KOPPARSTADEN 2020

Plats för omtanke

Innehåll

Ett år av omtanke	**3**
Kopparstaden 2020	**4**
Marknad och kunder	**7**
Bygg och utveckling	**9**
Förvaltning	**12**
Tema omtanke	**13**
Hållbarhet	**14**
Ekologisk hållbarhet	**15**
Social hållbarhet	**17**
Ekonomisk hållbarhet	**18**
Finansiell rapport	**19**
Flerårsjämförelse – nyckeltal	20
Förändring av eget kapital	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Lägenhetsbestånd	31
Företagsledning	32
Styrelse	33

Ett år av omtanke

Ju äldre man blir, desto större är risken att blanda ihop händelser och årtal. Mänskligt och förståeligt. Dock är jag säker på att året 2020 kommer att utgöra undantaget i modern tid. Få av oss kommer att glömma detta år och det kommer under överskådlig tid att bli ihågkommet som ”coronaåret”. Året då allt vi tagit för givet i vårt moderna samhälle kastades om. Året då enkla nöjen som att träffa nära och kära, kramas och umgås, inte längre var möjligt. Året 2020 är också året då vi visade hur vi ställer upp för varandra. Många verksamheter och organisationer har ställt om och ställt upp, liksom många privatpersoner. Händer har sträckts ut för att hjälpa dem som på olika sätt har berörts av pandemin. Vi på Kopparstaden har valt att döpa årsrapporten för 2020 till omtankens år!

Höga ambitioner

Vi gick in i 2020 med högt ställda ambitioner på hur vi ville utveckla verksamheten, men mycket blev annorlunda. Sedan den 11 mars har krisberedskapsgruppen på Kopparstaden varit aktiverad och vi har träffats med varierad frekvens. Många nya beslut har tagits och fokus har alltid varit att skapa trygghet för hyresgästerna, medarbetarna och våra entreprenörer och leverantörer.

Trots den omställning vi har gjort, som bitvis har varit både tuff och komplex, är jag otroligt stolt över att organisationen klarat av att både ställa om och driva utvecklingen framåt. I årsrapporten kommer du att se många exempel på utvecklingen i stort och smått. Vi har sjösatt en lokalstrategi och en ny sponsringspolicy, satsat på bättre återvinning i våra bostadsområden, anlagt den första insektsparken och tagit stora kliv i vår digitaliseringsresa. När det gäller vårt nya bostadsområde Surbrunnshagen har det verkligen börjat bubbla med aktiviteter och det var med stor glädje vi satte spaden i backen under våren 2020 och banade väg för Kungsgården, Kopparstadens första byggprojekt med 78 lägenheter i området. Sedan kändes upphandlingen av entreprenör, för att bygga 24 lägenheter i Sundborn, lite extra rolig för här visar vi att även landsbygden är viktig.

Tack till våra hyresgäster

Ett stort tack även till alla hyresgäster som bidrog med värdefull information i den kundenkät som gick ut till samtliga hyresgäster. Ett NPS som ligger på 27,6 gör mig mycket stolt, men också peppad att jobba med de åtgärder som hyresgästerna föreslagit, för att vi framöver ska bli ännu bättre. Devisen att den som slutar bli bättre slutar vara bra är en ledstjärna för mig!

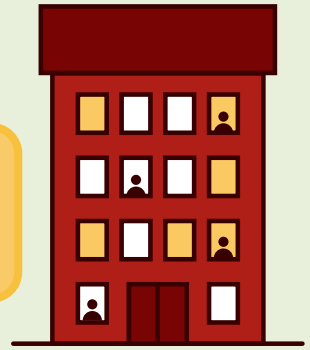
Tack alla, som på olika sätt har bidragit till att 2020 inte bara kom att handla om pandemin utan även om något mycket viktigare – omtanke om varandra!

Susanna Karlevill
Verkställande direktör, Kopparstaden AB

Kopparstaden 2020

Läs mer på sidan sju.

Fortsatt god efterfrågan på lägenheter
Glädjande nog har det varit stor efterfrågan på lägenheter och vi har legat på 0,3 procent vakansgrad under året, vilket motsvarar mellan 15–20 tomma lägenheter varje månad.



Invigning kvarteret Teatern
En stor händelse under året var inflyttningen i kvarteret Teatern i februari. Totalt blev det ett bidrag med 87 nya lägenheter mitt i centrala Falun. I augusti invigdes fastigheten under festliga former med "teaterdirektören" Daniels Sven Olsson som konferencier.

Vad tycker folk om Kopparstaden?
I november genomfördes vår varumärkesundersökning. Vi fortsätter få fina resultat och den positiva opinionen har gått från 28 procent 2018 till 33 procent 2020, vilket är glädjande. Vi jämför oss i undersökningen med SBB, Masmästaren, HSB och Stora Tunabyggen, där HSB är vår främsta konkurrent. I undersökningen ingick svaranden även från närliggande kommuner, men vi såg tydligt att de som bor i Falun gav oss högst betyg.

Från 29 till 32 procent kvinnor
Vi strävar efter en balans mellan anställda kvinnor och män, olika bakgrunder och kompetenser. Andelen kvinnor ökade från 29 procent (2019) till 32 procent.

Digitaliseringen har tagit fart
Precis som för många andra företag har situationen med distansarbete hjälpt oss att snabbt ställa om. Digitala möten har blivit vardag och allt mer av kommunikationen med vår omvärld sker digitalt. Vi har under året förbättrat vår närvaro på sociala kanaler och lanserat en ny tillgänglighetsanpassad webb. Vår nya IT-avdelning har kommit på plats och vi har påbörjat arbetet med att lägga grunden både för vår hållbara digitaliserings- och informationssäkerhetsresa.

Kopparstaden 2020

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidan 14.

Mångfaldsarbete som gav pris
Mångfald är en viktig aspekt av vårt arbete kring social hållbarhet. Det kändes fint att få uppmärksamhet för det vi gör varje dag och att få dela erfarenheter med andra.

MÅNGFALDSPRISET
Dalarna

Berörande och corona-anpassat
Årets tema har varit omtanke. I en pandemitid då många känt sig isolerade har våra medarbetare spridit ljus och glädje med coronasäkrade aktiviteter för våra 1200 +70-hyresgäster. Vi har bjudit på påskfika, firat midsommar med jordgubbar, anordnat allsång från balkongen, balkonggympa med Friskis & Svettis samt skönsång vid valborg och lucia. Vi har med enkla medel skapat glädje och uppmuntran under en tuff tid.

Falun växer!
Under året ökade Falu kommun med 122 invånare, varav merparten av ökningen var nyfödda barn. Födelsenettot är 78, vilket speglar antalet födda minskat med antal avlidna under året.

122

Start för lägenheter i Sundborn
För första gången på över 25 år har vi satsat med nyproduktioner på landsbygden. Under året upphandlade vi entreprenör för att bygga 24 nya lägenheter i Sundborn.

Kopparstaden 2020

Vi har varit hyfsat friska
Frisknärvarotalet låg i slutet av året på 96 procent, vilket var något lägre än 2019, men högre än 2018. Självklart hänger sjukfrånvaron ihop med covid-19, då medarbetare varit hemma med symtom, framför allt under mars och april.

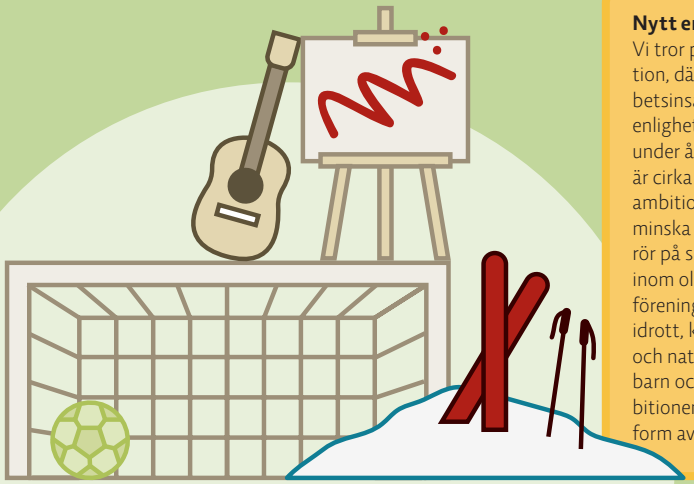
Läs mer om våra planer på sidan nio.

Surbrunn tog form
Området i Surbrunn har verkligen börjat bubbla. Tanken var att inviga hela området med pompa och ståt, men på grund av rådande läget fick vi skjuta fram det. Däremot har vi tagit de första spadtagen för Kungsgården, våra 78 första lägenheter i Surbrunn.

Svaren kan du läsa på sidan åtta.

Vad tycker hyresgästerna?
5 500 hyresgäster fick frågan vad de tycker om Kopparstaden.

Ny lokalstrategi
Med en ny lokalstrategi har alla lokaler i vårt bestånd klassats utifrån lämplighet och hur väl de kompletterar området. Läs mer på sidan 12.



Nytt engagerande sponsringsupplägg
Vi tror på ett sponsringssamarbete med motprestation, därför får de föreningar vi sponsrar göra en arbetsinsats som ger ett mervärde till våra hyresgäster i enlighet med vår nya sponsringspolicy som klubbades under året. Vår årliga budget för sponsorsamarbeten är cirka 500 000 kronor och föreningarna kan välja ambitionsnivå. Syftet är att erbjuda aktiviteter för att minska ofrivillig ensamhet och bidra till att människor rör på sig och få bättre hälsa och fördjupad kunskap inom olika områden. Det blir också en inkörsport till föreningslivet. Målet är att erbjuda aktiviteter inom idrott, kultur och kunskap som passar olika intressen och nationaliteter. De flesta aktiviteterna riktas till barn och ungdomar samt våra äldre hyresgäster. Ambitionen är att erbjuda samtliga hyresgäster någon form av aktivitet minst en gång per kvartal.

Marknad och kunder

Hög efterfrågan på lägenheter

Marknaden och efterfrågan på lägenheter var under 2020 god. Generellt sett var den största efterfrågan i centrum, Bojsen och Kvarnberget, och en lägre efterfrågan på landsbygden.

Vakansgraden var runt 0,3 procent, vilket motsvarar cirka 15–20 vakanta lägenheter per månad. Antalet ordinarie lägenheter för uthyrning under året uppgick till 644, vilket innebär att cirka 53 lägenheter är ute på marknaden i Falun varje månad. Totala summan är 66 fler lägenheter mot föregående år. Söktrycket sjunker för tredje året i rad och i snitt hade vi 53 intressenter på varje lägenhet jämfört med 65 intressenter per objekt året innan. Med tanke på att både vi och andra bygger nytt är det en rimlig utveckling.

På studentsidan hade vi fler vakanser under sommarperioden, vilket gör att hyresbortfallet blev en halv miljon högre än budgeterat. Det ökade antalet vakanser beror delvis på att utlandsstudenter flyttade hem på grund av pandemin. Under hösten då söktrycket minskade beslutade vi att återföra studentlägenheter på Kungsgårdsvägen, Brigaden, till ordinarie lägenheter. Glädjande är att alla studentlägenheter i princip har varit uthyrda sedan september.

Vi har tillfört marknaden i Falun 87 nya lägenheter på Teatern, tre lägenheter på Kvarnberget i en lokal som byggdes om och fem nya lägenheter på Järnet. Även det var en lokal som byggdes om. Inga förvärv har gjorts under året.

Vid årets slut ägde och förvaltade vi 6 136 lägenheter. Av dessa var:

- Ordinarie boende: 5 008 lägenheter
- Studentbostäder: 492 (–14 lägenheter).
- Seniorboende: 206 lägenheter (+7 lägenheter).
- Trygghetsboende: 202 lägenheter (oförändrat).
- Service- och gruppboende: 228 lägenheter (oförändrat).
- 227 lokaler till en yta av 36 448 kvm (–2 lokaler).
- 824 förråd till en yta av 7 549 kvm (+4 förråd).

Marknad och kunder

Vad tycker hyresgästerna?
Vi finns till för våra hyresgäster, därför vill vi också veta vad de tycker. Vi ville ta reda på vad vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Därför skickade vi under året ut en enkät till samtliga hyresgäster med frågor om trygghet, service, underhåll och fastighetsskötsel och om de skulle rekommendera Kopparstaden till sina vänner och bekanta, det så kallade NPS-måttet.

2 136 personer svarade, det vill säga 39 procent svarsfrekvens. Total NPS under 2020 blev 27,6. Spridningen av NPS-måttet i våra områden är dock stor.

Summeringen av enkäten visar följande:

- ***Betyg 9*** – Mycket nöjda med hur vi hanterar felanmälan.
- ***Betyg 8*** – Känner trygghet i bostadsområdet.
- ***Betyg 7,5*** – Ganska nöjda med underhåll och fastighetsskötsel.

Betygsskalan var 1–10, där 1 var dåligt och 10 var bra.

När det gäller boinflytande svarade 60 procent ”vet ej”, vilket visar att vi behöver jobba mer med det. De flesta är dock mycket nöjda med oss som hyresvärd och många kan tänka sig att rekommendera oss.

Trots det fina resultatet vill vi alltid bli bättre. Vi tar till oss av alla värdefulla kommentarer som nu ligger till grund för åtgärder för att bli ännu bättre.

NPS 27,6

NPS (Net Promotor Score)
NPS kan anta ett värde mellan –100 och 100. Målet fram till 2021 är att NPS ska vara över 35.

Bygg och utveckling

Visionen för Surbrunn är:
”Stadsdelen som kännetecknas av välbefinnande, hållbarhet och mångfald.”

Nu väntar en bubblande framtid i Surbrunn
Surbrunnshagen är ett nytt bostadsområde med en bubblande historia som sträcker sig 400 år tillbaka när landshövding Duwall inspekterade ägorna och fann att vatten bubblade direkt ur marken. Vattnet smakade surt av järn, så Duwall som hade hört talas om hälsosamma mineralvattenkällor i utlandet blev nyfiken. Det järnrika vattnet undersöktes noggrant och bedömdes kunna bota sjukdomar och vara allmänt hälsosamt. Sveriges första hälsobrunn var därmed funnen.

Brunnen, som var en stor attraktion i Falun ända till slutet av 1800-talet, föll i glömska, men nu skapas Surbrunns bubblande framtid mellan övre Norslund och Majorens köpcentrum. Redan 2018 startade projektet som väntas pågå i minst tio år.

Surbrunn är både ett naturskönt område, men med närhet till både handelsområde, centrum och sjukvård. Totalt planeras för 600 bostäder, förskola, lekplatser och härliga promenadstråk i området.

Arkitekturen blir varierande med inspiration från småstadsidyllen, samtidigt som det är nära till centrum och man kan kliva på elljusspåret strax intill.

Vi har döpt första bostadsområdet som vi uppför i Surbrunnshagen till Kungsgården, där har vi börjat bygga de första 78 lägenheterna. Det kommer att bli tre fristående hus med totalt 42 ettor, 16 tvåor, 14 treor och sex fyror samt en lokal för matservering. Här står hållbarhet och cykel som färdmedel i fokus. Beräknad inflytt är 1 juni 2022.

Vi planerar även för etapp två som kommer att heta Furiren, ett namn med gamla regementsanor. Det är ett projekt med 141 lägenheter som planeras att byggas med stomme av KL-trä*. En detaljplan pågår också för det nuvarande industriområdet på västra sidan om Högbobäcken som även det planeras att förvandlas till ett bostadsområde. Förutom Kopparstaden finns det andra aktörer i området som Falu kommun, Obos och Balder vilka är med och skapar framtidens Surbrunnshagen.

* KL-trä = korslimmat trä.

SURBRUNNSHAGEN
DET LUGNA OMRÅDET MED EN BUBBLANDE HISTORIA

Bygg och utveckling

Vi bygger vidare
Under 2020 anställdes Kopparstadens första företagsdoktorand som kommer att arbeta med det hållbara byggandet under rubriken **"Framtidssäkrade byggnader och livsmiljöer"** under de kommande fem åren. Tjänsten ingår i forskarskoleprogrammet **"Future Proof Cities"**, ett samarbete mellan Högskolan i Gävle, Dalarna och Mälardalen.

Organisationen förstärktes också med en byggprojektledare för att bättre hantera byggprojekt.

Vi har också utvecklat vårt arbetssätt med en mer strukturerad byggprocess, som gör att vi kan leverera bättre resultat.

Fastighetsutveckling
Under året togs Kopparstadens fastighetsutvecklingsplan fram och beslutades av styrelsen. Planen pekar ut områden som Kopparstaden ska jobba med för att säkerhetsställa att det finns färdig byggbar mark för framtida nyproduktion.

På Kvarnberget har vi omvandlat det gamla snickeriet (och tidigare tvätteri) till tre lägenheter med egen ingång. I Svärdsjö har vi också byggt om centrala lokaler till fem nya radhuslägenheter i markplan och på Järnet har en lokal blivit fem nya lägenheter.

I Kungsgården byggs bland annat 78 lägenheter.

Bygg och utveckling

Kopparstadens underhållsinvesteringar
Vi fortsatte vår långsiktiga strategi kring ROT (reparation, om- och tillbyggnad) under 2020, med bland annat stamrenoveringar i 83 lägenheter, både i centrala Falun men även på landsbygden i Svärdsjö. Vi har även utfört en mängd andra renovering- och förbättringsprojekt för våra fastigheter, som nya tvättstugor, förbättrade balkonger, takomläggningar och omgjorda undercentraler.

På Britsarvsgården påbörjade vi arbetet med att förnya den yttre miljön. Här har de boende fått vara med och tycka till med hur de vill ha det. Även på Herrhagen har de boende tyckt till om val av balkonglösning. Boinflytande är en viktig del när vi utvecklar.

I Svärdsjö har det byggts fem nya radhuslägenheter.

På Kvarnberget blev gamla snickeriet tre nya lägenheter.

Förvaltning

Väl förvaltat, väl fungerande
En stor och viktig del av vårt dagliga arbete är att arbeta för att alla våra hyresgäster ska uppleva sitt boende som helt, rent, snyggt och tryggt. Vi arbetar med våra två koncept, **Väl förvaltat** och **Väl fungerande**.

Väl förvaltat innebär att vi systematiskt arbetar med ronderingar kopplat till yttre och inre skötsel och underhåll i samtliga av våra 26 områden. Vissa saker som upptäcks åtgärdas på en gång, medan andra saker läggs in i vår framtida underhållsplan. Lite tråkigt var att vi under våren drabbades av ökad andel klotter och skadegörelse, i samband med inbrott, på våra fastigheter, vilket ledde till både extra bevakning och extra sanering. Positivt är att antal skador på våra lägenheter gick ner till 125 stycken mot 130 föregående år. Den största orsaken till skadorna är vattenskador som uppgick till 91 stycken under året, vilket är en ökning med nio stycken sedan tidigare år. Lägenhetsunderhållet har dessvärre inte kunnat genomföras enligt på grund av Corona. Flera insatser har tyvärr behövts skjutas på under året. Vad gäller serviceorder så har vi levererat en leveranssäkerhet på 84 procent på de över 31 800 ärenden som vi haft under året och vi har utfört 75 procent i egen regi.

Väl fungerande handlar om att våra hyresgäster ska känna sig trygga där de bor. En viktig komponent för att skapa trygghet är att arbeta regelbundet med hyresgästaktiviteter, något vi fått lära oss att göra på distans under året. Vi fortsätter även att delta i Falu kommun EST-samverkans (Effektiv Samordning för Trygghet) regelbundna träffar med kommun, polis och region. Styrkan ligger i att vi tillsammans kan se mönster och agera. Vi har fortsatt att jobba aktivt och nära kunden för att hålla nere hyresskulder. Under året hade vi åtta avhysningar av hyresgäster varav två barnfamiljer. Tittar vi på hyresgäster som ligger efter med hyran mer än två månader var det totalt tolv av över 6 000 hyresgäster.

Åtgärder för tomma lokaler
Förvaltningen ansvarar för underhåll och uthyrning av lokaler och under året fastställdes Kopparstadens lokalstrategi. Samtliga lokaler är klassade efter lämplighet och vid vakans vägleder strategin i beslut om ny uthyrning, ombyggnad eller försäljning.

Vi har i slutet av året beslutat att förstärka bemanningen på lokalsidan för att bli ännu vassare på att hitta rätt hyresgäst till rätt lokal.

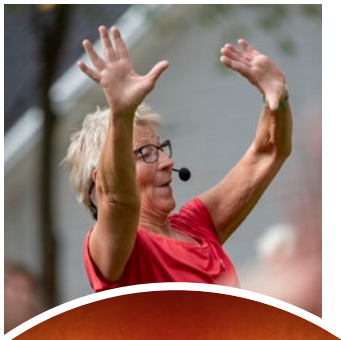
2018
151 skador

2019
130 skador

2020
125 skador

Tema omtanke

Årets tema har varit Omtanke
I en pandemitid då många känt sig isolerade har vi försökt att sprida ljus och glädje med coronasäkrade aktiviteter. Vi har bjudit våra +70-hyresgäster på påskfika, jordgubbar och pepparkakor, anordnat allsång från balkongen, balkonggympa med Friskis&Svettis samt skönsång vid valborg och lucia. Vi har med enkla medel skapat glädje och uppmuntran under en tuff tid.



Hållbarhet

Nu är hållbart självklart!
2019 antog vi en hållbarhetspolicy med tydliga syften och mål kopplade till ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Det känns viktigt att varje dag, året om, jobba målmedvetet för ett hållbart samhälle där vi även tänker in kommande generationer. Det visar våra ambitioner och vägleder både oss, våra samarbetspartners, ägare och inte minst våra hyresgäster hur vi tillsammans kan skapa en hållbarare tillvaro.

Vi minimerar vår negativa påverkan på planeten och dess naturresurser.

Vi värnar om människor, vi sätter fokus på inkludering, trygghet och barnens boende-miljö.

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.

Fossilfria år 2030
Den ekologiska hållbarheten fokuserar på miljön och hur vi tar hand om jordens resurser.

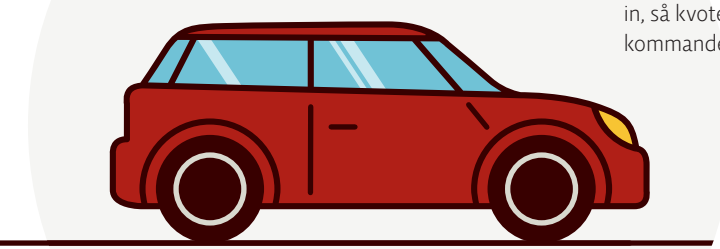
Vi är sedan ett år tillbaka med i Sveriges allmännyttas klimatinitiativ där vi förbundit oss att sänka energianvändningen med 30 procent fram till 2030 (start 2007) samt att vara fossilfria år 2030. Utöver detta har vi antagit tre frivilliga utmaningar.

- Samarbeta för att minska effekttoppar tillsammans med Falu Energi & Vatten.
- Involvera leverantörerna vid upphandlingarna.
- Involvera hyresgästerna och stötta dem i att minska avfall.

Sedan 2011 har vi inte använt oss av fossilt bränsle för att värma upp våra fastigheter. För att bli helt fossilfria kvarstår att arbeta med interna transporter och fossilfria arbetsverktyg för fastighetsunderhållet.

Under året började vi mäta hur många fossilfria mil vi kör jämfört med fossila mil. Vid årets slut var fossilfria mil 19 procent. En upphandling gjordes i slutet av året där fyra eldrivna servicebilar köptes in, så kvoten förväntas förbättras under kommande år.

19%
fossilfria mil

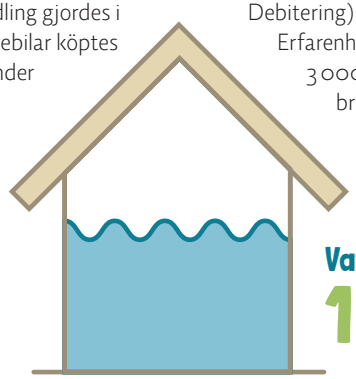


När det gäller arbetsverktyg och maskiner har ytterligare några elverktyg köpts in under året, men fortfarande drivs våra arbetsverktyg i huvudsak av fossilt bränsle.

Arbetet med att minska energiförbrukningen
Vi tog över ett antal fastigheter från Falu kommun i december 2019 som värms upp med direktverkande el vilket har ökat våra fastigheters elförbrukning. Vi ser också att varmvattenförbrukningen ökat på grund av pandemin, vilket ökat vår värmeförbrukning.

På den positiva sidan har det dock varit ett ovanligt varmt år. Vi hade lägre förbrukning på el och värme jämfört med föregående år, men vi nådde inte upp till de satta målen för året.

Vattenförbrukningen i våra fastigheter driver energiförbrukningen. Utfallet under 2020 blev 1 030 l/m² och år, vilket är en försämring från föregående år. Även här såg vi en påverkan av pandemin. För att minska vattenförbrukningen installeras kontinuerligt IMD (= Individuell Mätning och Debitering) för varmvattenförbrukningen. Erfarenheten efter att ha installerat över 3 000 IMD-mätare är att vattenförbrukningen minskat med minst 25 procent.



Vattenförbrukning 2020
1 030 l/m²

Under 2020 installerades 173 IMD-mätare, jämfört med planen som var 500 stycken. Coronapandemin gjorde att installationerna avbröts under våren och endast genomfördes i de lägenheter där vi gjort större renoveringar och hyresgästen var evakuerad.

Vindkraft
Kopparstaden äger två egna vindkraftverk som producerade 8,5 MWh el under 2020 och där vi själva förbrukade 8,3 MWh till våra fastigheter. Här ingår inte hyresgästernas el.

Ekologisk hållbarhet

11,2 ton

Sedan augusti har vi installerat 13 textilinsamlare ute i våra områden och fram till sista december samlade vi in 11,2 ton textilier, som annars riskerat att hamna i restavfallet.

Vilka energieffektiviseringsåtgärder har vi gjort?

- ROT-projekt i totalt 83 lägenheter, där energisnålare ventilation, belysning, isolering och i vissa fall nya fönster installerats.
- Två nya undercentraler i Nedre Norslund, vilket minskar energiförluster samt tre nya UC påbörjade i Kvarnberget.
- 173 nya IMD-mätare av 500 planerade och 360 tempgivare av 1 000 planerade. Utfallet mot plan berodde på restriktioner kring fysisk närhet under pandemin.
- Kontinuerligt utbyte av fläktar och pumpar till mer energisnåla.
- Ombyggnad av värme- och vattensystem för Vitsippan. 54 lägenheter som efter åtta år har energivärden motsvarande passivhusklassning.

Samarbete runt effekttoppar

Tillsammans med Falu Energi & Vatten (FEV) söker vi kreativa lösningar för att hantera effekttoppar, exempelvis under kalla vindstilla vinterdagar. Ett sätt har varit att använda returvärme för uppvärmning av den nya fastigheten Teatern. För detta projekt vann vi årets klimatpris inom allmännyttan i kategorin effekttoppar.

Under året har vi tillsammans med FEV och kommunens serviceförvaltning kommit överens om att bygga ett närvärmeverk i Sundborn. Ett lokalt pelletsdrivet fjärrvärmeverk som säkrar uppvärmningen av våra lägenheter, omkringliggande bostäder samt skola och sporthall. Anläggningen dimensioneras för att på sikt kunna ansluta fler fastigheter.

Tillsammans minskar vi klimatavtrycket

Under året införde vi tre nivåer av ekologisk påverkan i våra upphandlingar:

Nivå 1 Grundläggande nivå med att utmana och minska klimatavtrycket.

Nivå 2 Aktivt arbete med att utmana och minska klimatavtrycket.

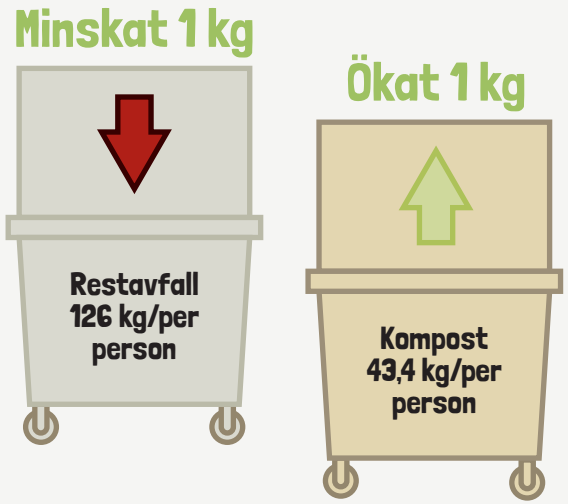
Nivå 3 Stort fokus på och mycket aktivt utmanar och minskar klimatavtrycket

Under 2020 hade totalt 29 procent av våra upphandlingar ekologiska krav på nivå 2 eller 3, vilket blev högre än årets mål på 10 procent.

Mindre restavfall och mer kompost

Med tanke på att det varit ett pandemiår då många varit hemma, var vi nöjda med att se en minskning av restavfallet med ett kilo per hyresgäst, jämfört med året innan. Av samma skäl ökade komposterbart avfall med drygt ett kilo.

Arbetet med att vägleda våra hyresgäster att bli mer klimatsmarta och att återvinna sitt avfall i större utsträckning fortsätter, men har under året ha varit en utmaning, då det inte har gått att anordna miljödagar.



Social hållbarhet

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

Sju indikatorer

- Antal ärenden för trygghetsjour
- Antal anmälda störningsärenden
- Skadegörelse
- Antal som flyttar ut från området
- Inkassokrav
- Negativa artiklar i pressen om Kopparstaden
- Antal hyresgästengagemang

Glädjande är att våra områden överlag har varit stabila under detta speciella år.

Väl fungerande områden

Tillsammans med ”Väl förvaltat” ingår ”Väl fungerande” i vårt sätt att systematiskt arbeta med våra områden. Vi mäter hur våra områden mår för att få indikationer på om något område utvecklas åt fel håll. Det har varit extra viktigt under pandemin då fler hyresgäster tillbringat mer tid i sina lägenheter och många mått psykiskt dåligt under en osäker och isolerande tid. Varje månad följs sju indikatorer upp av våra 26 områden.

Vi skapar plats för alla

Vi erbjuder ett brett utbud av bostäder med olika standard, geografiskt läge, storlekar och prisnivåer utifrån hyresgästernas behov och önskemål. Vi strävar efter att skapa mångfald i våra områden, så att det blir en bra mix av ålder och etnicitet. Vi vill också vara det trygga hemmet för alla människor som bor hos oss, därför ser vi till att våra områden är trygga. Men vi stannar inte där. Vi verkar för att personer som står långt ifrån arbetsmarknaden erbjuds praktikplats eller anställning, hos oss eller hos våra samarbetspartners. Vi har anställt två hyresgäster som lokalvårdare på huvudkontoret och vi har haft 29 ungdomar födda 2004 anställda i vårt Gro Smart koncept. Ett koncept där våra hyresgästers ungdomar får möjlighet till tre veckors sommararbete under handledning. En bra första inskolning till ett yrkesverksamt liv.

Mångfaldspriset

Ett kvitto på vårt mångfaldsarbete fick vi i januari 2020 då vi tilldelades Dalarnas mångfaldspris, där det ingick att genomföra ett seminarium. Den 13 oktober genomfördes seminariet med fysisk och digital publik. Journalisten Janne Josefsson berättade om sina iakttagelser kopplade till det segregerade boendesamhället. Kopparstadens Annika Stålberg berättade konkret vad vi på Kopparstaden gör för att skapa mångfald och trygghet i våra områden och Valbona Shala, vd på företaget FEEN, berättade om vikten av att integrera nysvenskar i arbetslivet och metoder för det. En mindre publik deltog i eventet på plats i Kulturhuset tio14 och ett större antal följde eventet digitalt. Många inspirerande erfarenheter delades under eftermiddagen.

Ekonomisk hållbarhet

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

En ansvarsfull ekonomi
Som allmännyttigt bolag strävar vi alltid efter att minimera den finansiella risken för att säkra en stabil lönsamhet i bolaget. Vår verksamhet genomsyras av affärsmässighet och vi hushåller med resurser i vårt dagliga arbete. Vi vill skapa affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar.

Vi har tre mål för ekonomisk hållbarhet.

1. Driftnetto per kvadratmeter
Driftnettot är ett sätt att räkna fram verksamhetens resultat som bygger på intäkter minus driftkostnad per kvadratmeter boyta. Då underhållskostnaderna har en stor påverkan på resultatet redovisar vi driftnetto exklusive underhållskostnader. Ambitionen är att ständigt arbeta smartare och effektivare, vilket ytterst påverkar driftnettot. Målet är en förbättring med fyra procent i genomsnitt under affärsplanens period.

2. Belåningsgrad och ränta
Kopparstaden är lånefinansierat och volatiliteten i låneräntan är en av våra största risker. Under 2020 har marknadsräntorna legat kvar på låg nivå och vår snitträntа låg vid utgången av året på 1,5 procent (2019 var den på 1,93 procent och 2018; 2,45 procent), exklusive borgensavgift om 0,35 procent för lån med kommunal borgen. Målet har varit att belåningsgraden inte ska överstiga 70 procent. Låneskulden ökade med 100 miljoner kronor från första december och den totala skulden var vid årets slut 1,58 miljarder kronor. Balansomslutningen vid årsskiftet var 2,65 miljarder kronor, vilket gav en belåningsgrad på 60 procent.

3. Direktavkastning
Enligt ägardirektivet ska vår direktavkastning ligga runt sex procent. Målet i femårsplanen är en direktavkastning bättre än fjolårets. Direktavkastningen är driftnettot inklusive underhåll av marknadsvärdet.

Driftnettot = intäkter – driftkostnader

Driftnettot är 572 Mkr och har ökat med + 5,1 %

Lånen har ökat med 100 Mkr

Totala skulden är 1 580 Mkr

Ett fantastiskt resultat! 75 Mkr

Finansell rapport

Flerårsjämförelse – nyckeltal	20
Förändring av eget kapital	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	24
Noter	25
Lägenhetsbestånd	31
Företagsledning	32
Styrelse	33

Flerårsjämförelse – nyckeltal

Nyckeltal (Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	472,0	476,1	457,9	462,4	471,0
Antal lägenheter	6 136	6 043	5 895	6 057	6 404
Antal lägenheter outhyrda 31 december	14	25	17	19	9
Investeringar i byggnader och mark	183,8	246,8	171,4	224,2	200,1
Investeringar i inventarier	0,8	2,7	3,5	1,2	4,0
Rörelseresultat	100,0	106,2	82,1	102,5	100,0
Resultat efter finansnetto	75,1	75,0	125,1	253,7	62,2
Antal anställda i medeltal	116	117	116	116	113
Soliditet, %	36,2	38,4	37,1	32,9	23,7
Kassalikviditet, %	153,5	69,5	142,4	35,5	66,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	4,2	6,7	12,5	4,8
Avkastning på eget kapital, %	7,8	8,0	14,9	38,1	12,1

Förändring av eget kapital

Belopp, tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	500	59 938	795 761	76 532	948 731
Utdelning				–124		–124
Föregående års resultat				76 532	–76 532	0
Belopp vid årets utgång	**16 000**	**500**	**59 938**	**872 169**	**59 061**	**1 007 668**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserat resultat	872 169 068
Årets resultat	59 061 025
	931 230 093

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna med 0,70 kr per aktie, totalt	112 000
i ny räkning överföres	931 118 093
	931 230 093

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

Belopp, tkr	Not	200101–201231	190101– 191231
Hyresintäkter	2	461 929	434 995
Övriga rörelseintäkter	3	10 100	41 086
Summa intäkter		**472 029**	**476 081**
Rörelsens kostnader			
Taxebundna kostnader		–42 529	–39 388
Uppvärmning		–37 017	–35 835
Tjänster		–54 427	–50 446
Fastighetsskatt		–8 341	–8 017
Material		–22 211	–26 185
Övriga externa kostnader	4, 5	–33 634	–33 384
Personalkostnader	6	–83 434	–84 019
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–90 442	–92 653
Summa rörelsens kostnader		**–372 035**	**–369 927**
Rörelseresultat		**99 994**	**106 154**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 037	1 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	–25 944	–32 492
		–24 907	**–31 114**
Resultat efter finansiella poster		**75 087**	**75 040**
Bokslutsdispositioner		–2 419	12 933
Resultat före skatt		**72 668**	**87 973**
Skatt på årets resultat	9	–13 607	–11 441
Årets resultat		**59 061**	**76 532**

Balansräkning

Belopp, tkr	Not	201231	191231
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 389 929	2 192 797
Vindkraftverk	11	28 360	32 707
Inventarier	12	9 001	12 493
Pågående ny- och ombyggnader	13	169 686	264 852
		2 596 976	**2 502 849**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3 124	3 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	52	127
		3 176	**3 251**
Summa anläggningstillgångar		**2 600 152**	**2 506 100**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		637	736
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		882	1 793
Fordringar hos koncernföretag		28 875	30 555
Hyresfordringar		236	393
Fordringar hos Falu kommun		89 349	25 331
Skattefordran		1 756	0
Övriga fordringar		2 276	1 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 135	4 792
		129 509	**64 657**
Kassa och bank		**1 539**	**2 001**
Summa omsättningstillgångar		**131 685**	**67 394**
Summa tillgångar		**2 731 837**	**2 573 494**

Belopp, tkr	Not	201231	191231
Eget kapital och skulder			
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	872 169	795 761
Årets resultat		59 061	76 532
		931 230	**872 293**
Summa eget kapital		**1 007 668**	**948 731**
Obeskattade reserver	19	36 152	33 732
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	20	559	551
Övriga avsättningar	21	22 092	13 714
Summa avsättningar		**22 651**	**14 265**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	1 580 000	1 480 000
Summa långfristiga skulder		**1 580 000**	**1 480 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 088	24 229
Skulder till Falu kommun		43	10 649
Skulder till koncernföretag		9 720	8 471
Skatteskuld			882
Övriga skulder		4 448	3 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	46 067	48 583
Summa kortfristiga skulder		**85 366**	**96 764**
Summa eget kapital och skulder		**2 731 837**	**2 573 494**

Kassaflödesanalys

Belopp, tkr	Not	200101–201231	190101– 191231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	75 087	75 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	90 194	69 688
Betald skatt		–7 867	–1 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**157 414**	**143 699**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		99	–120
Förändring av kortfristiga fordringar		172	1 409
Förändring av kortfristiga skulder		–10 518	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**147 167**	**145 026**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–184 569	–250 208
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		256	44 843
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		75	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–184 238**	**–205 365**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	0
Utbetald utdelning		–124	–178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**99 876**	**–178**
Årets kassaflöde		**62 805**	**–60 517**
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		23 702	84 219
Likvida medel vid årets slut		**86 507**	**23 702**

Not 1

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 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 tillgångens prestanda 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 har 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

Not 1 fortsättning

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.

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 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 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 78,6 procent av obeskattade reserver.

Noter 2–6

Not 2 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

	2020	2019
Bostäder	423 199	397 156
Lokaler	35 227	33 385
Övrigt	23 555	17 868
Summa	**481 981**	**448 409**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	–8 589	–7 182
Lokaler	–2 492	–2 682
Övrigt	–2 096	–1 844
Rabatter	–6 876	–1 707
Summa	**–20 053**	**–13 415**
Summa hyresintäkter	**461 928**	**434 995**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga rörelseintäkter	9 844	18 268
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	256	22 818
Summa	**10 100**	**41 086**

Not 4 Ersättning till revisorerna

KPMG	2020	2019
Revisionsuppdraget	156	146
Övriga tjänster	19	1
Lekmannarevision KPMG revisionsuppdraget	99	111
Summa	**274**	**258**

Not 5 Operationella leasingavtal

	2020	2019
Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:		
Inom ett år	3 738	3 827
Senare än ett men inom fem år	0	0
Summa	**3 738**	**3 827**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	3 738	3 827
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	427 805	412 938
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	7 688	8 000
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	9 198	8 735
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år, lokaler	17 296	17 494
Förfaller till betalning senare än fem år, lokaler	5 256	5 204
Förfaller till betalning senare än fem år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	3 179	2 637

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	34
Män	81	83
	116	**117**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 776	1 839
Löner och ersättningar till övriga anställda	51 518	50 210
	53 294	**52 049**
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	424	352
Pensionskostnader för övriga anställda	4 795	4 706
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 166	17 009
	21 385	**22 067**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**75 143**	**74 116**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43 %	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 vd från befattningen med omedelbar verkan, men med oförändrade anställningsformer under uppsägningstiden.

Noter 7–13

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Utdelningar	95	2
Ränteintäkter från koncernföretag	494	920
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	448	456
	1 037	**1 378**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Borgensavgift till Falu kommun	3 978	3 955
Räntekostnader övriga lån	8 825	14 664
Räntekostnader på derivatinstrument netto	13 088	13 811
Räntekostnader övrigt	53	62
	25 944	**32 492**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–5 229	–9 945
Uppskjuten skatt	–8 378	–1 496
Totalt redovisad skatt	**–13 607**	**–11 441**

Avstämning av effektiv skatt		2020		2019
	%	Belopp	%	Belopp
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	–15 551	21,40	–18 826
Ej avdragsgilla kostnader		–10 294		–5 816
Ej skattepliktiga intäkter		11 320		14 151
Skatt hänförlig till tidigare år		918		–940
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		–10
Redovisad effektiv skatt	**18,72**	**–13 607**	**13,01**	**–11 441**

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 401 052	3 242 445
Inköp	1 434	58 694
Försäljningar/utrangeringar	0	–41 300
Omklassificeringar	277 490	141 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 679 976**	**3 401 052**
Ingående avskrivningar	–1 179 775	–1 134 364
Försäljningar/utrangeringar	0	20 731
Årets avskrivningar	–73 092	–66 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 252 867**	**–1 179 775**
Ingående nedskrivningar	–28 480	–9 529
Årets nedskrivningar	–8 700	–18 951
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–37 180**	**–28 480**
Utgående redovisat värde	**2 389 929**	**2 192 797**
Bedömt marknadsvärde		
Vid årets början	4 500 000	4 100 000
Vid årets slut	4 800 000	4 500 000
Bokfört värde byggnader	2 245 740	2 022 835
Bokfört värde mark	144 189	169 962
Totalt	**2 389 929**	**2 192 797**

Anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har minskat med erhållna offentliga bidrag om totalt 66 120 tkr under perioden 2007–2020.

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 2021 till och med december 2025.

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

Not 11 Vindkraftverk

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 195	93 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 195**	**93 195**
Ingående avskrivningar	–57 487	–53 983
Årets avskrivningar	–4 348	–3 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–61 835**	**–57 487**
Ingående nedskrivningar	–3 000	–3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–3 000**	**–3 000**
Utgående redovisat värde	**28 360**	**32 708**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 591	81 979
Årets inköp	810	2 666
Försäljningar/utrangeringar	–1 308	–2 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**82 093**	**82 591**
Ingående avskrivningar	–70 098	–67 365
Försäljningar och utrangeringar	1 308	1 936
Årets avskrivningar	–4 302	–4 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–73 092**	**–70 098**
Utgående redovisat värde	**9 001**	**12 493**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	264 852	217 942
Investeringar under året	182 324	188 123
Omklassificeringar	–277 490	–141 213
Redovisat värde vid årets slut	**169 686**	**264 852**

Noter 14–21

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 124	3 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 124	3 124
Utgående redovisat värde	**3 124**	**3 124**

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

Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
100	100	18 500	3 124	3 124
Summa			**3 124**	**3 124**

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127	127
Försäljningar/utrangeringar	–75	
Utgående redovisat värde	**52**	**127**
SABO Byggnadsförsäkringsaktiebolag, antal 75	0	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	**52**	**127**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	1 064	935
Förutbetalda försäkringspremier	1 312	1 134
Övriga poster	3 759	2 723
	6 135	**4 792**

Not 17 Aktiekapital

Antal aktier är 160 000 st med kvotvärde 100 kr.

Not 18 Utdelning och vinstdisposition

Utdelning
På bolagsstämman 2021-05-21 kommer en utdelning avseende år 2020 på 0,70 kr per aktie, totalt 112 009 kr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2021.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	872 169 068
Årets resultat	59 061 025
	931 230 093

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0,70 kr per aktie	112 000
i ny räkning överföras	931 118 093
	931 230 093

Not 19 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Ack. överavskrivningar på maskiner	36 152	33 732
	36 152	**33 732**

Not 20 Avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen FKPA pension	559	551
	559	**551**

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 2020-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad	Uppskjuten skatt
Byggnader	2 244 340	2 131 600	–112 740	–23 224
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	1 261	1 261	259
Balanslånepost	0	4 239	4 239	873
	2 244 340	**2 137 100**	**–107 240**	**–22 092**

Väsentliga temporära skillnader 2019-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	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
	2 054 718	**1 988 144**	**–66 574**	**–13 714**

Noter 22–31

Not 22 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotider		
senare än fem år efter balansdagen	650 000	175 000
	650 000	**175 000**

Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2020-12-31	2019-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	–32 633	–35 036
	–32 633	**–35 036**

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 125	3 095
Förskottsbetalda hyror	31 173	33 820
Personalkostnader	8 230	7 455
Övriga upplupna kostnader	4 540	3 896
	46 068	**48 266**

Not 25 Räntor och utdelningar

	2020-12-31	2019-12-31
Erhållen ränta	942	1 376
Erhållen utdelning	95	2
Erlagd ränta	32 492	25 944
	33 529	**27 322**

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

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	81 742	73 702
Nedskrivning byggnader	8 700	18 951
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	–256	–22 818
Förändring avsättning till pensioner	8	–16
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	0	–131
Summa justeringar	**90 194**	**69 688**

Not 27 Likvida medel vid årets slut

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgodohavande på koncernkonto	84 968	21 701
Kassa och bank	1 539	2 001
	86 507	**23 702**

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (Mkr)	81,2	82,1
Försäljning (Mkr)	0,5	1,2

Not 29 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	373 606	373 606
	373 606	**373 606**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	1 020	998
	1 020	**998**

Not 31 Händelser efter balansdagen

Under 2021 har covid–19 pandemin påverkat stora delar av samhället. Företaget är i dagsläget ej påverkat. Det kan inte uteslutas att en fortsatt likartad utveckling kan få konsekvenser för företaget.

Lägenhetsbestånd

Lägenhetsbestånd	1 rum	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6 rk	Totalt
	31	1 569	2 440	1 621	400	75	0	6 136

Lägenheter per kategori	Antal
Ordinarie bostadslägenheter	5 008
Studentbostäder	492
+55-boende	206
Service- och gruppbostäder	228
Trygghetsboende	202
Totalt	**6136**
Sammanlagd bostadsyta, kvm	**375 232**

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

Studentbostäder	Antal
1 rk	15
1 rk	433
2 rk	35
3 rk	9
Totalt	**492**

+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
Totalt	**199**

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

Lokaler	Antal
Antal lokaler	227
Lokalyta, kvm	36 448

Uthyrningsförråd	Antal
Antal förråd	826
Förrådsyta, kvm	7 571

Lägenheter per ort	Antal
Falu tätort	5 600
Svärdsjö	253
Grycksbo	125
Bjursås	121
Sundborn	20
Vika	17
Totalt	**6 136**

Fordonsplatser	Antal
P-plats	4 111
Garage och carport	1 332
Totalt	**5 443**

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
Personalchef
Anställd 2004.

Annika Stålberg
Förvaltningschef
Anställd 2004.

Anna Timander
Marknadschef
Anställd 2016.

Johan Appelberg
Bygg- och utvecklingschef
Anställd 2018.

Roland Nilsson
IT-chef
Anställd 2020.

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

Lekmannarevisorer
Leif Berg
Roger Westlund

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 en ny 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 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 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

KOPPARSTADEN