Även bostadsrättspriserna föll under 2022.

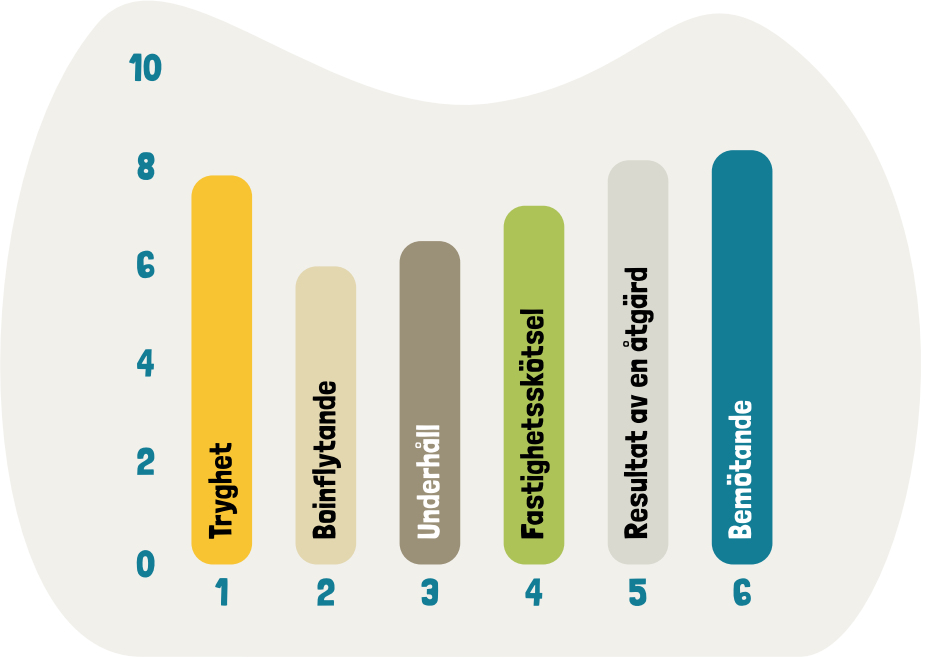
De höga byggkostnaderna gjorde att vi fick skjuta på nyproduktionen Furiren. Vi såg också för första gången på flera år en vikande marknad för nyproducerade lägenheter, där uthyrningen av lägenheterna i Sundborn gick trögt. Antalet vakanta lägenheter totalt var dock fortsatt lågt under året.

Den allmänna bilden av oss!
Vartannat år genomförs vår stora varumärkesundersökning. Glädjande var att se att vi förbättrat eller bibehållit vårt utfall inom flera områden och låg bättre till än konkurrenterna Masmästaren, SBB och Tunabyggen, även om vi har en bit kvar till HSB:s starka varumärke. Områden att kommunikationsmässigt arbeta med framåt är ekologisk och social hållbarhet, samt tydligare beskriva hur vi bryr oss om våra hyresgäster.

Så här tyckte våra hyresgäster!
I kundenkäten som skickas ut tre gånger per år fick vi ett kvitto på hur väl våra hyresgäster tycker att vi levererar på vårt kärnuppdrag. Se resultatet nedan på en skala ett till tio. Fokus framåt ligger på att arbeta med aktiviteter för att öka boinflytande, förbättra underhåll av lägenheterna och städning av gemensamma utrymmen.

1. Tryggheten **7,7**
2. Boinflytande **5,9**
3. Underhåll av lägenhet **6,4**
4. Fastighetsskötsel i området **7,1**
5. Resultatet av en åtgärd **8,0**
6. Bemötandet från Kopparstaden medarbetare **8,2**

Skala 1–10



Ett tydligt förbättringsområde
Mätetalet NPS, som visar i vilken grad våra kunder kan rekommendera oss som hyresvärd till vänner och bekanta, hamnade vid årets slut på 19,7, där målet är 35 till år 2026. Här ser vi att vi behöver jobba med framförallt yngre och medelålders hyresgäster.

19,7

Målet 2026 är NPS 35 eller bättre.

Bygg och utveckling

Nyinflyttade hyresgäster i Kungsgården.

Kvarnängen i Sundborn.

Nyproduktioner påverkades
I Kopparstadens ägardirektiv står det att vi aktivt ska vara med och bidra till nyproduktion av 100 nya hyresrätter i Falun. Fokus 2022 låg på att dels fortsätta utveckla Surbrunnshagen, dels att fortsätta bygga på landsbygden, där Sundborn stått i fokus, men även Bjursås, som kan bli nästa projekt på landsbygden. Generellt var det under året utmanande att få lönsamhet i investeringskalkyler kopplade till nyproduktion för samtliga aktörer i branschen. Furiren i Surbrunnshagen som skulle bli nästa nyproduktionsprojekt var under sommaren ute för upphandling, men fick avbrytas då investeringskalkylerna inte gick ihop.

Första inflyttningen i Surbrunnshagen
När de första hyresgästerna flyttade in till Kungsgården under försommaren, var de mycket nöjda med sitt boende och med oss som hyresvärd, vilket i undersökningen gav oss 62 i NPS. Det är 78 lägenheter i en fördelning mellan 42 ettor, 16 tvåor, 13 treor och 7 fyror. Vi tilldelade tio lägenheter till Falu kommun för att skapa ytterligare en serviceboende i Falun. Det öppnade även en kvarterskrog i huset med namnet Jacks Corner.

Nyproduktion i Sundborn
Kvarnängen i Sundborn färdigställdes, med 24 välplanerade lägenheter mitt i Sundborn. Det är 13 tvåor, 7 treor och 4 fyror. I februari släpptes samtliga lägenheter till marknaden och trots stort förhandsintresse gick uthyrningen trögt inför inflyttning våren 2023. Vid årsskiftet var 19 lägenheter uthyrda efter att två kommunikationskampanjer genomförts. Fyra av lägenheterna kommer inledningsvis användas för evakuering av våra hyresgäster vid renovering av andra lägenheter i Sundborn.

Årets renoveringar
Totalt genomfördes stora renoveringar (som görs vart 50:e år ungefär) i 88 lägenheter, vilket är färre än målet på 125 renoverade lägenheter per år. Det beror bland annat på en överprövning av vår stora renovering i Bojsenburg som påverkade genomförandetakten. Under året slutfördes åtgärder kopplade till läckande terassbjälklag på Teatern.

Förändringar i beståndet
Vårdcentralen i Britsarvet såldes till Brunswick och deras bolag Bohild, liksom mark i Surbrunnshagen, som gick till OBOS som planerar för 13 radhus och 16 kedjehus. En avsiktsförklaring skrevs med en potentiell köpare av ytterligare mark i Surbrunnshagen, vilket beräknas ge cirka 90 bostadsrätter. Vi hade en option att bygga 40 lägenheter i Born. När tiden för villkoret löpte ut valde vi efter styrelsebeslut att kliva ur avtalet.

Stamrenovering på Seminariegatan.

Förvaltning

Kundvård och skötsel
Förvaltningsavdelningen satte under året en ny organisation som är uppdelad i kundvård och skötsel, samt teknisk förvaltning av fastigheter (planering och utförande av renoveringar).

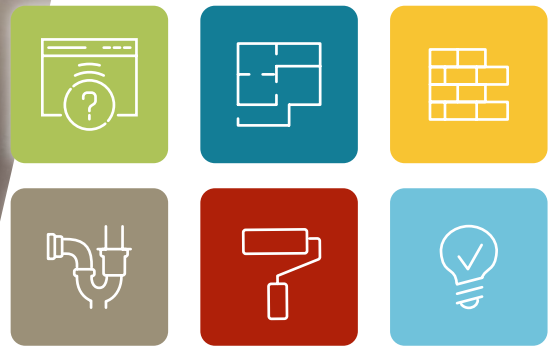
Grunden i förvaltningsuppdraget är konceptet *Väl förvaltat och Väl fungerande* och baseras på ronderingar i våra områden och mäter indikatorer bland annat gällande trygghet. Under året utvärderades koncepten, vilket ledde till att antalet ronderingar behovsanpassades och dokumenteras i fastighetssystemet i stället för i en excelfil.

Brand i garage
I slutet av augusti drabbades fem garage i Bjursås av en brand som totalförstörde bilar och byggnaden. Tack vare rådiga grannar var räddningstjänsten snabbt på plats och kunde förhindra spridning. Vi avser att bygga upp garaget igen.

"Väl förvaltat och Väl fungerande"

Översyn seniorboenden
Efter att i december 2021 lanserat tre nya seniorprodukter för åldersgruppen +65 såg vi under året över alla seniorboenden. Vi rustade upp allmänna utrymmen med möbler i grupprum, som köptes in begagnade. Vi ordnade även nya redskap till gymmen och hjärtstartare i alla boenden. Arbetet drevs i projektform i nära samverkan med hyresgäster i våra områden.

Vår digitala mognad
Under året togs krafttag för att bygga basen och hantera det digitala arvet som finns inom företaget, bland annat genom att upphandla en ny IT-leverantör. Den årliga DiMiOS-undersökningen visade att den digitala mognaden var 39 procent (38 procent 2021). Det handlar både om vårt digitala arv som innefattar teknik och infrastruktur som vår förmåga att vara innovativa. En IT-verksamhetsutvecklare anställdes under året för att stödja verksamhetens utveckling med hjälp av digitala verktyg.



Kopparstaden 75 år

Ett år av firanden

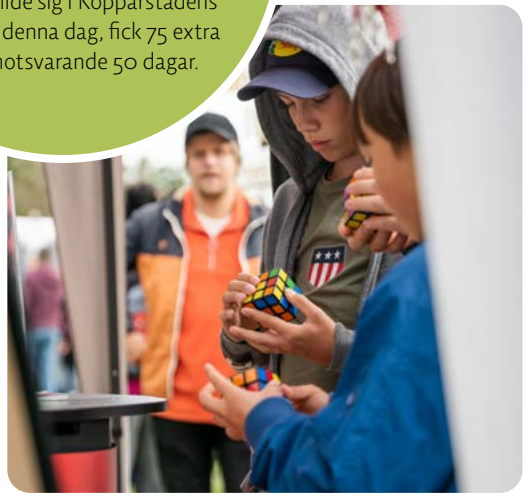
Att Kopparstaden fyllde 75 år var årets stora händelse och något vi ville dela med alla. Många aktiviteter anordnades och det här var några av årets höjdpunkter.

Jubileumsnummer av BO till alla Falubor

I maj delades jubileumsnumret av hyresgästtidningen BO ut till alla Falubor. Detta specialnummer handlade om Kopparstaden och utvecklingen från bildandet 1947 fram till 2022.

Popcorn och köpoäng delades ut under Granny

3 september, under Granny Goes Street mötte vi ungdomar, bjöd på popcorn och köpoäng. De ungdomar mellan 16–25 år som ställde sig i Kopparstadens bostadskö denna dag, fick 75 extra poäng motsvarande 50 dagar.



Kalas den 18 februari

På självaste födelsedagen firade vi med smörgåstårta för våra anställda.

Kopparstaden 75 år

Fest med jämngamla
I september bjöd vi alla hyresgäster födda 1947 på fest på huvudkontoret. Ett 30-tal 75-åringar hade en trevlig stund tillsammans och firade födelsedag med smörgåstårta och rockmusik. Alla fick även en födelsedagspresent med sig hem. Uppskattad tillställning tyckte jubilarerna!

Födelsedagskalas på Magasinet
I oktober var det dags att fira igen! Då anordnades en stor fest på Magasinet för våra hyresgäster. Det bjöds på en härlig höstbuffé, trollerikonster, ett musikquiz och livemusik. Runt 250 personer kom och njöt av en festlig kväll.

Teater till de yngsta
Barnteater, ansiktsmålning och ponnyridning var några av de aktiviteter som ägde rum vid Lilltorpet. Barnen förvandlades till fjärilar, katter och andra fantasivarelser under en härlig familjedag.

Kopparstaden 75 år

Barnen fick en cykellekplats
Som present till barnen i Falun byggde vi en cykellekplats som invigdes på Stora Torget en solvarm julidag. Lekplatsen var ett samarbete med Centrala Stadsrum som stod för cykelhinder och springcyklar utan trampor för de mindre barnen. Cykellekplatsen demonterades i början av oktober och förhoppningen är att det kommer att bli ett återkommande sommarinslag någonstans i centrala Falun.

En bok om våra 75 år
Under hösten lanserade vi en bok som bjöd på stor nostalgi med fotografier, intervjuer, tidstypisk arkitektur och händelser genom åren. Boken går att köpa i Bo-butiken och intäkterna skänks till RIA.

Finstämmig avslutning
Året avslutades med en adventskonsert, en kväll då våra hyresgäster fick njuta av skönsång från Faluns barbershopskörer på Magasinet i Falun.

Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i balans

Huvudmålet i affärsplanen är att få fler nöjda kunder som rekommenderar Kopparstaden till vänner och bekanta. För att vara attraktiv är det självklart att arbeta för ekologisk och social hållbarhet i samklang med en ekonomi i balans. Den övergripande målbilden är att samtliga beslut som vi tar ska ha beslutshanden som grund, det vill säga att vi i tur och ordning beaktar beslutets inverkan för kund, ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Har du tänkt på...
Varma, starka och kloka?

Vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser.

Vi värnar om människor, vi sätter fokus på inkludering, trygghet och barnens boendemiljö.

Vi vill säkra den långsiktiga ekonomiska tillväxten för verksamheten utan att det medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten.

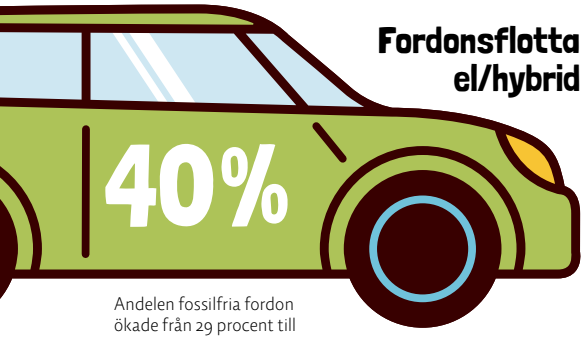
Ekologisk hållbarhet

Vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser.

Total energiförbrukning

118,8 kWh/m²

Total energiförbrukning 2021 var 121,3 kWh/m².



Fordonsflotta el/hybrid

Andelen fossilfria fordon ökade från 29 procent till 40 procent jämfört med 2021.

Minskad energiförbrukning
2022 var året då energiförbrukningen minskade, andelen fossilfria fordon ökade, upphandlingar med ekologiska krav blev fler och hyresgästernas restavfall minskade. Det var också året då flera hyresgäster lade tiden med hemarbete bakom sig och gick tillbaka till sina arbeten. Detta gav bland annat effekt på vattenförbrukning och varmvattenproduktion.

Vi fortsatte att sänka vår elförbrukning, trots att vi fortfarande har direktverkande el i fastigheter som vi tog över från Falu kommun. Vi kunde även se en rejäl minskning av värmeförbrukningen under året, efter några års stagnation.

Restavfallet minskade
Arbetet med att vägleda våra hyresgäster att bli mer klimatsmarta och återvinna sitt avfall fortsatte, nu tillsammans med vår första verksamhetsutvecklare i ekologisk hållbarhet. Det var glädjande att se att andelen restavfall minskade från 127 kg år 2021 till 118 kg per hyresgäst. Målet var 120 kg.

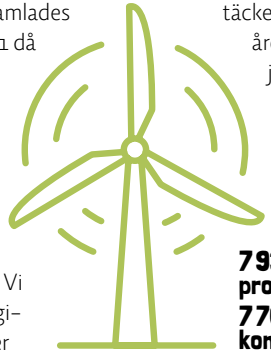
Under året identifierades kravet på FNI (Fastighetsnära insamling) som kommer att bli lag från och med 2024. Insamling av textilier i våra områden fortsatte att vara lyckosam. Under 2022 samlades över 26 ton kläder in, jämfört med 2021 då det samlades in 24,6 ton.

Flera miljösatsningar
Vi genomförde flera miljöinsatser. Bland annat installerades 538 IMD-mätare samt 3 000 temperaturgivare för att optimera värmeanvändning med hjälp av analysverktyget ”curves”. Vi bytte fläktar och pumpar till mer energisnåla. Ytterligare elbilar köptes in under året och andelen av el/hybrid i vår fordonsflotta hamnade på 40 procent.

Innovativa utvecklingsprojekt
Tillsammans med Falu Energi och Vatten drev vi projekt för att minska effektbelastningen genom byggandet av ett lokalt fjärrvärmeverk i Sundborn. Vi projekterade Furiren, där en byggnad planeras att värmas upp med 100 procent lågtemperaturvärme. Den lösningen gav Kopparstaden pris inom klimatinitiativet. Vi testade Geo-FTX i ett av våra renoveringsprojekt som kommer att övervägas i framtida större renoveringsprojekt. Detta sänker energibehovet på vintern och ger en kylande effekt på sommaren.

Hur mycket CO_2 släpper material ut?
Vår företagsdoktorand Thomas Jungell utvecklade en analysmodell för att visuellt påvisa olika materials inverkan på koldioxidutsläpp. Modellen lanserades för byggaktörer i Dalarna under hösten som fritt får nyttja.

Vindkraftens bidrag
Vi äger två vindkraftverk, vars totala produktion täcker våra fastigheters behov av el. Under året producerades 7 939 MWh, vilket kan jämföras med Kopparstadens elkonsumtion på 7 768 MWh.



7 939 MWh producerad el
7 768 MWh konsumerad el

67%
Andelen upphandlingar med ekologiska krav. 2021 var siffran 48 procent.

Elförbrukning
12,9 kWh/m²
Elförbrukningen 2021 13,2 kWh/m².

Vattenförbrukning
943 l/m²
Vattenförbrukningen 2021 1 009 l/m².

Värmeförbrukning
105,9 kWh/m²
Värmeförbrukningen 2021 108 kWh/m².

Energiförbrukning
118,8 kWh/m²
Energiförbrukningen 2021 121,3 kWh/m².

Social hållbarhet

Vi värnar om människor, vi sätter fokus på inkludering, trygghet och barnens boendemiljö.

Kundnöjdhet

NPS 19,7

Målet 2026 är ≥ 35

Kunden i fokus

Vi hade fortsatt fokus på våra hyresgästers upplevda trygghet, trivsel och stolthet över sina hem och bostadsområden. Vi utvecklade våra processer för att i ännu större utsträckning möjliggöra hyresgästens påverkansmöjlighet. Under året anställdes en bovärdschef med fokus på social hållbarhet, och vars uppgift var att se över konceptet *Väl fungerande.* Då vi började mäta kundnöjdheten tre gånger per år kommer vi att få en temperaturmätare på hur man upplever tryggheten och boinflytande i våra områden.

Orolig höst i Bojsenburg

Under hösten uppstod oroligheter i Bojsenburg. I det akuta skedet genomfördes möten med hyresgästerna i området, tillsammans med polisen, kommunen och SBB. Detta resulterade i ett långsiktigt arbete där två grupper bildades. En lokal grupp; EST (Effektiv Samverkan för Trygghet) och en grupp med representanter från oss och från SBB. Fokus är att tillsammans identifiera aktiviteter och genom boinflytande skapa ökad trygghet för de boende i området.

Sponsring

Vi arbetade aktivt för att renodla sponsoraktiviteter och fokusera på samarbeten som ger störst effekt. Treårskontrakt skrevs med Kulturföreningen Magasinet, där vi är en av tre huvudsponsorer. Ett annat samarbete var HittaUt, i samverkan med Faluns orienteringsklubbar. Vi fortsatte samarbeta med Breddens IF som med aktivitetsledare bjuder in hyresgästers barn i Nedre Norslund, Järnet, Bojsenburg och Herrhagen till spontanidrott fyra gånger i veckan under stora delar av året.

Minskad andel hyresskulder

Det var glädjande att se att enbart sex hyresgäster hamnat efter med två månadshyror eller fler vid årets slut. De utgör en promille av det totala antalet hyresgäster och är det lägsta på många år. Tidigare har det siffran varit ungefär den dubbla.

68%

Upplevd trygghet

23%

Möjlighet till boinflytande

Upplever att de har möjlighet till boinflytande.

Samarbete med HittaUt.

Foto Christian Olars

30 st

Anställda Gro Smart ungdomar

Hyresgästers barn som är födda 2006.

Ekonomisk hållbarhet

Vi vill säkra den långsiktiga ekonomiska tillväxten för verksamheten utan att det medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten.

Balansomslutning
2,97 mdkr

Låneskuld
1,65 mdkr

Belåningsgrad
57,1 %

Fortsatt stabilt företag

Kopparstaden fortsatte att vara ett stabilt företag i balans. Driftnettoutvecklingen var negativ för första gången på flera år, vilket förklaras av ökade driftkostnader (främst elpriset), ökade kostnader för snöröjning och grusning, samt utökning av personal i förvaltningsorganisationen. Dessa kostnader har inte kompenserats fullt ut av ökade intäkter eller besparingar. Målet är en förbättring av driftnettot, med fem procent under affärsplaneperioden.

Revidering av finansiella mål

Under året reviderades ett av de finansiella målen i ägardirektivet och avkastningskravet justerades från minimum fem procent till minimum tre procent på totalt kapital. Målet för soliditet ändrades inte och ska ligga över 25 procent. Falu kommun godkände en ökad borgensram från 1,8 mdkr till 2,3 mdkr.

Belåningsgrad

Kopparstaden är lånefinansierade och volatiliteten i räntan är en av de stora ekonomiska riskerna. Under 2022 ökade marknadsräntorna. Riksbankens reporänta gick från noll procent vid årets början till 2,5 procent i december. Detta påverkade oss, men då stor del av våra lån redan räntesäkrats kommer effekterna att synas först under 2023.

Vid årets slut låg den totala lånestocken på 1,655 mdkr. Snitträntan låg på 0,96 procent (exklusive borgensavgiften på 0,35) och belåningsgraden var 57,1 procent. Målet var att den inte ska överstiga 70 procent. Balansomslutningen vid årsskiftet var 2,97 mdkr.

Krokodilen i Herrhagen.

Silverstigen på Galgberget.

Årets hållbara investeringar

Specifika ekonomiska hållbarhetssatsningar under året; anställning av en doktorand för att forska på hållbart byggandet, samt anställning av en ekologisk verksamhetsutvecklare med fokus på avfall. Vi investerade i elbilar, erbjöd 30 ungdomar sommarjobb i Gro Smart och ordnade kundaktiviteter. Totalt genomfördes satsningar på över 3,1 mnkr.

Driftnetto 598 kr/m²

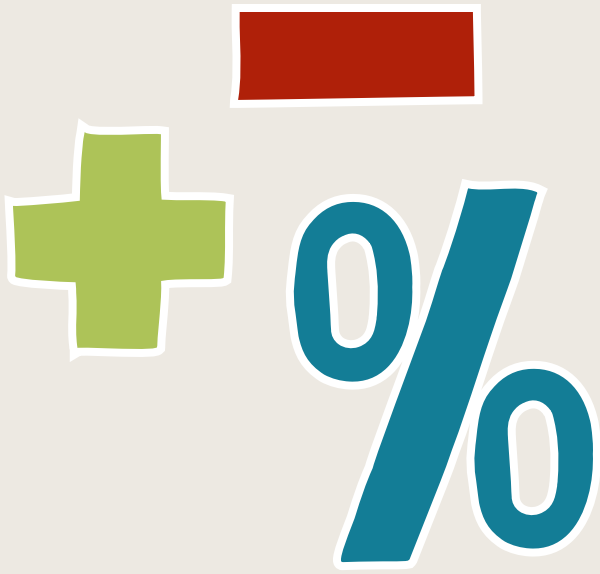
Förändring av driftnetto från föregående år −0,5%

Avkastning på totalt kapital 3,1% Mål >3%.

Soliditet 37,6% Mål >25%.

Finansell rapport

Flerårsjämförelse – nyckeltal	19
Förändring av eget kapital	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Lägenhetsbestånd	31
Företagsledning	32
Styrelse	33



Flerårsjämförelse – nyckeltal

(mnkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	497,0	488,0	472,0	476,1	457,9
Antal lägenheter	6 224	6 146	6 136	6 043	5 895
Antal lägenheter outhyrda 31/12	18	13	14	25	17
Investeringar i byggnader och mark	218	216,9	183,8	246,8	171,4
Investeringar i inventarier	2,9	4,9	0,8	2,7	3,5
Rörelseresultat	87,5	107,7	100,0	106,2	82,1
Resultat efter finansnetto	68,9	80,4	75,1	75,0	125,1
Medeltal anställda	119	118	116	117	116
Soliditet, %	37,6	37,0	36,2	38,4	37,1
Kassalikviditet %	118	98,1	153,5	69,5	142,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,9	3,8	4,2	6,7
Avkastning på eget kapital, %	6,5	8,1	7,8	8,0	14,9

Förändring av eget kapital

(tkr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	500	59 938	931 118	71 839	**1079395**
Utdelning					-140	**-140**
Årets resultat					66 257	**66257**
Belopp vid årets utgång	**16 000**	**500**	**59 938**	**931 118**	**137956**	**1145512**

Förslag till vinstdisposition (kr)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	
balanserad vinst	1 002 817 381
årets vinst	66 257 121
	1069074502
disponeras så att	
till aktieägarna med 1,85 kr per aktie, totalt	296 000
i ny räkning överföres	1 068 778 502
	1068778502

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen påverkar bolagets soliditet marginellt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

(tkr)

	Not	220101–221231	210101–211231
Hyresintäkter	2	482 327	469 000
Övriga rörelseintäkter	3	14 730	18 624
		497 057	**487 624**
Rörelsens kostnader			
Taxebundna kostnader		–47 326	–44 517
Uppvärmning		–45 162	–43 281
Tjänster		–57 916	–48 416
Fastighetsskatt		–9 282	–8 319
Material		–24 653	–20 500
Övriga externa kostnader	4, 5	–40 212	–39 483
Personalkostnader	6	–90 797	–89 050
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–94 212	–86 388
		–409 560	**–379 954**
Rörelseresultat		**87 497**	**107 670**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 019	1 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–19 568	–28 260
		–18 549	**–27 245**
Resultat efter finansiella poster		**68 948**	**80 425**
Bokslutsdispositioner		5 184	5 404
Resultat före skatt		**74 132**	**85 829**
Skatt på årets resultat	9	–7 875	–13 990
Årets resultat		**66 257**	**71 839**

Balansräkning

(tkr)

Tillgångar	Not	221231	211231
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 551 740	2 395 728
Vindkraftverk	11	21 466	24 855
Inventarier	12	8 954	9 956
Pågående ny- och ombyggnader	13	257 751	290 380
		2 839 911	**2 720 919**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3 224	3 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	52	52
		3 276	3 176
Summa anläggningstillgångar		**2 843 187**	**2 724 095**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		522	611
		522	**611**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 515	1 761
Fordringar hos koncernföretag		27 697	27 766
Hyresfordringar		257	215
Fordringar hos Falu kommun		82 100	60 259
Skattefordran		–4 229	–1 749
Övriga fordringar		2 269	1 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 422	4 856
		122 489	**98 256**
Kassa och bank		1 327	1 561
Summa omsättningstillgångar		**124 338**	**100 428**
Summa tillgångar		**2 967 525**	**2 824 523**

Eget kapital och skulder	Not	221231	211231
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	16 000	16 000
Uppskrivningsfond		500	500
Reservfond		59 938	59 938
		76 438	**76 438**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	18	1 002 817	931 118
Årets resultat		66 257	71 839
		1 069 074	**1 002 957**
Summa eget kapital		**1 145 512**	**1 079 395**
Obeskattade reserver	19	25 564	30 748
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	20	485	511
Uppskjuten skatteskuld		0	–191
Övriga avsättningar	21	35 711	31 330
Summa avsättningar		**36 196**	**31 650**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	1 655 000	1 580 000
Summa långfristiga skulder		**1 655 000**	**1 580 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 871	40 538
Skulder till Falu kommun		4 510	3 407
Skulder till koncernföretag		**11 836**	**9 620**
Övriga skulder		5 694	4 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	51 342	44 928
Summa kortfristiga skulder		**105 253**	**102 730**
Summa eget kapital och skulder		**2 967 525**	**2 824 523**

Kassaflödesanalys

(tkr)

	Not	220101–221231	210101–211231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	68 948	80 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	89 995	80 763
Betald skatt		-4 439	-6 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**154 504**	**155 156**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		89	26
Förändring av kortfristiga fordringar		-380	6 235
Förändring av kortfristiga skulder		1 327	18 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**155 540**	**179 974**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-220 704	-221 864
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		11 690	17 110
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-209 114**	**-204 754**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		75 000	-
Utbetald utdelning		-140	-112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-74 860**	**-112**
Årets kassaflöde		**21 286**	**-24 892**
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		61 617	86 508
Likvida medel vid årets slut		**82 903**	**61 616**

Not 1

(tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall. Alla intäkter hänförs till den perioden vilken de avser. Alla hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångensprestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiell anläggningstillgång	År
Vindkraftverk	20
Nedlagda utgifter på annans fastighet	5
Inventarier	3–15

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Byggnadskomponent	År
Komplementbyggnader	50
Stomme, grund	100
Kulvert, dränering	50
Yttertak	30–40
Fasad	30–70
Badrum	30
Inredning	30–50
Tekniska installationer	15–30
El, VA, ventilation	40–60
Fastighets IT	10
Restpost	50

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Leasetagare

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Bolagets hyresavtal mot kunder bedöms som operationell leasing.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Not 1 fortsättning

(tkr)

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument
Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk
Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är den samma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

UER investeringar (Underhåll Energibesparingsåtgärder och Reparation)
UER investeringar som ingår i byggnader har värderats till nedlagda kostnader inom ramen för räntebidragsstöd enligt SFS 1983:974.

Investeringar avskrivs enligt samma avskrivningsmodell som för byggnader.

Varulager
Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in–, först utmetoden (FIFU).

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningen redovisas till nuvärde av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Andelar i dotterföretag m.m.
Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- en möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital och 79,4 procent av obeskattade reserver i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar minus varulager i procent av kortfristiga skulder.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital och 79,4 procent av obeskattade reserver.

Noter 2–6

(tkr)

Not 2 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

	2022	2021
Bostäder	443 986	430 178
Lokaler	35 255	34 117
Övrigt	25 391	24 118
	504 632	**488 413**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	–11 394	–8 315
Lokaler	–1 738	–1 951
Övrigt	–2 199	–2 099
Rabatter	–6 974	–7 048
	–22 305	**–19 413**
Summa	**482 328**	**469 001**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	5 302	5 006
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 191	5 576
Fakturering lokal	0	1 300
Fora återbetalning avtalsgruppsjukförsäkring	0	1 500
Telekommunikationstjänst	5 237	5 241
Summa	**14 730**	**18 623**

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdraget	149	156
Övriga tjänster	19	1
Lekmannarevision KPMG revisionsuppdraget	105	99
Summa	**273**	**256**

Not 5 Operationella leasingavtal

	2022	2021
Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	3 670	3 720
Senare än ett men inom 5 år	0	0
Senare än fem år	0	0
	3 670	**3 720**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**3 670**	**3 720**
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
Nominella årsvärdet av framtida minimileasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, bilplatser och uthyrningsförråd	459 941	438 165
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	5 831	6 273
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	7 438	7 569
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, lokaler	20 027	16 525
Förfaller till betalning senare än 5 år, lokaler	3 585	5 009
Förfaller till betalning senare än 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	5 565	2 637

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	39	36
Män	80	83
	119	**119**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 308	1 833
Löner och ersättningar till övriga anställda	55 170	53 882
	56 478	**55 715**
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	424	465
Pensionskostnader för övriga anställda	5 318	4 722
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 151	18 238
	23 893	**23 425**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**80 371**	**79 140**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %

Anställningsavtalet för VD kan sägas upp med en uppsägningstid om ett år från företagets sida och sex månader från VDs sida. Vid uppsägningen får företaget skilja VD från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsformer under uppsägningstiden.

Noter 7–10

(tkr)

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar	2	56
Ränteintäkter från koncernföretag	255	371
Ränteintäkter hyres och kundfordringar	416	577
Skattefria ränteintäkter	5	11
Ränteintäkter från bank	340	–
	1 018	**1 015**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgift till Falu kommun	4 000	4 241
Räntekostnader övriga lån	16 318	9 701
Räntekostnader på derivatinstrument netto	–805	14 271
Räntekostnader övrigt	55	47
	19 568	**28 260**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–3 303	–4 943
Uppskjuten skatt	–4 573	–9 047
Totalt redovisad skatt	**–7 876**	**–13 990**

		2022		2021
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
		74 132		85 829
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	–15 271	20,60	–17 681
Ej avdragsgilla kostnader		–11 830		–10 151
Ej skattepliktiga intäkter		138		13 651
Skattereduktion på investeringar		10 040		191
Omvärdering uppskjuten skatt		9 047		–
Redovisad effektiv skatt	**10,62**	**–7 876**	**16,30**	**–13 990**

Not 10 Byggnader och mark

	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	3 764 090	3 679 976
Inköp	4 466	738
Försäljningar/utrangeringar	–7 632	–12 141
Omklassificeringar	246 122	95 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 007 046**	**3 764 090**
Ingående avskrivningar	–1 327 099	–1 252 867
Årets avskrivningar	–74 744	–74 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 401 843**	**–1 327 099**
Ingående nedskrivningar	–41 263	–37 180
Årets nedskrivningar	0	–4 083
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–41 263**	**–41 263**
Utgående redovisat värde	**2 563 940**	**2 395 728**
Bedömt marknadsvärde		
Vid årets början	5 400 000	4 800 000
Vid årets slut	5 600 000	5 400 000
Bokfört värde byggnader	2 410 147	2 251 285
Bokfört värde mark	141 593	144 444
	2 551 740	**2 395 729**

Anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har minskat med erhållna offentliga bidrag om totalt 66 120 tkr under perioden 2007–2022.

Verkliga värdet baseras på interna värderingar av hela Kopparstaden ABs fastighetsbestånd som delvis är granskade av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Verkliga värdet har bedömts med en avkastningsmetod där framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden löper från januari 2023 till och med december 2027.

Direktavkastningskravet har bedömts baserat på faktiska försäljningar, samt marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet.

Noter 11–17

(tkr)

Not 11 Vindkraftverk

	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	93 194	93 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 194**	**93 194**
Ingående avskrivningar	–65 339	–61 835
Årets avskrivningar	–3 389	–3 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–68 728**	**–65 339**
Ingående nedskrivningar	–3 000	–3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–3 000**	**–3 000**
Utgående redovisat värde	**21 466**	**24 855**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	84 954	82 094
Årets inköp	2 562	4 908
Försäljningar/utrangeringar	–9 140	–2 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**78 376**	**84 954**
Ingående avskrivningar	–74 998	–73 092
Försäljningar och utrangeringar	9 172	2 048
Årets avskrivningar	–3 596	–3 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–69 422**	**–74 998**
Utgående redovisat värde	**8 954**	**9 956**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	221231	211231
Vid årets början	290 380	169 686
Investeringar under året	213 493	216 212
Omklassificeringar	–246 122	–95 517
Nedskrivningar	–12 200	–
	245 551	**290 381**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	3 124	3 124
Inköp	100	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 224	3 124
Utgående redovisat värde	**3 224**	**3 124**

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 211231	Bokfört värde 201231
Kopparstaden Förvaltning AB, org.nr 556379–8239, säte i Falun	100	100	18 500	3 124	3 124
Fastighets-förvaltning i Falun AB, org.nr 559344–5496, säte i Falun	100	100		50	0
Surbrunns-hagen mark 1, org.nr 559388–1336, säte i Falun	100	100		25	0
Surbrunns-hagen mark 2, org.nr 559388–1385, säte i Falun	100	100		25	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	52	52
Försäljningar/utrangeringar	–	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52**	**52**
Utgående redovisat värde	**52**	**52**
Husbyggnadsvaror (HBV), antal 4	40	40
Parkera i Falun Ekonomisk förening, antal 1	10	10
Rekryteringslots Dalarna ekonomisk förening, antal 1	2	2
Summa bokfört värde	**52**	**52**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	221231	211231
Förutbetalda hyror	1 320	1 096
Förutbetalda försäkringspremier	1 523	1 732
Övriga poster	1 578	2 029
	4 421	**4 857**

Not 17 Andelar i koncernföretag

Antal aktier är 160 000 st med kvotvärde 100 kr.

Noter 18–25

(tkr)

Not 18 Utdelning och vinstdisposition

På bolagsstämman 2023–05–26 kommer en utdelning avseende år 2022 på 1,85 kr per aktie, totalt 296 282 kr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:	
Balanserat resultat	1 002 817 381
Årets resultat	66 257 121
	1 069 074 502
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1,85 kr per aktie	296 000
i ny räkning överföras	1 069 074 502
	1 069 074 502

Not 19 Obeskattade reserver

	221231	211231
Ack. överavskrivningar på maskiner	25 564	30 748
	25564	**30748**

Not 20 Avsättningar

	221231	211231
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen FKPA pension	485	511
	485	**511**

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter.

Väsentliga temporära skillnader 2022–12–31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad	Uppskjuten skatt
Byggnader	2 551 740	2 374 431	–177 309	–36 526
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	1 049	1 049	216
Balanslånepost	0	2 904	2 904	598
	2 551 740	**2 378 384**	**–173 356**	**–35 712**

Väsentliga temporära skillnader 2021–12–31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad	Uppskjuten skatt
Byggnader	2 395 727	2 238 912	–156 815	–32 304
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	1 155	1 155	238
Balanslånepost	0	3 571	3 571	736
	2 395 727	**2 243 638**	**–152 089**	**–31 330**

Not 22 Långfristiga skulder

	221231	211231
Förfallotider		
senare än fem år efter balansdagen	455 000	500 000
	455 000	**500 000**

Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	221231	211231
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:		
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	0	–4 848
	0	**–4848**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	221231	211231
Upplupna räntekostnader	3 076	1 061
Förskottsbetalda hyror	35 668	32 645
Personalkostnader	8 297	8 601
Övriga upplupna kostnader	3 268	2 621
Avräkning vindkraft	1 030	–
	51 339	**44 928**

Not 25 Räntor och utdelningar

	221231	211231
Erhållen ränta	1 016	959
Erhållen utdelning	2	56
Erlagd ränta	19 568	28 260
	20 586	**29 275**

Noter 26–30

(tkr)

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m

	221231	211231
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	82 012	82 305
Nedskrivning byggnader	12 200	4 083
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	–4 191	–5 576
Förändring avsättning till pensioner	–26	–48
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0	–7
Summa justeringar	**89 995**	**80 757**

Not 27 Likvida medel vid årets slut

	221231	211231
Tillgodohavande på koncernkonto	81 575	60 056
Kassa och bank	1 327	1 561
	82 902	**61 617**

Not 28 Koncern uppgifter

Kopparstaden AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 15, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §. Kopparstaden Aktiebolag är helägt dotterföretag till Falu Stadshus AB, org nr 556478–9872 med säte i Falun som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

	2022	2021
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	46,5	23,0
Försäljning (%)	0,1	0,1

Not 29 Ställda säkerheter

	221231	211231
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	465 471	465 471
	465 471	**465 471**

Not 30 Eventualförpliktelser

	221231	211231
Fastigo	1 041	1 035
	1 041	**1 035**

Lägenhetsbestånd

Lägenhetsbestånd	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Totalt
	1 645	2 459	1 637	408	75	6 224

Lägenheter per kategori	
Ordinarie	5 096
Student	478
Senior Bas	107
Senior Plus	60
Senior Trygg	255
Service och gruppbostäder	228
Totalt	**6 224**
Sammanlagd bostadsyta, kvm	**379 768**

Service- och gruppbostäder	
Norshöjden, Kopparvägen 26	68
Grycksbo, Bergsätravägen 4	44
Gruvrisgården, Tingsvägen 20	46
Lustigknopp, Manhemsvägen 3	35
Övriga gruppbostäder	35
Totalt	**228**

Studentbostäder	
1 rum	15
1 rk	426
2 rk	28
3 rk	9
Totalt	**478**

Seniorboende Bas	
Nedre Norslund, Kopparvägen 41	16
Björken, Vallmansgatan 1	40
Bjursås, Storgårdsvägen 2	12
Svärdsjö, Idrottsvägen 10–22	28
Svärdsjö, Centrumvägen 6 b	6
Ramvägen 16	5
Totalt	**107**

Seniorboende Plus	
Futurum Trädgården, Nybrogatan	26
Nåsgården, Svärdsjögatan 11	34
Totalt	**60**

Seniorboende Trygg	
Hosjögården, Mjölnarvägen 4–6	38
Sandtäktsgården, Bjursåsvägen 2	22
Smedjan, Sturegatan 37	56
Smedjan, Sturegatan 35	52
Britsarvsgården, Tegelvägen 16	87
Totalt	**255**

Lokaler	
Antal lokaler	222
Lokalyta, kvm	35 141

Lägenheter per ort	
Falu tätort	5 683
Svärdsjö	258
Grycksbo	125
Bjursås	121
Sundborn	20
Vika	17
Totalt	**6 224**

Uthyrningsförråd	
Antal förråd	824
Förrådsyta, kvm	7 533

Fordonsplatser	
P-plats	4 261
Garage och carport	1 333
Totalt	**5 594**

Företagsledning

Kopparstadens ledning är tillsatt av styrelsen. Ledningen arbetar tillsammans med de anställda för att göra skillnad för främst våra hyresgäster men också för Falun som stad. Ledningen leds av Susanna Karlevill, verkställande direktör sedan 2019.

Susanna Karlevill
Verkställande direktör
Anställd 2019.

Raija Hernlund
Ekonomichef
Anställd 1998.

Göran Olsson
HR-chef
Anställd 2004.

Annika Stålberg
Förvaltningschef
Anställd 2004.

Anna Timander
Marknads- och uthyrningschef
Anställd 2016.

Sandra Gossas
Bygg- och utvecklingschef
Anställd 2023.

Roland Nilsson
IT-chef
Anställd 2020.

Revisor
Margareta Sandberg, KPMG, auktoriserad revisor
Jenny Barksjö Forslund, KPMG, revisorssuppleant

Lekmannarevisorer
Leif Bergh
Roger Westlund/Anna Sörlin

Medlemskap
Bolaget är anslutet till Sveriges allmännytta, Fastigo och rekryteringslots samt delägare i Parkera i Falun och HBV.

Styrelse

Kopparstaden är ett kommunägt bolag och har därmed en politiskt sammansatt styrelse. Kopparstadens årsstämma valde den 17 maj 2019 den styrelse som sitter till maj 2023.

Gustav Kyrk
Ordförande
Invald 2019.

Charlotte Oster
Vice ordförande
Invald 2019.

Susanne Martinsson
Invald 2019.

Malin Nissinen
Invald 2019.

Björn Ljungqvist
Invald 2019.

Göte Persson
Invald 2019.

Larry Palmén Logren
Invald 2019.

Suppleanter
Laila Edholm, Gunilla Franklin, Christina Haggren, Susanne Höglund, Ilon Nyland, Rikard Olofsson/Åsa Brolin och Mats Wiklund.

Adjungerande fackliga representanter
Michael Svensson (Vision), facklig representant i Kopparstaden styrelse sedan 2007.
Under året har styrelsen haft sex protokollförda sammanträden.

Kopparstaden AB
Organisationsnummer 556049-4865
Box 1985, 791 19 Falun
Bobutiken: Stigaregatan 3B
Huvudkontor: Västermalmsvägen 26, 791 97 Falun
E-post: kundcenter@kopparstaden.se
Telefon växel: 023-458 00
Hemsida: kopparstaden.se
Ytterligare information kan erhållas av: Susanna Karlevill, vd