Årsredovisning

Kopparstaden 2011

KOPPARSTADEN

Bo smart i Dalarna

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kopparstaden AB, ett bostadsföretag verksamt i Falu Kommun. Kopparstaden äger och förvaltar 6 678 lägenheter varav 416 egna studentlägenheter, 248 seniorbostäder och 316 service- och gruppbostäder. Bostäderna utgör en sammanlagd yta på 418 060 kvm.

Därtill äger och förvaltar bolaget 272 lokaler till en yta av 51 836 kvm, 542 uthyrningsbara förråd till en yta av 6 545 kvm.

Kopparstaden har 117 anställda.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier ägs av Falu Kommuns Förvaltning AB, org nr 556219-1832 vilket i sin tur ägs till 100% av Falu Kommuns förvaltningsbolag Falu Stadshus AB, org nr 556478-9872.

Kopparstaden AB är moderbolag till helägda dotterbolaget Kopparstaden Förvaltning AB, org nr 556379-8239.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En varm vinter och låga vakanser gav ett bra resultat trots att ökade räntekostnader tynger.
- Under året har två nybyggen tagit form, totalt 90 lägenheter som blir klara för inflyttning andra halvåret 2012. Intressant att se två passivhusprojekt byggas parallellt med olika entreprenörer som valt olika teknik. Byggpartner bygger med moduler och Skanska platsgjuter.
- I vårt befintliga bestånd är totalrenoveringen av Sture det största projektet. Ett 8 våningshus från 60-talet som var i behov av stamrenovering. Vi valde att göra om det till ett seniorboende, dels för att det finns en stor efterfrågan, dels för att ändra sammansättningen i området Järnet. Lägenheterna blev mycket attraktiva och hyresgästerna är väldigt nöjda. Total investering 34 msek och kostnadsfört underhåll 10 msek.
- Förra året identifierade vi några allvarliga brister i vårt kundlöfte som vi valde att fokusera på under 2011. Det var värme, kommunikation i kundärenden samt störande grannar. Många medarbetare har varit involverade i att samla in kunskap, analysera och driva förändringar. Till vår stora glädje kan vi se resultat av våra ansträngningar i vår kundenkät.
- Ett arbete som löpt som en tråd genom året var arbetet med ny affärsplan för 2012-2016. Vår ambition var att samtliga medarbetare skulle uppfatta den som tydlig, inspirerande och något att luta sig emot. Några delar i affärsplanen är att vi ska bygga 50 lägenheter per år, att vi ska sälja ungefär lika mycket, att vi ska satsa på en hög lägstanivå i våra områden samt att vi ska effektivisera oss med 4 % per år (driftnettot).
- Som en konsekvens av affärsplanen valde vi på senhösten att organisera om företaget. Målet var tydliga ansvarsområden som skapar engagemang och effektivitet. En del i förändringen är att vi har möblerat om hela vår bovärdsbemanning (drygt 40 medarbetare). Grundtanken har varit att åstadkomma en bättre matchning mellan enskilda bovärdars kompetens och behov på olika områden. I samband med det har vi också infört central felanmälan.
- Denna nystart har illustrerats och manifesterats med en ny grafisk profil, ny hemsida och ett nytt kundlöfte ”Bo smart i Dalarna”.

Framtida utveckling

- Nästa nybyggnadsprojekt räknar vi med att färdigställa i slutet av 2014. Vi arbetar parallellt med detaljplaner för två områden för att i senare skede kunna välja det som klarar tids- och kostnadsramarna. Alla stenar ska vändas för att åstadkomma lägre produktionskostnad utan att tumma på kvalitén.
- Effektiviseringsmålet på 4 % per år kommer ställa stora krav på organisationen. Tre delar tror vi är av central vikt för att nå målet; bryta ner företagsmål, ledarskap som engagerar och motiverar och att effektivisera våra huvudprocesser.
- Under 2012 kommer vi utarbeta en strategi för försäljning av fastigheter.

Risker och osäkerheter

I vår operativa verksamhet så är vakanser, klimat (uppvärmning) och ränteläget de största osäkerheterna och som vi måste försöka parera för på olika sätt. Med vår höga belåning är det av största vikt att vi säkerställer en hanterbar räntenivå, avigsidan av den hållningen är att vi inte får fördelen av kortsiktiga riktigt låga räntenivåer.

- Snitträntan för 2011 blev 4,1 % (3,8 % 2010), genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen 5,7 år (4,5 år 2010) och genomsnittlig kapitalbindning på balansdagen 3,1 år (2,2 år 2010).
- Helåret 2011 var ett varmt år, 86 % av normalår. Det minskade vår uppvärmningskostnad med 3 msek jämfört med budget, och energieffektiviseringar gav ytterligare kostnads besparingar med nästan lika mycket.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	84 153 489,84
Årets vinst	13 046 554,94
	97 200 044,78

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägaren utdelas 2,68 kr/aktie, totalt	428 800,00
i ny räkning överförs	96 771 244,78
	97 200 044,78

Utdelningen kommer att utbetalas dagen efter årsstämman.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen påverkar marginellt bolagets soliditet som uppgår till 11,3 procent. 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.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Omsättning, Mkr	454,4	437,0	417,4	418,2	388,4
Antal lägenheter	6 678	6 676	6 672	6 664	6 618
Antal lägenheter outhyrda 31/12	42	126	160	193	211
Omflyttningar under året %	22	22	24	25	27
Investeringar i byggnader och mark, Mkr	58,0	122,8	89,9	191,7	35,7
Investeringar i inventarier, Mkr	2,5	2,3	82,2	7,6	12,3
Rörelseresultat, Mkr	94,8	71,5	74,0	63,7	69,1
Resultat efter finansnetto, Mkr	28,3	14,7	20,0	1,9	17,6
Antal anställda i medeltal	117	116	111	113	113
Soliditet, %	11,3	10,6	10,5	10,4	10,7
Kassalikviditet, %	6,8	17,0	15,3	21,9	17,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	3,8	4,0	3,7	4,3
Avkastning på eget kapital, %	13,0	7,3	10,2	1,0	9,8

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:
Eget kapital, +73,7% av obeskattade reserver, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar minus varulager i procent av kortfristiga skulder.

Avkastning på totalt kapital:
Resultat efter finansnetto plus kostnadsräntor i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital, +73,7% av obeskattade reserver.

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter m m	2		
Hyresintäkter	3	433 161	416 823
Övriga rörelseintäkter	4	21 197	20 222
Summa intäkter m m		**454 358**	**437 045**
Rörelsens kostnader	2		
Material		–14 634	–11 502
Tjänster		–70 536	–74 811
Taxebundna kostnader		–43 583	–44 518
Uppvärmning		–47 270	–56 225
Fastighetsskatt		–8 635	–8 474
Övriga externa kostnader	5	–23 164	–22 582
Personalkostnader	6, 7	–64 701	–63 000
Övriga rörelsekostnader		–24 553	–23 111
Avskrivningar	8	–62 472	–61 336
Summa rörelsens kostnader		**–359 548**	**–365 559**
Rörelseresultat		**94 810**	**71 486**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 364	1 126
Räntebidrag		152	868
Räntekostnader		–68 073	–58 754
Summa resultat från finansiella investeringar		**–66 557**	**–56 760**
Resultat efter finansiella poster		**28 253**	**14 726**
Bokslutsdispositioner	9	–10 337	–8 483
Skatt	10	–4 869	–2 398
ÅRETS VINST		**13 047**	**3 845**

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 747 469	1 742 710
Vindkraftverk	12	80 768	85 428
Inventarier	13	26 719	28 811
Pågående ny- och ombyggnader		119 889	25 476
		1 974 845	1 882 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3 124	3 124
Fordringar hos koncernföretag	15	14 821	12 846
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	16	125	125
Uppskjutna skattefordringar	17	19 160	18 538
		37 230	34 633
Summa anläggningstillgångar		**2 012 075**	**1 917 058**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		1 484	1 867
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		483	737
Kundfordringar		1 546	2 543
Övriga kortfristiga fordringar		170	2 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 270	3 838
		6 469	9 787
Kassa och bank		1 255	7 742
Summa omsättningstillgångar		**9 208**	**19 396**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 021 283**	**1 936 454**

Balansräkning forts.

Belopp i Tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (160.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		16 000	16 000
Uppskrivningsfond		500	500
Reservfond		59 938	59 938
		76 438	76 438
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		84 153	80 761
Årets vinst		13 047	3 845
		97 200	84 606
Summa eget kapital		**173 638**	**161 044**
Obeskattade reserver	20	**68 498**	**58 160**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		1 201	1 065
Summa avsättningar		**1 201**	**1 065**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 653 000	1 613 000
Skulder till koncernföretag	22	11 830	–
Summa långfristiga skulder		**1 664 830**	**1 613 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 242	29 282
Skulder till koncernföretag		15 910	20 030
Skatteskulder		4 515	1 412
Övriga kortfristiga skulder		3 947	3 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	51 502	48 950
Summa kortfristiga skulder		**113 116**	**103 185**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 021 283**	**1 936 454**
Ställda säkerheter	24	305 000	205 000
Ansvarsförbindelser	25	792	745

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	28 253	14 726
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	63 801	61 914
	92 054	76 640
Betald skatt	–2 388	307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**89 666**	**76 947**
Förändring av varulager	383	275
Förändring av fordringar	3 318	–3 495
Förändring av kortfristiga skulder	5 346	–111
	9 047	–3 331
Kassaflöde från löpande verksamheter	**98 713**	**73 616**
Investeringsverksamhet		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	290	5 810
Ökning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	–1 975	2 105
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–154 892	–80 282
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**–156 577**	**–72 367**
Finansieringsverksamhet		
Upptagna lån	40 000	–850
Utdelning till aktieägare	–453	–493
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**39 547**	**–1 343**
Årets kassaflöde	**–18 317**	**–94**
Likvida medel vid årets början	**7 742**	**7 836**
Likvida medel vid årets slut	**–10 575**	**7 742**

I likvida medel vid årets slut ingår checkräkningskredit med –11.830 Tkr och kassa bank med 1.255 Tkr
Under året betald ränta 66.586 Tkr (58.231 Tkr)

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:	2011	2010
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	62 472	61 336
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	–290	1 437
Förändring av upplupna räntor	1 483	522
Förändring avsättning till pensioner	136	–181
Lämnat koncernbidrag	–	–1 200
Summa	**63 801**	**61 914**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter
Hyresintäkter redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall. Alla intäkter hänförs till den period vilken de avser.

Skatt
Redovisning av inkomstskatter(BFNAR 2001:1) i resultaträkningen görs av all skatt som beräknas belöpa på redovisat resultat. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Dessa temporära skillnader har huvudsakligen uppkommit vid avskrivning av anläggningstillgångar.

Fordingar
Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt

Varulager
Varulagret värderas, med tillämpning av först- in först- ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningvärdet och skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Markanläggningar	5–20
Inventarier	3–15
Vindkraftverk	20

UER investeringar
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.

Pågående nyanläggningar
Pågående nyanläggningar har värderats till nedlagda kostnader.

Elcertifikat
Elcertifikat som erhållits i samband med egen elproduktion värderas till anskaffningsvärdet.

Koncernuppgifter och koncernbidrag
Kopparstaden AB som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 14, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 2§. Kopparstaden AB är helägt dotterföretag till Falu Kommuns Förvaltning AB, org nr 556219-1832 med säte i Falun. Falu kommuns Förvaltning AB ingår i en koncern där Falu Stadshus AB, org nr 556478-9872 med säte i Falun upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Lämnat koncernbidrag och dess skatteeffekt redovisas direkt mot bolagets fria egna kapital.

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

Not 2 Koncernmellanhavanden

Av årets inköp har 89,3 Mkr (94,0)Mkr skett från andra koncernbolag.
Av årets försäljning har 0,6 Mkr (0,5 Mkr) skett till andra koncernbolag.

Not 3 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

	2011	2010
Bostäder	386 572	373 963
Lokaler	44 906	44 640
Övrigt	13 896	13 979
Summa	**445 374**	**432 582**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-7 192	-9 820
Lokaler	-1 052	-1 536
Övrigt	-2 743	-2 998
Rabatter	-1 226	-1 405
Summa	**-12 213**	**-15 759**
Summa hyresintäkter	**433 161**	**416 823**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Ersättningar från hyresgäster för städning och reparation	1 159	1 092
Försäljning värme	138	538
Försäljning telekommunikation	787	1 193
Återvunna fordringar	-110	1 039
Försäkringsersättningar	14 148	11 616
Försäljning av elcertifikat	876	-
Övriga förvaltningsintäkter	4 199	4 744
Summa	**21 197**	**20 222**

Not 5 Revisionsarvode

	2011	2010
Revisionsarvode KPMG AB	189	65
Övriga ersättningar KPMG AB	28	11
Biträde till Lekmanna revisor, KPMG AB	141	92
	358	**168**

Noter

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011	2010
VD	933	993
Styrelse	336	404
Övriga anställda	39 303	37 903
Sociala kostnader	16 298	15 382
Varav pensionskostnader	–2 920	–2 318
Summa	**56 870**	**54 682**

Av bolagets pensionskostnader avser 195 Tkr VD (240 Tkr). Anställningsavtalet för VD kan sägas upp med en uppsägningstid om ett år från företagets sida och 6 månader från VDs sida.

Vid uppsägningen får företaget skilja VD från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsförmåner under uppsägningstiden.

Not 7 Medelantal anställda

	2011	2010
Antal anställda	117	116
Varav män, i %	73	75
Styrelseledamöter	7	7
Varav män, i %	71	71
VD och ledande befattningar	6	6
Varav män, i %	17	17
Total sjukfrånvaro, %	2,28	2,73

Not 8 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnader och markanläggningar	53 268	52 088
Vindkraftverk	4 660	4 660
Inventarier	4 544	4 588
Summa	**62 472**	**61 336**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2011	2010
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	–10 337	–14 684
Återföring av periodiseringsfond	–	6 201
Summa	**–10 337**	**–8 483**

Not 10 Skatt

	2011	2010
Aktuell skatt för året	–5 491	–2 833
Uppskjuten skatt	622	435
Summa	**–4 869**	**–2 398**

Latent skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper på verksamheten för dessa år utgörs av latent skatt på obeskattade reserver 18.015 Tkr (15.296 Tkr).

Not 11 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 595 066	2 485 371
Årets förändringar		
–Inköp	58 027	122 766
–Försäljningar och utrangeringar	–	–13 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 653 093**	**2 595 066**
Ingående ackumulerade avskrivningar	–849 458	–803 225
Årets förändringar		
–Försäljningar och utrangeringar	–	5 855
–Avskrivningar	–53 268	–52 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–902 726**	**–849 458**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–2 898	–2 898
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–2 898	–2 898
Utgående restvärde enligt plan	**1 747 469**	**1 742 710**
Taxeringsvärden	**2 160 221**	**2 149 402**

Not 12 Vindkraftverk

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	93 195	93 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 195**	**93 195**
Ingående ackumulerade avskrivningar	–7 767	–3 107
–Avskrivningar	–4 660	–4 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–12 427**	**–7 767**
Restvärde enligt plan	**80 768**	**85 428**

Noter

Not 13 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 355	67 326
Årets förändringar		
–Inköp	2 452	2 303
–Försäljningar och utrangeringar	–691	–274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**71 116**	**69 355**
Ingående avskrivningar	–40 544	–36 199
Årets förändringar		
–Försäljningar och utrangeringar	691	243
–Avskrivningar	–4 544	–4 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–44 397**	**–40 544**
Utgående restvärde enligt plan	**26 719**	**28 811**
Leasingkostnader	86	81

Not 14 Andelar i koncernföretag

Kopparstaden Förvaltning AB, org nr 556379–8239, säte Falun

Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokf. värde 2011-12-31
100	100	18 500	3 124
Summa			**3 124**

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2011-12-31	2010-12-31
Kopparstaden Förvaltning AB	14 821	12 846

Not 16 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	Antal	Bokfört värde
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag	75	75
Husbyggnadsvaror(HBV)	4	40
Parkera i Falun Ekonomisk förening	1	10
Summa	**80**	**125**

Not 17 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas på temporär skillnad som huvudsakligen uppkommit vid avskrivning av anläggningstillgångar. Uppskjuten skatt är 19.160 (18.538).

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringar	596	529
Upplupna räntebidrag	6	54
Upplupen försäkringsersättning	1 439	2 062
Upplupen återbäring HBV	220	196
Upplupen volymbonus/provision	168	233
Förutbetald skötsel av vindkraftverken	784	–
Övriga poster	1 057	764
	4 270	**3 838**

Not 19 Förändring av eget kapital

	2011-12-31	2010-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		
Belopp vid årets ingång	16 000	16 000
Belopp vid årets utgång	16 000	16 000
Uppskrivningsfond		
Belopp vid årets ingång	500	500
Belopp vid årets utgång	500	500
Reservfond		
Belopp vid årets ingång	59 938	59 938
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	**76 438**	**76 438**
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	84 606	82 138
Utdelning	–453	–493
Lämnat koncernbidrag	–	–1 200
Skatt på lämnat koncernbidrag	–	316
Årets resultat	13 047	3 845
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	**97 200**	**84 606**

Not 20 Obeskattade reserver

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	54 984	44 646
Periodiseringsfond	13 514	13 514
Summa	**68 498**	**58 160**

Noter

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	485 000	185 000

Ställda panter för skulder till kreditinstitut är kommunal borgen 1 348 000 Tkr (1 408 000 Tkr) samt fastighetsinteckningar 305 000 Tkr (205 000 Tkr).

Derivatinstrument

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer och ramar fastställda i företagets Finanspolicy.

Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i portföljen. Derivatinstrumenten värderas inte under avtalens löptid då de endast innehas i säkringssyfte. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader.

På balansdagen fanns ränteswappar på nominellt 1 328 000 tkr (1 208 000 tkr). Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen.

Marknadsvärden på derivaten har erhållits från respektive bank där derivatkontrakt finns.

Marknadsvärdet på derivatinstrument var på balansdagen följande:

Marknadsvärde förändring	2011	2010
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med positiva verkliga värden:	0	0
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värde	-108 602	-33 062
Totalt, ej redovisat i balansräkningen	-108 602	-33 062

Not 22 Skuld till koncernföretag

Avtalad kredit på koncernkonto 20.000 Tkr (20.000 Tkr). Föregående år redovisades överskottet på 5 482 Tkr under posten kassa bank.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	8 835	7 353
Förskottsbetalda hyror	33 696	31 600
Personalkostnader	8 164	7 840
Upplupna kostnader	807	2 157
Summa	**51 502**	**48 950**

Not 24 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	305 000	205 000
Summa ställda säkerheter	**305 000**	**205 000**

Not 25 Ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
Borgensåtagande lönegaranti Fastigo	**792**	**745**

Lägenhetsbestånd

den 31 december 2011

Lägenhetsbeståndet	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Totalt
Antal lägenheter per storlek	1660	2 606	1 906	422	84	6 678
Genomsnittlig vakans 2010 = 138 lgh Omflyttning = 22 %						

Lägenheter per kategori	Antal
Ordinarie bostadslägenheter	5 698*
Studentbostäder	416
Seniorbostäder	248
Service- och Gruppbostäder	316
Summa	**6 678**
Sammanlagd bostadsyta, kvm	***418 060***

*Av de ordinarie bostadslägenheterna nyttjas 135 st till temporärt studentboende.

Studentbostäder	Antal
Studentrum i korridor	195
1 rum	178
2 rum	18
3 rum	2
etta av plomberad 3 rk	17
etta av plomberad 2 rk	6
Summa	**416**
Delat boende (minikorridor):	
2-boende i 2 rk	2
2-boende i 3 rk	224
3-boende i 3 rk	36
3-boende i 4 rk	30
Summa	**292**

Lokaler	Antal
Antal lokaler	272
Lokalyta, kvm	51 836

Uthyrningsförråd	Antal
Antal förråd	542
Förådsyta, kvm	6 542

Lägenheter per ort	Antal
Falun tätort	6 188
Grycksbo	125
Bjursås	85
Vika	17
Sundborn	20
Svärdsjö	225
Linghed	12
Lumsheden	6
Summa	**6 678**

Seniorbostäder	Antal
Björken, Vallmansg 1	32
Futurum Trädgården, Nybrog 8	25
Nåsgården, Svärdsjög 11	33
Herrhagen, Herrhagsv 233	19
Britsarvsgården, Tegelv 16	87
Sture, Sturegatan 35	52
Summa	**248**

Service- och gruppbostäder	Antal
Norshöjden, Kopparv 26	68
Smedjan, Stureg 37	50
Gruvrisgården, Tingsv 20	46
Lustigknopp, Manhemsv 3	35
Grycksbo, Bergsätrav 4	44
Hosjögården, Mjölnarvägen 4–6	38
Övriga gruppbostäder	35
Summa	**316**

Bostadsområde	Byggår	Antal lgh	Antal lägenheter per typ								
			1 rum	1 rks	1 rkv	1 rk	2 rkv	2 rk	3 rk	4 rk	≥5 rk
Övre Norslund (Fridhemsv 19, Kungsgv 36–38)	66–68	45			5	18		10	12		
Övre Norslund (Gammelv 1–11, Kungsgv 18–20)	62	153		36	6		6	48	43	8	6
Nedre Norslund (Kopparvägen 39–59)	66–68	269		16	12	25		34	117	50	15
Servicehuset Norshöjden (Kopparv 29)	68, 93	68	16				49		3		
Hälsinggården (Hälsinggårdsv, Humlev)	54–57	117	5			12		63	17	12	8
Hälsinggården (Verkstadsvägen 28–38)	67	159				27		57	63	6	6
Korsnäs (Ramvägen 20–24)	64	43				4	6	8	21	3	1
Korsnäs (Bruksgatan 2,3,4, Stationsv 22)	51–61	63			3	18	8	17	12	5	
Hosjö (Mjölnarvägen)	55–66	142			8	34	5	49	41	5	
Hosjögården (Seniorbostad, Mjölnarv 4–6)	92	38						38			
Hosjö (Stiftelsevägen 1–3)	54	48			10	6		25	2	5	
Hosjö (Vallvägen 1–6)	56–59	95			3	33		31	23	1	4
Vika (Hedvägen 1–5)	60, 89	17		2			10	4	1		
Främby (Källtorpsvägen)	54, 90	208				29	1	101	71	6	
Kvarnberget (Kvarnbergsv, Drillstigen)	50–55	491			2	52		221	178	28	10
Mattssongårdarna, Kvarnberget	88–89	125				51		36	28	10	
Järnet (Stureg 35–43, Kisv 28, Gjutaregr 3)	56–65	323		4	28	61		104	91	31	4
Servicehuset Smedjan (Sturegatan 37)	63–65	50		1		5		39	5		
Assessorn (Engelbrektsg, Berghauptm.g)	63	38			1	8		21	5	3	
Nedre Gruvriset/ Galgberget (Silverstig, N Gruvrisv)	92	66						30	26	10	
Servicehuset Gruvrisgården (Tingsvägen)	92	46		8		12		26			
Sundborn (Blomsterv 2, Ristägtsv 14–33)	60, 84	20						11	9		
Svärdsjö (Hedvägen, Industrivägen, m.fl)	55–91	225		8	27	39	11	77	62	1	
Linghed (Lingvägen)	60	12			2	4	6				
Lumsheden	87	6						3	3		
Kransen (Svärdsjögatan 16–18, Vasag 17)	68–70	119		7	31	16		18	24	20	3
Björken seniorbost 55+ (Vallmansg 1)	83	40				10		30			
Pilen (Svärdsjög/Promenaden/Bergmäst.g)	92	88				10		53	19	4	2
Futurum Trädgården seniorbost 55+ (Nybrog 8)	90	26						9	10	7	
Nåsgården seniorbost 55+ (Svärdsjög 11)	92	34					1	8	14	9	2
Köpmangården (Vasagatan 30)	44–93	26			8			8	6	4	
Manhem/ Lustigknopp	47–61	412		24	16	53		98	171	44	6
Servicehuset Lustigknopp (Manhemsv 3)	95	35				25		10			
Kopparslagaren (Slaggatan 18–20, Åsg 55)	58, 89	32				3	1	10	13	5	
Åbrinken (S:a Marieg 14–16, Slaggatan 41)	48, 90	21			4	1	8	5			3
Herrhagen 1 (Herrhagsv 23–43, Slättav 3–11)	70–72	330		22		72		142	86	8	
Herrhagen 2 (Herrhagsv 49–71, Slättav 2–6)	73	279		8	1	70		126	72	2	
Herrhagen 3 (Herrhagsv 217–243)	79–80	227			3	37		131	51	4	1
Slätta Centrum	75	5				5					
Grycksbo (Bergsätrav 4, Drottningv 2–6)	68–70	81		2		21		40	18		
Servicehuset Grycksbo (Bergsätrav 2)	95	44			9	19		16			
Bjursås (Lisbetsv, Skoväg, Bjursåsv, Storgårdsv)	61–89	85			7	8	4	40	23	2	1
Bojsenburg östra delen (vändplan 1–4)	74–78	604		9	13	80	6	206	241	48	1
Bojsenburg västra delen (vändplan 5–7)	74–78	454			8	49	6	162	188	39	2
Britsarvet, äldre delen (Seminarieg, Hellbergs v)	63–65	237					48	96	84		9
Britsarvet, nyare delen (Tegelvägen 1–3)	91–92	81				3		37	24	17	
Britsarvsgården seniorbost (Tegelv 16)	79	87		2				70	15		
Britsarvet studentbostäder (N:a Jvgsg 20)	71	243	195		45		3				
Gullvivan Britsarvet, nybyggt (Trädgårdsgränd 2–16)	05	62			10	8		28		16	
B-Kasern, studentlägenheter (Kaserngården 8)	07	103			91		12				
B-Kasern, företagslägenheter (Kaserngården 8)	07	12			12						
Hyttkammaren (Yxhammargatan 6)	08	46				4		19	14	9	
Summa hela beståndet		**6 678**	**216**	**149**	**365**	**930**	**191**	**2 415**	**1 906**	**422**	**84**

Företagsledning

Pernilla Wigren
VD
Född 1964. Anställd 2010.

Elke Herbst
Marknadschef
Född 1965. Anställd 2002.

Leif Kajblad
Utvecklingschef
Född 1952. Anställd 1993.

Raija Hernlund
Ekonomichef
Född 1959. Anställd 1998.

Annika Stålberg
Förvaltningschef
Född 1967. Anställd 2004.

Maria Lindqvist
Personalchef
Född 1968. Anställd 2008.

Revisor
Margareta Sandberg, KPMG.
Auktoriserad revisor. Född 1958.
Revisor i Kopparstaden sedan 2011.
Revisorssuppleant Jenny Barksjö, KPMG.
Född 1981. Revisorsuppleant i
Kopparstaden sedan 2011.

Lekmannarevisorer
Elisabeth Lööf (c)
Mikael Joos (mp)

Medlemskap
Bolaget är anslutet till SABO
och Fastigo samt delägare i HBV och
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag.

Styrelse

Walter Johansson
Ordförande (s)
Född 1945. Invald 1983.

Göte Persson (c)
Vice ordförande
Född 1966. Invald 2003.

Erich Colberg
Född 1936.
Invald 2003.

Stefan Clarström (fap)
Född 1953.
Invald 2011.

Malin Nissinen (v)
Född 1975.
Invald 2011.

Lilian Sundström (s)
Född 1946.
Invald 2003.

Kim Söderström (s)
Född 1975.
Invald 2007.

Pernilla Wigren VD i Kopparstaden AB. Född 1964.

Suppleanter

Britt Källström (s)	Född 1940. Invald 2009.
Annica Eriksson (v)	Född 1955. Invald 2011.
Johan Eklund (s)	Född 1969. Invald 2011.
Jenny Drugge (c)	Född 1975. Invald 2011.
Johan Vallin (s)	Född 1985. Invald 2011.
Gösta Wikman (fap)	Född 1935. Invald 2011.
Gunnar Lindell (m)	Född 1938. Invald 2011.

Adjungerade fackliga representanter

Mikael Svensson (SKTF) Född 1964.
Facklig representant i Kopparstadens styrelse sedan 2007.

Under året har styrelsen haft 7 protokollförda sammanträden.

Bo smart i Dalarna

KOPPARSTADEN