Års- och hållbarhetsrapporten 2019

KOPPARSTADEN

Innehåll

3 Vd har ordet
4 Hållbarhetsrapport
5 Ekologisk hållbarhet
6 Social hållbarhet
7 Ekonomisk hållbarhet
8 Förvaltningsberättelse
12 Året som gått
17 Resultaträkning
18 Balansräkning
21 Noter
29 Lägenhetsbeståndet
30 Företagsledningen
31 Styrelsen

Kopparstaden AB
Organisationsnummer 556049-4865

Box 1985, 791 19 Falun
Bobutiken: Stigaregatan 3 B
Huvudkontor: Västermalmsvägen 26, 791 97 Falun

E-post: kundcenter@kopparstaden.se
Telefon växel: 023-458 00
Hemsida: www.kopparstaden.se

Ytterligare information kan erhållas av: Susanna Karlevill, vd

Vd har ordet

Så lägger Kopparstaden ännu ett år till handlingarna, det 72: a i företagets historia och det första för mig som vd. Vi lever alla i en mycket spännande, föränderlig och omvälvande tid som både skapar fantastiska möjligheter med framtidstro men också oro och tankar om människans framtid. Makrotrender som urbanisering, klimatförändringar och digitalisering påverkar oss alla, men även segregering i samhället. Falun är inget undantag och vi på Kopparstaden behöver ständigt utmana oss och förstå hur vi kan vara med och bidra till det goda samhället. Vi har över 6 000 lägenheter och ca 10 000 hyresgäster, så vår påverkansfaktor är hög och vi har en viktig roll att spela i kommunen, det råder det ingen tvekan om! Nedan följer några axplock på hur vi på Kopparstaden jobbat med makrotrenderna på lokal nivå under 2019.

Urbanisering
Befolkningsmängden i Falun ökade glädjande under 2019 med 483 invånare och behovet av att det byggs nya bostäder bedöms fortsatt vara stort i kommunen. Kopparstaden håller fast vid sin takt på ca 70 nya bostäder per år. Under året färdigställdes 40 student-bostäder i Bojsen, nyproduktionen med 87 lägenheter på Teatern i centrala Falun färdigställdes och är redo för inflytt i februari 2020, upphandlingen av Kungsgården med 78 lägenheter i det nya Surbrunnsområdet gjordes klar innan julhelgen och beslutet om att bygga 20 lägenheter i Sundborn togs under försommaren 2019. Kopparstaden får även god hjälp av andra aktörer som satsar i Falun, till exempel IKEA/Skanskas "Bo Klok" klara för inflytt hösten 2020, Bostadsrättsföreningen Lillskär också klara för inflytt hösten 2020 samt Masmästarna som bygger nytt för första gången på länge i Falun och beräknar inflytt i oktober 2021. Tillsammans möjliggör vi ett brett utbud av boende i Falu kommun!

Att gå med i klimatinitiativet var ett av 2019 års viktigaste beslut. Vi är oerhört stolta över vad vi alla tillsammans har åstadkommit under året.

Klimatförändring
Boendet, både det befintliga och nyproduktionen, har en stor påverkan på klimatet. I början av året antog Kopparstaden Sveriges allmännyttas utmaning att gå med i Klimatinitiativet. Huvudmålen i initiativet är att bostadsföretagen ska bli fossilfria samt minska energiförbrukningen med 30 % till 2030 jämfört med 2007. Tuffa och utmanande mål som vi på Kopparstaden har sagt att vi ska klara. Ett viktigt steg på vägen är vår nya hållbarhetspolicy med återvinningstrappan som ger båda hyres-gäster, samarbetspartner och oss anställda en tydlig viljeinriktning och är guide till beslut i vardagen. Att gå med i klimatinitiativet var ett av 2019 års viktigaste beslut!

Digitalisering
2018 gick Kopparstaden med i Sveriges allmännyttas digitaliseringsi-nitiativ. Kopparstaden har under året tagit fram ett första utkast till digi-taliseringsstrategi 1.0 med fokus på hyresgäster, fastigheter och smarta arbetssätt. För att stärka fokus och öka kompetensen runt digitalisering har en IT-organisation skapats under 2019 med en IT-chef som sitter med i ledningsgruppen. Ett steg i helt rätt riktning!

På Kopparstaden är det en självklarhet att alla våra hyresgäster ska ha ett tryggt boende, säger Susanna Karlevill, vd på Kopparstaden AB.

Segregation och trygghet
På Kopparstaden är det en självklarhet att alla hyresgäster ska ha ett tryggt boende. Under året har konceptet "*Väl fungerande*" verkligen satt sig och vi utvärderar kontinuerligt hur våra olika områden mår, med den fakta/statistik vi har. Allt för att så snabbt som möjligt sätta in åtgärder och stäva ev. oroligheter som kan förekomma hos våra områden. Konceptet har väckt stor nyfikenhet i båda Dalarna och Sverige och var en del av motiveringen till att Kopparstaden blev stolta mottagare av Styrelseakademins Mångfaldspris under 2019!

Jag avslutar med orden som jag sa när vi tog emot mångfaldspriset – vi är oerhört stolta över vad vi alla tillsammans har åstadkommit under 2019, men vi är inte nöjda utan fortsätter att spänna bågen och sikta mot stjärnorna!

Susanna Karlevill
verkställande direktör, Kopparstaden AB

Hållbarhets rapport

Vi ska bidra till ett brett utbud av lägenheter, Falu kommuns tillväxt samt arbeta för ett gott samhälle. I all vår verksamhet är det självklart att arbeta med ett hållbarhetsperspektiv.

Under 2019 antog styrelsen vår hållbarhetspolicy där syfte och mål kopplat till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet tydliggörs. Syftet med policyn är att visa på det självklara att vi ständigt ska arbeta målmedvetet för att säkra ett långsiktigt hållbart samhälle idag och för kommande generationer.

Policyn ger viktiga aktörer så som ägare, hyresgäster, leverantörer och medarbetare vägledning i vilka ambitioner vi har gällande hållbarhet. Hållbarhetsarbetet bedrivs i linje med Falu kommuns styrande dokument.

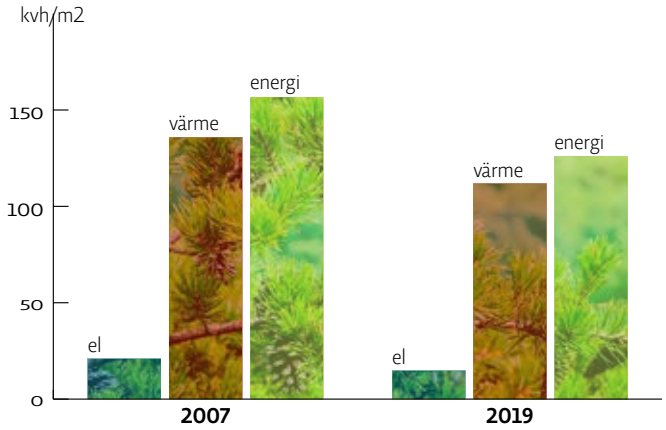
Vår målbild är att Kopparstaden ska vara känt i Dalarna och Sverige för vårt tydliga och långsiktiga hållbarhetsarbete som genomsyrar hela verksamheten.

Ekologisk hållbarhet - *vi värnar om planeten och dess naturresurser*

Vi arbetar för att ständigt minska vårt koldioxidavtryck och vår energi- och vattenförbrukning. Vi ska minska klimatpåverkan från våra egna, leverantörernas och hyresgästernas transporter och gemensamma klimatavtryck.

I början av 2019 gick vi med i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ.

Målet är att sänka vår energianvändning med 30 % samt att vara fossilfria 2030.



Minska energiförbrukningen
Vi har fram till 2019 minskat energiförbrukningen med nästan 20 %.

Huvudsakliga åtgärder/aktiviteter som skett under 2019:
- Installation av IMD i 123 lägenheter.
- Energisnålare ventilation, belysning, isolering och i vissa fall nya fönster har installerats vid ROT projekt.
- 2 nya undercentraler i Nedre Norslund, vilket kommer att minska energiförluster. Helt färdigställt under 2020.
- Energieffektivare ventilationsaggregat på Silverstigen.

Målet är att fram till 2030 minska energiförbrukningen med 30% jämfört med 2007.

Vatten
Vattenförbrukningen i våra fastigheter är också ett område som driver energi och något som vi kontinuerligt följer. Utfallet 2019 landade på 1000 l/m2 och år.

Målet är att minska vattenförbrukningen med 5% från 2016 till 2021.

Involvera leverantörer
Vi har sedan hösten 2019 börjat ställa tydligare ekologiska krav i våra upphandlingar. 2019 tecknades 5 nya avtal med nya klimatkrav på leverantören.

Målet är att alla avtal som kontinuerligt tecknas ska ha tydliga klimatkrav.

Fossilt bränsle
Sedan 2011 har vi inte använt oss av något fossilt bränsle för upp-värmning av fastigheter. För att bli helt fossilfria kvarstår att arbeta med interna transporter och arbetsverktyg/maskiner för fastighetsunderhållet.

I dag är **22%** av vår fordonsflotta fossilfri och Team Främby är pilot på att testa eldrivna arbetsverktyg så som lövblås, häcksaxar och trimmer.

Målet 2021 är att 40% av alla transporter sker med fossilfria fordon.

Klimatdialogen
Vi söker kreativa lösningar tillsammans med Falu Energi och Vatten (FEV), för att hantera effekttoppar. Ett ex. på detta är användningen av returvärme från FEV vid nyproduktionen Teatern vilket vi är helt unika i Sverige med.

Klimatdialogen, som är en utveckling av den kända prisdialogen, har anammats av 8 regioner/städer i Sverige. Kopparstaden hoppas på att Falun snart kan bli en av deltagarna.

Målet är att FEV tillsammans med sina största kunder, varav Kopparstaden är en, går med i klimatdialogen.

Involvera hyresgästerna
Våra hyresgästers stora klimatpåverkan är avfall och graden av återvinning. Vi vill uppmuntra hyresgästerna till återvinning och minskning av restavfall och komposterbart.

Att förändra hyresgästers beteende är ett långsiktigt mål och det är viktigt att vi är ihålliga i vårt arbete och ständigt arbetar med information och kommunikation samt säkrar att det är "lätt att sortera rätt". Aktiviteter så som miljödagar, tydlig uppmärkning av återvinnings-kärl, nya återvinningsfraktioner på bostadsområdet Järnet och förstärkning med en bovärd som fokuserar på att utbilda/informera hyresgästerna om hur de ska sortera rätt har skett.

Utfall på nyckeltal för 2019:
- Restavfall: 127 kg/invånare – *mål 125 kg/ invånare*
- Komposterbart: 42,4 kg/invånare – *mål 43,2 kg/invånare*

Vi uppmanar våra hyresgäster att följa avfallstrappan. Avfallstrappan är ett EU-direktiv som styr hur avfallet tas omhand i Sverige.

Följande ordning ska följas:
1. Minimera och förhindra att avfall skapas
2. Återanvänd
3. Återvinn material
4. Utvinn energi genom förbränning
5. Deponera

Social hållbarhet - *vi värnar om människorna*

Vi prisas för fint mångfaldsarbete!
Vi värnar om människorna, sätter fokus på inkludering, trygghet och barnens boendemiljö. Vi arbetar ständigt för att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga i våra områden och erbjuder ett brett utbud av bostäder med olika standard, geografiskt läge, storlekar och prisnivåer utifrån hyresgästernas behov och önskemål. Vi står för alla människors lika värde och strävar efter mångfald både i våra områden och i vårt företag. I januari 2020 fick Kopparstaden utmärkelsen Årets mångfaldsföretag 2019 i Dalarna av styrelseakademin och Nordea. Priset skapar stolthet inom företaget, men är också ett viktigt kvitto på att de satsningar vi gör inom framför allt social hållbarhet har effekt och det ger oss energi att fortsätta på den inslagna vägen.

Våra fyra mål kopplat till Social hållbarhet

Nöjda kunder

Grunden i allt vi gör inom Kopparstaden handlar ytterst om att vi vill skapa största möjliga kundnytta. Arbetet med nöjda kunder är ett oerhört viktigt och ständigt pågående arbete. Vi finns till för våra hyresgäster och vad de tycker och tänker om oss är avgörande. Nöjda kunder skapar förutsättningen för stabila och trygga bostadsområden.

Nyckeltalet **NPS** speglar hur stor andel av våra kunder som är ambassadörer och pratar gott om Kopparstaden. Frågan besvaras på en tiogradig skala från 1–10. NPS kan anta ett värde mellan –100 och 100.

Målet fram till 2021 är att NPS (Net Promotor Score) ska vara över 35.

Väl fungerande

Under 2019 sjösattes konceptet *"Väl fungerande"* vilket betyder att alla hyresgäster ska känna sig trygga i sina respektive bostadsområden. Konceptet utvärderas och utvecklas kontinueligt. För att veta hur våra områden mår följer vi varje kvartal upp sju interna indikatorer:

- ärenden trygghetsjour
- antal anmälda störningsärenden
- skadegörelse
- antal som flyttar ut från området
- inkassokrav
- negativa artiklar i pressen om Kopparstaden
- antal hyresgästengagemang

Indikatorerna kategoriseras i nivåer för grönt, gult och rött.

Mål 2019			**Utfall 2019**		
39%	50%	11%	**77 %**	**19%**	**4%**

När ett område är rött kan åtgärder sättas in som extra bevakning, enkäter, hyresgästaktiviteter, extra bovärds-resurser mm.

Målet är att inget område ska vara rött i slutet av 2021

Bidra till sysselsättning

Som allmännyttigt bostadsföretag har vi en stor möjlighet att påverka genom att bidra till sysselsättning direkt eller indirekt via upphandlingar av leverantörs-tjänster.

Genom Gro Smart fortsatte vi 2019 att erbjuda ungdomar i åldern 16 år en anställning via sommar-jobb under 3 veckor. Antalet platser var en fördubbling mot året innan, en ambition vi avser att fortsätta hålla framöver.

Via våra sponsringsavtal och offentliga upphandlingar har vi möjligheter att stötta de som befinner sig långt från arbetsmarknaden genom att skapa sysselsättning. Under 2019 har 3 personer via sponsringsavtalet Smart Fart fått möjlighet till anställning och praktik.

Målet är att varje år kunna erbjuda direkt eller indirekt sysselsättning till minst 4 personer ångt ifrån arbetsmarknaden.

Motiverade medarbetare

Vi ser medarbetarnas hela potential och arbetar långsiktigt för att skapa förutsättningar för var och en att bli sitt bästa jag i företaget.

Temat i 5-årsplanen är att arbeta med potentialen. Vi ska ständigt utmana medarbetarna på individnivå att bli sina bästa jag. Vid årsskiftet 2019 var 75 % av våra medarbetare gröna.

Målet är att samtliga medarbetare ska var gröna 2021

Ekonomisk hållbarhet - *vi värnar om en hållbar affär*

Vi säkrar den långsiktiga ekonomiska tillväxten för verksamheten utan negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. Vår verksamhet genomsyras av affärsmässighet och vi hushåller med resurser i vårt dagliga arbete. Vi vill skapa affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar. Vi vill ha minskade finansiella och operationella risker för god lönsamhet i bolaget.

Två av våra mål för ekonomisk hållbarhet är:

Driftnetto
Driftnettot är ett standardiserat sätt att räkna fram verksamhetens resultat på intäkterna minus driftkostnaderna och sedan slå ut det på m2 boyta. Ambitionen är att ständigt arbeta smartare och därmed bli effektivare, vilket ytterst ska synas på driftnettot.

Målet är en årlig driftnetto förbättring med 4 %/m2.

Belåningsgraden
Vi är ett lånefinansierat företag och svängningen i låneräntan är en av företagets största risker. Vi är väldigt stolta och glada över att vi under 2019 har lyckats sjösätta Student 27 och bygga Teatern utan att behöva låna pengar.

Under 2019 har räntan varit låg och vår ränta ligger på 1,93 % (2018 var den 2,45 %). Det absoluta lånebeloppet har inte ändrats under året och vi ligger kvar med lån för 1,48 MSEK. Fastigheternas bokförda värde vid årsskiftet är 2, 054 MSEK vilket ger en belåningsgrad på 72 %.

Målet är att belåningsgraden inte ska överstiga 70 %.

Nyckeltal hållbarhet	Enhet	2019	2018	2017	2016
Vattenanvändning	Liter/Kvm	1 000	1 284	1 217	1 244
Lägenheter med IMD	antal	2 156	2 033	2 156	2 243
Andel el producerad i vindkraftverk	i % av total	111%	103%	109 %	95 %
Utsläpp växthusgaser, CO^2	ton	997	737	1 214	864
Sjukfrånvaro	%	3,85%	5,03%	5,67 %	4,72 %
Antal förturer	antal	83	95	103	117
	i % av omsatta	10%	11%	10 %	11 %
Gröna lån hos Kommuninvest	mSEK	300	250	200	100

Förvaltningsberättelse

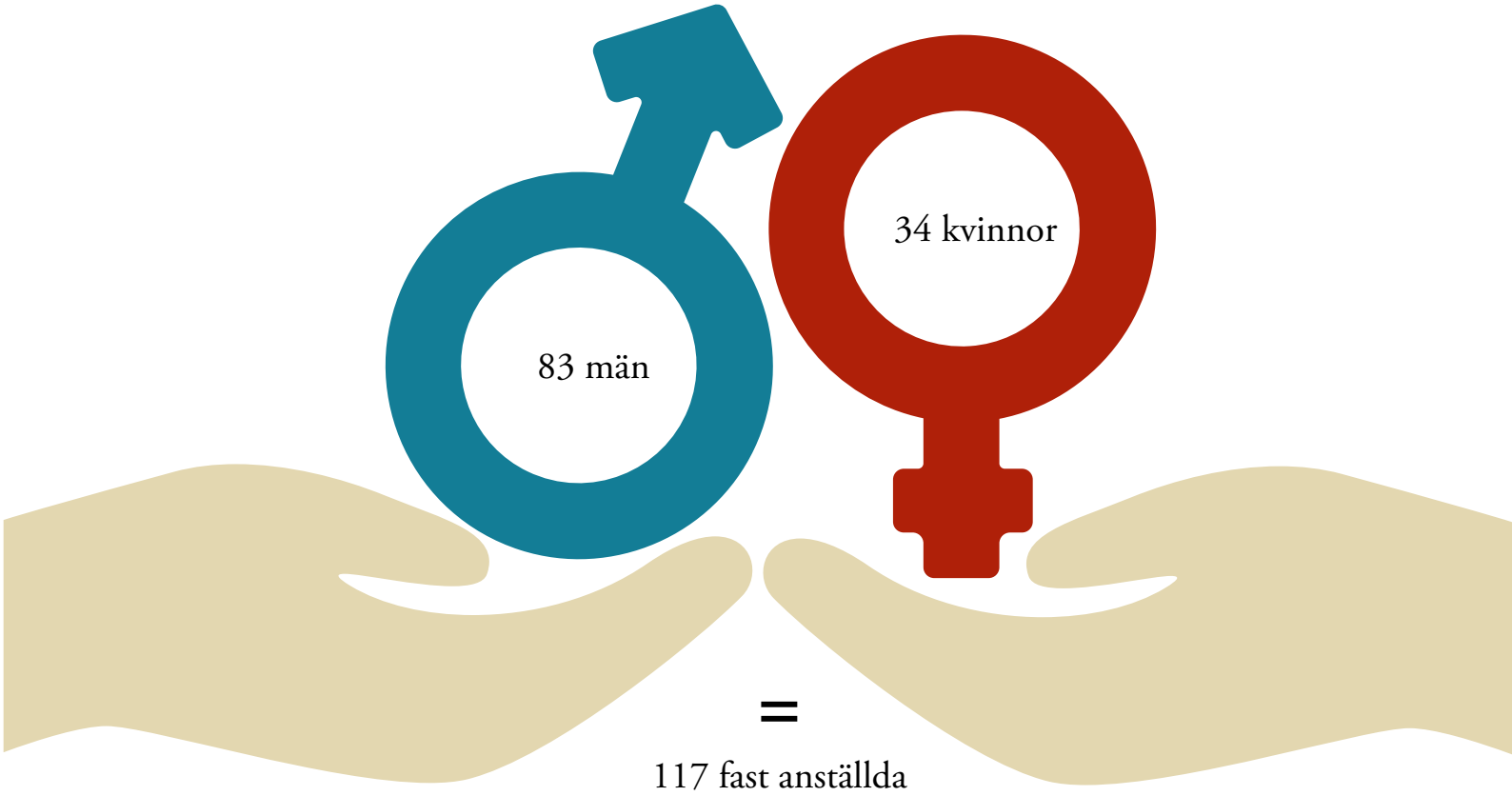
Information om verksamheten

6 043 lägenheter

Kopparstaden äger och förvaltar 4 908 lägenheter, 506 studentlägenheter, 202 trygghetsboenden, 199 seniorbostäder samt 228 service/gruppbostäder.

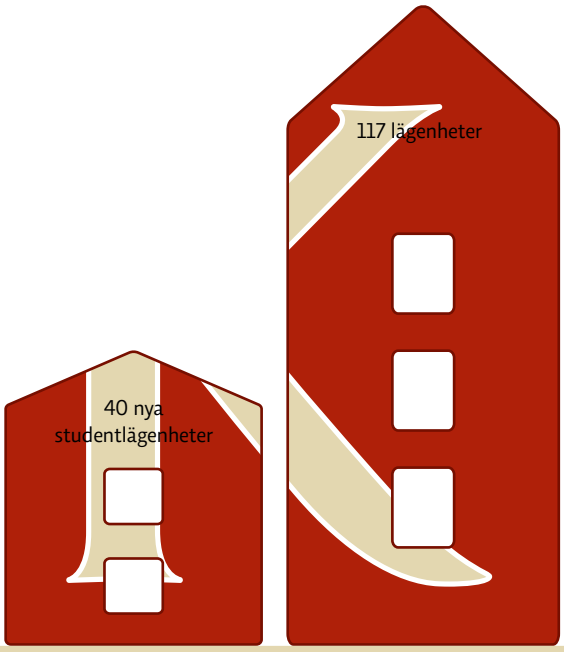
Den totala bostadsytan är 369 245 kvm.

Därtill äger och förvaltar bolaget 5 470 fordonsplatser, 229 lokaler, omfattande en yta av 38 406 kvm samt 820 förråd om totalt 7 525 kvm.


83 män
34 kvinnor
=
117 fast anställda

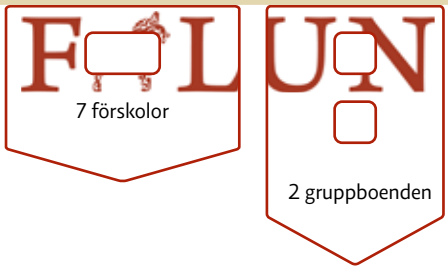
Invigning av NeNoCourt.

Flerårsjämförelse



Vi lämnade i gengäld ifrån oss 7 förskolor och 2 gruppboenden till kommunen.

Fastighetsbeståndet har under 2019 ökat med 40 nybyggda studentlägenheter samt 117 lägenheter som övertogs i bytesaffären med Falu kommun. Affären ägde laga kraft 1 december 2019 och påverkar inte brutto hyresintäkten. Lägenheterna finns i Svärdsjö, Korsnäs, Bjursås och Britsarvet.



Hyresintäkterna (lokaler och bostäder)

Soliditeten

Kassalikviditeten

Under året har kassaflödet varit bra och vi har inte behövt ta något ytterligare lån trots utgifter för nyproduktionerna av Teatern och Student 27.

Nyckeltal (mSEK eller antal)	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	476,1	457,9	462,4	471,0	468,5	454,1
Antal lägenheter	6 043	5 895	6 057	6 404	6 445	6 347
Antal lägenheter outhyrda 31/12	57	81	110	59	72	61
Investeringar i byggnader och mark	57,7	171,4	224,2	200,0	133,5	160,2
Investeringar i inventarier	2,7	3,5	1,2	4,0	2,0	3,1
Rörelseresultat	106,2	82,1	102,5	100,0	104,0	108,2
Resultat efter finansnetto	75	125,1	253,7	62,2	45,4	44,8
Antal anställda i medeltal	117	116	116	113	111	111
Soliditet, %	38,4	37,1	32,9	23,7	22,4	21,3
Kassalikviditet, %	69,5	142,4	35,5	66,6	35,4	47,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	6,7	12,5	4,8	4,8	5,1
Avkastning på eget kapital, %	8	14,9	38,5	12,1	9,7	10,3

Kvartal 1

Susanna Karlevill tillträder som **ny vd** för Kopparstaden 7 januari.

Det läggs stort **fokus på marknadsföring** och uthyrning av **Student 27.**

Student 27
ROOM FOR STUDIES

Kvartal 2

I maj tog styrelsen beslut om att ha **ambitionen** att bygga **20 lägenheter i Sundborn**.

Beslut gällande ombyggnad av lokalen på **Centrumvägen** 6B till **5 nya seniorlägenheter**.

På årsstämman den 17 maj valdes en ny styrelse och **Gustav Kyrk** blev **ordförande** efter Kim Söderström.

Kvartal 3

Student 27, 40 studentlägenheter på Jungfruvägen 27 i Bojsenburg, **klara för inflyttning.**

Under sommaren hade vi **34 sommarjobbare/säsongare, 9 aktivitetsledare, 27 Gro Smartare.**

Hållbarhetspolicyn med ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhetsmål antogs i september.

Kvartal 4

I början av november bytte vi **fastighetssystem** till **PM5**, vilket innebar utmaningar med nya arbetssätt samt att säkra att all data var korrekt.

Ledningen har arbetat fram en **fastighetsutvecklingsplan** som sträcker sig 10–15 år fram i tiden.

I november flyttade Bobutiken från Stora torget till Stigaregatan 3 i Egnellska huset. Den **nya Bobutiken** är bättre designad för att ta emot kunder och är ur ett arbetsmiljöperspektiv bättre för de anställda.

Bytesaffären med Falu kommun **gick igenom** 1 december 2019. Vi lämnade över 7 förskolor och 2 gruppboenden till Falu kommun och erhöll 117 lägenheter.

I slutet av året antogs en **reviderad 5-årsplan 2017- 2021.** Vikten av frigjord potentialen riktas till att skapa större kundnytta och uppdatering av hållbarheten, digitaliseringen och siffrorna i "Går det ihop? är det största ändringarna.

Antalet **vattenskador** har minskat till den **lägsta nivån** sedan vi började föra statistik 2009. Antal vattenskador hamnade på 84 stycken, vårt långsiktiga underhållsarbete börjar ge resultat!

Marknaden har generellt varit mycket god. **Vakansgraden** är **låg** och **omflyttningsgraden** 2019 (578 lägenheter) **lägre än 2018** (620 lägenheter).

11 personer har börjat på Kopparstaden under året.

5 har **på egen begäran avslutat sin tjänst** och **4 medarbetare** har gått i **pension.**

Glädjande har **friskvårdstalet** hos oss **ökat** till 96,2% från 94,3% under 2018.

En **IT-organisation** har skapats med en chef som rapporterar direkt till vd och ingår i Kopparstadens ledningsgrupp.

- IT chef
- IT systemförvaltare
- IT samordnare
- Fastighets IT

Förvaltning har haft fokus på **minskat hushållsavfall** och "**Väl fungerande"** bostadsområden (se hållbarhetsrapporten).

Under året har vi haft **sex avhysningar** varav **ingen barnfamilj**, vilket är rekordlågt. Vi jobbar med tydliga uthyrningsregler i kombination med att tidigt fånga upp signaler på eventuell brist i betalningsförmåga hos hyresgästerna.

Förvaltning har påbörjat arbetet med en **lokalstrategi** för att få en tydlig plan för vad vi bäst använder våra lokaler till.

I december delade vi ut den **sista trohetsbonusen** till hyresgästerna. Summan på 500 000 kr kommer i framtiden användas till någon årlig händelse som istället kommer alla hyresgäster till gagn.

Vi ser över vårt äldreboendekoncept och arbetar för att vi framåt endast ska ha **en kö** till vårt **senior- och trygghetsboende.**

Tack vare våra **vindkraftverk** har vi haft möjligheten att **försörja alla våra egna fastigheter** med fastighetsel. Under året har vi dessutom **producerat mer el än vad vi gör av med**.

Kopparstadens vindkraftverk i Odarslöv

Teatern FÖRSTA PARKETT

Projektet **Teatern**, med **87 nya lägenheter** var i ett intensivt skede under hösten 2019 för att bli klar för **inflyttning** till **1 februari 2020**.

Fokus under året låg på **marknadsföring** och **uthyrning** av Teatern. I januari var 63 avtal påskrivna och i mitten av juli 2019 var samtliga lägenheter på Teatern uthyrda.

En **träff med alla hyresgäster** anordnades i biosalongen i Falun. Det gav chans till att träffa sin nya grannar men också till att ställa frågor till oss på Kopparstaden.

Vi har **tecknat** en **avsiktsförklaring** med **Bovieran** som avser bygga 36 seniorlägenheter enligt sitt koncept Boverian Nova. Falun kan bli först i Sverige med två Bovieran hus.

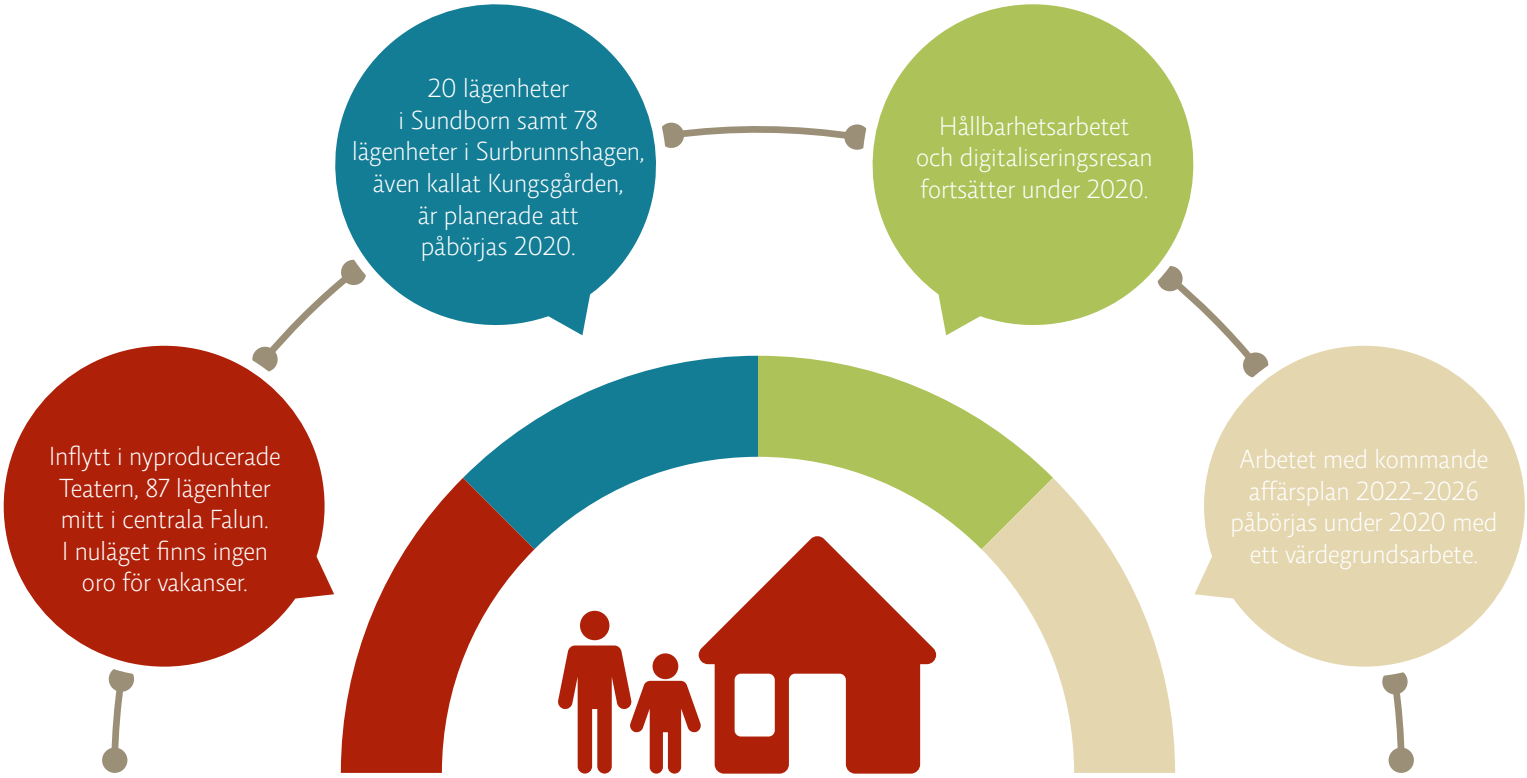
Under våren **köpte** vi en **fastighet** av **Hemfosa** vid Surbrunnshagen. Fastigheten är idag industritomt och är en **viktig del** för den fortsatta **utvecklingen** av området.

Byggpartner tilldelas **utförandeentreprenaden** för **Kungsgården** som blir **78 lägenheter** och vår första nyproduktion i Surbrunnshagen.

SURBRUNNSHAGEN

DET LUGNA OMRÅDET MED EN BUBBLANDE HISTORIA

Förväntad framtida utveckling



Riskfaktorer

Vår absolut största risk är om bostadsmarknaden i Falu viker och antal vakanser ökar.

Övriga risker så som höjd ränta, dataintrång och ökade byggkostnader tas på stort allvar och hanteras i organisationen, men marknadsrisken är den enskilda riskfaktorn som kan äventyra hela bolaget.

Vi mäter kontinuerligt söktrycket och vakansgraden i våra områden för att få tidiga signaler om marknaden ev. är på väg att vika. Vi följer även både befolkningsändringen i Falu kommun liksom privata aktörers agerande på bostadsmarknaden.

Det vi kan göra för att få ihop resultatet vid en hög vakansgrad är att minska på underhåll av våra befintliga fastigheter och i den mån det går skjuta upp nyproduktion av lägenheter.

Intressenter 2019

Vi har stor påverkansmöjlighet inom Falu kommun och det är viktigt att hela tiden ha en nära och konstruktiv dialog med intressenterna.

I tabellen nedan redogörs för de största behoven/kraven från intressenterna och hur vi har tillgodsett behoven under 2019.

Intressenter	Behov/krav	Uppfyllande av krav
Ägare, politiker, systerbolag	• Ekonomi i balans • Tillgång till hyreslägenheter • Säkra och trygga områden • Hållbart byggande • Samarbete effekttoppar	• Kvartalsmöten med Falu kommun (politiker och tjänstemän) • Fortsätter att bygga nya lägenheter i en takt runt 70 st/år • Månatliga förtursmöten med omvårdnadsförvaltning, AIK och social-förvaltning • Deltagande i 5 workshops runt Falu kommuns målarbete med fokus på agenda 2030 • Regelbundna avstämningar med de olika förvaltningarna i kommunen • Deltagande på landsbygdsrådet • Investeringar och UH inom ramen för borgen • Klimatinitiativet • 5-årsplan med tydliga ambitioner kopplat till hållbarhet
Kunder – hyresgäster	• Information • Snabba åtgärder vid fel • Trygghet • Boinflytande • Väl fungerande områden • Klimatsmart boende	• Kundcenter/områdespersonal • Bobutiken • Kommunikation via FB och webben • Hyresgästtidningen BO • Miljödagar • Hyresgästmöten på kontor eller i bostad • Enkäter • Trygghetsjour och ronderingar • Trygghetsvandringar och EST (EffektivSamordningTrygghet) -träffar • Nöjd kund mätningar • Konceptet Väl fungerande • Klimatinitiativet
Medarbetare och fackliga organisationer	• Attraktiv arbetsgivare • Säkra, trygga och välmående medarbetare • Klimatsmart arbetsplats	• Fokus på medarbetares potential (tema i 5-årsplanen) • Frukostmöten 4 ggr/år • Policys och riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete • Teammöten månad och kvartal med ledningsgruppen • Skyddskommitté möten och fackliga möten minst 4 ggr/år • Klimatinitiativet
Leverantörer och entreprenörer	• Ekonomi i balans • Affärsetik • Hållbara upphandlingar	• Konceptet "Hej avtalsägare" med interna träffar 2 ggr/år • Upphandlingsprocessen/dokument/avtal/Uppföljningsmöte • Sponsringspolicy och mutpolicy • Avtal som ställer krav på ekologisk och social hållbarhet
Finansiärer	• Ekonomi i balans	• Finanskommitté möten
Falu Kommun och media	• Hållbar hyresutveckling • Integration • Tillgång till bostäder på marknaden	• Hyresgästföreningen • Hyresgästtidningen BO • Debattartiklar/pressmeddelanden • Konceptet Väl fungerande • Förturer

Förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Uppskriv-ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**16 000**	**500**	**59 938**	**664 308**	**131 631**	**872 378**
Utdelning	0	0	0	-178	0	-178
Föregående års resultat	0	0	0	131 645	-131 631	14
Fusionsresultat	0	0	0	-14	0	-14
Årets resultat	0	0	0	0	76 532	76 532
Belopp vid årets utgång	**16 000**	**500**	**59 938**	**795 761**	**76 532**	**948 731**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserade vinst	795 761 429
Årets vinst	76 531 692
Summa	**872 293 121**

Vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 0,87 kr per aktie, totalt	124 053
i ny räkning överförs	872 169 068
Summa	**872 293 121**

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). Utdelning betalas ut efter årsstämman 2020-05-15.

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Hyresintäkter	2	434 995	426 607
Övriga rörelseintäkter	3	41 086	31 284
Summa intäkter m m		**476 081**	**457 891**
Rörelsens kostnader			
Taxebundna kostander		-39 388	-40 722
Uppvärmning		-35 835	-45 026
Tjänster		-50 446	-72 977
Fastighetsskatt		-8 017	-6 654
Material		-26 185	-25 671
Övriga externa kostnader	4, 5	-33 384	-30 581
Personalkostnader	6	-84 019	-78 979
Övriga rörelsekostnader		0	-2 102
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 653	-73 082
Summa rörelsens kostnader		**-369 927**	**-375 794**
Rörelseresultat		**106 154**	**82 097**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	81 226
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 378	1 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-32 492	-39 576
Summa resultat från finansiella poster		**-31 114**	**42 996**
Resultat efter finansiella poster		**75 040**	**125 093**
Bokslutsdispositioner			
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		12 933	5 683
Resultat före skatt		**87 973**	**130 776**
Skatt på årets resultat	9	-11 441	869
Årets resultat		**76 532**	**131 645**

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 192 797	2 098 552
Vindkraftverk	11	32 707	36 211
Inventarier	12	12 493	14 614
Pågående ny- och ombyggnader	13	264 852	217 942
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 502 849**	**2 367 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3 124	3 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	127	127
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 251**	**3 251**
Summa anläggningstillgångar		**2 506 100**	**2 370 570**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förnödenheter och förråd		736	616
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 793	2 205
Fordringar hos koncernföretag		30 555	31 357
Skattefordringar		0	7 903
Hyresfordringar		379	163
Fordringar hos Falu kommun		25 345	81 029
Övriga fordringar		1 825	2 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 792	4 611
Summa kortfristiga fordringar		**64 689**	**130 015**
Kassa och bank		2 001	6 504
Summa omsättningstillgångar		**67 426**	**129 232**
Summa tillgångar		**2 573 526**	**2 507 705**

Belopp i Tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	16 000	16 000
Uppskrivningsfond		500	500
Reservfond		59 938	59 938
Summa bundet eget kapital		**76 438**	**76 438**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	18	795 761	664 308
Årets resultat		76 532	131 631
Summa fritt eget kapital		**872 293**	**795 939**
Summa eget kapital		**948 731**	**872 377**
Obeskattade reserver	**19**	**33 732**	**46 665**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	551	567
Uppskjutna skatteskulder	21	13 714	12 218
Summa avsättningar		**14 265**	**12 785**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	1 480 000	1 480 000
Summa långfristiga skulder		**1 480 000**	**1 480 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 875	42 809
Skulder till Falu kommun		10 649	1 000
Skulder till koncernföretag		9 140	4 229
Skatteskuld		882	0
Övriga skulder		3 984	3 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	48 268	44 053
Summa kortfristiga skulder		**96 798**	**95 878**
Summa eget kapital och skulder		**2 573 526**	**2 507 705**

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		75 040	125 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	69 688	-22 067
Betald skatt		-1 029	-4 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**143 699**	**98 327**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-120	76
Förändring av kortfristiga fordringar		1 409	-7 465
Förändring av kortfristiga skulder		38	-58 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**145 026**	**32 787**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-250 208	-149 252
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		44 843	65 089
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	81 276
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-205 365**	**-2 937**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	40 000
Utbetald utdelning		-178	-182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-178**	**39 818**
Årets kassaflöde		**-60 517**	**69 668**
Likvida medel vid årets början	26	**84 219**	**14 552**
Likvida medel vid årets slut		**23 702**	**84 220**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Intäkter
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 period 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.

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.

Derivatinstument
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 ut-metoden (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 78,6% 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 78,6% av obeskattade reserver.

Sommarjobb genom Gro Smart.

Not 2 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

	2019	2018
Bostäder	397 156	391 184
Lokaler	33 385	32 914
Övrigt	17 868	17 171
Summa	**448 409**	**441 269**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	–7 182	–9 317
Lokaler	–2 682	–1 755
Övrigt	–1 844	–1 645
Rabatter	–1 707	–1 945
Summa	**–13 415**	**–14 662**
Summa hyresintäkter	**434 995**	**426 607**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	22 818	16 001
Övriga rörelseintäkter	18 268	15 283
Summa	**41 086**	**31 284**

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2019	2018
Revisionsuppdraget	146	107
Övriga tjänster	1	15
Lekmannarevision KPMG revisionsuppdraget	111	111
Summa	**258**	**233**

Not 5 Operationella leasingavtal

	2019	2018
Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Förfaller till betalning inom ett år	27	14
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	0	4
Totalt	**27**	**18**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	27	4

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2019	2018
Nominella årsvärdet av framtida minimileasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, bilplatser och uthyrningsförråd	412 938	402 602
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	8 000	10 171
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	8 735	7 916
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, lokaler	17 494	19 944
Förfaller till betalning senare än 5 år, lokaler	5 204	3 811
Förfaller till betalning senare än 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	2 637	2 603

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2019	2018
Kvinnor	34	33
Män	83	83
Totalt	**117**	**116**

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2019	2018
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 839	1 327
Löner och ersättningar till övriga anställda	50 210	48 324
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 009	16 192
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	352	281
Pensionskostnader för övriga anställda	4 706	4 214
Totalt löner, ersättningar, sociala kostnader coh pensionskostnader	**74 116**	**70 338**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2019	2018
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	43 %	14 %
Män	57 %	86 %
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	67%	67%
Män	33%	33%

Anställningsavtalet för vd kan sägas upp med en uppsägningstid om ett år från företagets sida och 6 mån från vd´s sida. Vid uppsägningen får företaget skilja vdv från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsformer under uppsägningstiden.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter koncernföretag	920	931
Ränteintäkter hyres och kundfordringar	456	413
Summa	**1 378**	**1 346**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Borgensavgift till Falu Kommun	3 955	3 981
Räntekostnader övriga lån	14 664	17 784
Räntekostnader på derivatinstrument netto	13 811	17 754
Räntekostnader övriga	62	58
Summa	**32 492**	**39 577**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2018	2017
Aktuell skatt	–9 945	1 838
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–1 496	–969
Totalt redovisad skatt	**–11 441**	**869**

Avstämning av effektiv skatt	%	2019	%	2018
Redovisat resultat föe skatt		87 973		130 776
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	21,40	–18 826	22	–28 771
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		–5 816		–714
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		14 151		28 015
Skatt hänförlig till tidigare år		–940		3 315
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		–10		–7
Effekt av ändrad skattesats		0		–969
Redovisad effektiv skatt	**13,01**	**–11 441**	**–0,66**	**869**

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 242 445	3 299 357
Genom fusion	0	26 139
Inköp	58 694	0
Försäljningar/utrangeringar	–41 300	–107 114
Omklassificeringar	141 213	24 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 401 052**	**3 242 445**
Ingående avskrivningar	–1 134 364	–1 125 240
Försäljningar och utrangeringar	20 731	56 458
Årets avskrivningar	–66 142	–65 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 179 775**	**–1 134 364**
Ingående nedskrivningar	–9 529	–9 529
Årets nedskrivningar	–18 951	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–28 480**	**–9 529**
Utgående restvärde enligt plan	**2 192 797**	**2 098 552**
Bedömt marknadsvärde:		
Vid årets början	4 100 000	4 000 000
Vid årets slut	4 500 000	4 100 000
Bokfört värde byggnader	2 022 835	1 979 337
Bokföt värde mark	169 962	119 215
Totalt	**2 192 797**	**2 098 552**

Anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har minskat med erhållna offentliga bidrag om totalt 66 120 tkr under perioden 2007–2019.

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 2020 till och med december 2024.

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

Not 11 Vindkraftverk

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 195	93 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 195**	**93 195**
Ingående avskrivningar	-53 983	-50 479
Årets avskrivningar	-3 504	-3 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-57 487**	**-53 983**
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-3 000**	**-3 000**
Utgående restvärde enligt plan	**32 708**	**36 212**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 979	79 303
Årets inköp	2 666	3 555
Försäljningar/utrangeringar	-2 054	-879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**82 591**	**81 979**
Ingående avskrivningar	-67 365	-64 165
Försäljningar och utrangeringar	1 936	879
Årets avskrivningar	-4 669	-4 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-70 098**	**-67 365**
Utgående redovisat värde	**12 493**	**14 614**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	217 942	96 758
Investeringar under året	188 123	145 247
Omklassificeringar	-141 213	-24 063
Redovisat värde vid årets slut	**264 852**	**217 942**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 124	20 228
Inköp	0	50
Fusion	0	-17 104
Avyttring	0	-50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**3 124**	**3 124**
Utgående restvärde enligt plan	**3 124**	**3 124**

Kopparstaden Förvaltning AB, org nr 556379-8239, säte i Falun

Kapital andel%	Rösträtts andel %	Antal aktier	Bokfört Värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
100	100	18 500	3 124	3 124

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127	127
Utgående redovisat värde, totalt	**127**	**127**
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, antal 75	75	75
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	**127**	**127**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	935	874
Förutbetalda försäkringspremier	1 134	1 076
Övriga poster	2 723	2 660
	4 792	**4 610**

Not 17 Aktiekapital

Antal aktier är 160 000 st med kvotvärde 100 kr

Not 18 Utdelning och vinstdisposition

Utdelning
På bolagsstämman 2019-05-15 kommer en utdelning avseende år 2019 på 0,78 kr per aktie, totalt 124 053 kr att föreslås.
Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2019.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	795 761 429
Årets vinst	76 531 692
	872 293 121

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 0,78 kr per aktie	124 053
i ny räkning överförs	872 169 068
	872 293 121

Not 19 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	33 732	37 090
Periodiseringsfond tax 2013	0	4 292
Periodiseringsfond tax 2014	0	5 283
Summa	**33 732**	**46 665**

Not 20 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen KPA pension	551	567
Summa	**551**	**567**

Se not 21 nedan.

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 2019-12-31	Redovisat resultat	Skattemässig resultat	Temporär skillnad	Uppskjuten skatt
Byggnader	2 054 718	1 981 871	-72 847	-15 006
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	1 366	1 366	281
Balanslånepost	0	4 907	4 907	1 011
Summa	**2 054 718**	**1 988 144**	**-66 574**	**-13 714**

Väsentliga temporära skillnader 2018-12-31	Redovisat resultat	Skattemässig resultat	Temporär skillnad	Uppskjuten skatt
Byggnader	1 988 018	1 921 657	-66 362	-13 671
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	1 472	1 472	303
Balanslånepost	0	5 575	5 575	1 148
Summa	**1 988 018**	**1 928 704**	**-59 315**	**-12 220**

Not 22 Upplåning

Förfallotider	2019-12-31	2018-12-31
Senare än fem år efter balansdagen	175 000	50 000
Summa	**175 000**	**50 000**

Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2019-12-31	2018-12-31
Verkliga värden på dervivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:		
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	**-35 036**	**-38 415**

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 095	3 766
Förskottsbetalda hyror	33 820	28 396
Personalkostnader	7 455	6 822
Övriga upplupna kostnader	3 896	5 069
Summa	**48 266**	**44 053**

Not 25 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

	2019	2018
Avskrivningar materiella anläggnings-tillgångar	73 702	73 082
Nedskrivning byggnader	18 951	0
Rearesultat försäljning anläggnings-tillgångar	-22 818	-95 125
Förändring avsättning till pensioner	-16	-24
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-131	0
Summa justeringar	**69 688**	**-22 067**

Not 26 Likvida medel vid årets slut

	2019-12-31	2018-12-31
Tillgodohavande på koncern konto	21 701	77 715
Kassa och bank	2 001	6 504
Summa	**23 702**	**84 219**

Not 27 Koncernuppgifter

	2019	2018

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (mkr)	82,1	84,3
Försäljning, (mkr)	1,2	0

Not 28 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2019-12-31	2018-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut	373 606	373 606
Summa ställda säkerheter	**373 606**	**373 606**

Not 29 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo	998	946
Totalt	**998**	**946**

Lägenhetsbestånd
den 31 december 2019

Lägenhetsbeståndet (antal rum)	1 rum	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6 rk	Totalt
Antal lägenheter per storlek	15	1 581	2 396	1 593	384	74	0	**6 043**

Lägenheter per kategori	Antal
Ordinarie bostadslägenheter	4 908
Studentbostäder	506
+55-boende	199
Service- och gruppbostäder	228
Trygghetsboende	202
Summa	**6 043**
Sammanlagd bostadsyta, kvm	**369 245**

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

Studentbostäder	Antal
Studentrum	15
1 rk	445
2 rk	35
3 rk	11
Summa	**506**

Lokaler	Antal
Antal lokaler	229
Lokalyta, kvm	38 406

Uthyrningsförråd	Antal
Antal förråd	820
Förrådsyta, kvm	7 525

+55 boende	Antal
Sture, Sturegatan 35	52
Nedre Norslund, Kopparvägen 41	15
Björken, Vallmansgatan 1	32
Futurum Trädgården, Nybrogatan 8	26
Nåsgården, Svärdsjögatan 11	34
Bjursås, Storgårdsvägen 2	12
Svärdsjö, Idrottsvägen 10-22	28
Summa	**199**

Lägenheter per ort	Antal
Falu tätort	5 506
Grycksbo	125
Bjursås	121
Vika	17
Sundborn	20
Svärdsjö	254
Summa	**6 043**

Trygghetsboende	Antal
Britsarvsgården, Tegelvägen 16	87
Hosjögården, Centrumvägen 25	38
Smedjan, Sturegatan 37	56
Sandtäktsgården, Bjursåsvägen 28	21
Summa	**202**

Fordornsplatser	Antal
P-plats	4 137
Garage och carport	1 333
Summa	**5 470**

Företagsledning

Susanna Karlevill
Verkställande direktör
Anställd 2019.

Johan Appelberg
Bygg- och utvecklingschef
Anställd 2018.

Raija Hernlund
Ekonomichef
Anställd 1998.

Annika Stålberg
Förvaltningschef
Anställd 2004.

Göran Olsson
Personalchef
Anställd 2004.

Anna Timander
Marknadschef
Anställd 2016.

Revisor
Margareta Sandberg, KPMG.
Auktoriserad revisor.

Jenny Barksjö Forslund, KPMG.
Revisorssuppleant.

Lekmannarevisorer
Leif Berg
Roger Westlund

Medlemskap
Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta och Fastigo, Parkera i Falun, Rekryteringslots samt delägare i HBV och Sveriges Allmännyttas Byggnadsförsäkringsaktiebolag.

Styrelse

Gustav Kyrk
Ordförande
Invald 2015

Charlotte Oster
Vice ordförande
Invald 2019

Björn Ljungqvist
Invald 2019

Susanne Martinsson
Invald 2019

Malin Nissinen
Invald 2019

Göte Persson
Invald 2003.

Larry Palmén Logren
Invald 2019

Suppleanter
Laila Edholm
Gunilla Franklin
Christina Haggren
Susanne Höglund
Ilon Nyland
Rikard Olofsson
Mats Wiklund

Adjungerande fackliga representanter
Michael Svensson (Vision)
Facklig representant i Kopparstaden styrelse sedan 2007.

Under året har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden.