20240604242246

Årsredovisning

för

Kopparstaden Aktiebolag

556049-4865

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Kopparstaden Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Falun 2024-05-31

Susanna Karlevill

20240604242247

Styrelsen och verkställande direktören för Kopparstaden Aktiebolag får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kopparstaden AB, med säte i Falun, är ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag som till 100 % ägs av Falu kommun via Falu Stadshus AB, org nr 556478–9872.

Bolaget ska förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar samt idka verksamhet med naturlig anknytning därtill inom Falu kommuns kompetensområde. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Falu kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. I enlighet med ägardirektivet ska företaget bidra till brett utbud av hyreslägenheter, Falu kommuns tillväxt samt ett hållbart samhälle.

Kopparstaden AB äger och förvaltar vid utgången av 2023 (förändring mot 2022):

* 6234 lägenheter (+10) till en yta av 380 490 kvm varav:
    * 472 studentbostäder (-6)
    * Seniorboende bas: 107 lägenheter (oförändrat)
    * Seniorboende plus: 60 lägenheter (oförändrat)
    * Seniorboende trygg: 255 lägenheter (oförändrat)
    * Service och gruppboende: 228 lägenheter (oförändrat)
* 220 lokaler till en yta av 32 515 kvm (-2)
* 771 förråd till en yta av 7 467 kvm (- 53)

Under året har 24 nya lägenheter tillförts när Kvarnängen i Sundborn blev klar för inflyttning från 1 mars 2023. Dessvärre brann en byggnad med 14 bostäder i Bojsenburg natten mot den 14 november och minskade beståndet med motsvarande antal lägenheter.

Vi ser ett överskott av studentlägenheter i Falun i förhållande till efterfrågan, och har successivt omvandlat studentboenden till ordinarie lägenheter.

Under året har Försvarsmakten hyrt 5 studentlägenheter på B-kasern.

Våra seniorboenden är intakta och under sommaren flyttade 8 hyresgäster in i Björken, senior bas. Lägenheterna är renoverade efter Falu kommuns avveckling av ett gruppboende 2022.

Antalet förråd har minskat då vi avvecklat 60 matförråd i Bojsenburg samt beroende på ny klassning av förråd i vissa lägenheter på Kungsgården.

Kopparstaden har vid årets utgång 120 fast anställda, fördelat på 65,8 % män (-1,4 %) och 34,2 % (+ 1,4 %) kvinnor. Befattningsnumerärt har ingen utökning gjorts under året, vakanta befattningar, som controller har tillsatts. Två befattningar är överlappande från hösten 2023, inför kommande pensionsavgångar våren/sommaren 2024.

20240604074238

Flerårsjämförelse

År	2023	2022	2021	2020	2019
intäkter	526	497	488	472	476,1
antal lägenheter	6234	6244	6146	6 136	6043
antal lägenheter outhyrda 31/12	34	18	13	14	25
investeringar i byggnader o mark	139,7	218	199,7	183,8	246,8
investeringar i inventarier	4,2	2,9	4,9	0,8	2,7
rörelseresultat	76,2	87,5	107,7	100,0	106,2
resultat efter finansnetto	85,1	68,9	80,4	75,1	75
antal anställda i medeltal	120	119	120	116	117
Soliditet %	39,0	37,6	37,1	36,2	38,4
kassalikviditet %	137,2	118	98,1%	153,5	69,5
avkastning på totalt kapital i %	4,0	3,1	3,9	3,8	4,2
avkastning på eget kapital i %	7,6	6,5	8,1%	7,8	8

Tabell 1. Flerårsjämförelse 2023 – 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ägarstyrning
Under året har kommunens politiska ledning (efter valet 2022) tydliggjort sina ambitioner för valperioden i ett mandatperiodsprogram antaget av kommunfullmäktige i april 2023. Programmets 89 punkter är kopplade till sju strategiskt viktiga områden. Kopparstaden berörs direkt av vissa, som att *Kopparstaden ska vara motorn för att öka bostadsbyggandet i hela kommunen* och indirekt av att *Falu kommun ska vara en attraktiv kommun för äldre och att fler trygghetsboenden ska skapas under mandatperioden.* Kopparstadens affärsplan har under året uppdaterats med mandatperiodsprogrammets sju områden.

Stadshus AB har under hösten arbetat med att översyn av ägardirektiven och har inlett dialog med Kopparstaden. Beslut om nya ägardirektiv förväntas tas av kommunfullmäktige under våren 2024. Under året har fyra ägardialog möten med Stadshus ägt rum. Då sittande kommundirektören Pernilla Wigren, även vd för Stadshus, avgick i mars har t f kommundirektören Sara Tigerström Monfelt, klivit in som vd i bolaget under 2023.

Styrelse för Kopparstaden
Vid årsstämman den 26 maj valdes ny styrelse, av totalt sju ledamöter och sju ersättare är tio nya i styrelsen. Gustav Kyrk, fortsätter som ordförande från förra mandatperioden och till vice ordförande valdes Göte Persson, som har en gedigen erfarenhet som ledamot i Kopparstadens styrelse.

Samtliga deltagare fick den 7 - 8 september utbildning om Kopparstadens affär och verksamhet. Utbildningen bestod både av interna pass, studiebesök och en förmiddag digitalt med representant från Sveriges allmännytta.

Omvärldens påverkan på Kopparstaden
Omvärlden har fortsatt vara instabilt under året. Kriget i Ukraina fortsätter och vi har under året tilldelat 3 lägenheter till ukrainska flyktingar (att jämföra med 17 tilldelningar under 2022). Effekter av kriget fortsätter påverka oss. Matpriserna i affärerna har ökat, vilket slår mot våra hyresgäster, men har även inneburit brist på bränsle till fjärrvärmepannorna och Falu Energi och vatten har höjt priset från 3 % 2023 till 14 % för 2024. Den kraftiga höjningen av fjärrvärmepriset fick stor påverkan på hyresförhandlingen.

20240604242249

Årets hyresförhandling, den andra med trepartsöverenskommelsen som grund, blev på riksnivå minst sagt turbulent med utspel från alla parter. Flertalet yrkanden kom in på nivåer över 10 %. Vi har en lokalt överenskommen förhandlingsmodell mellan Kopparstaden och Hyresgästföreningen, där treparten är införlivad, och årets förhandling resulterade i en tvåårs uppgörelse, 4,75 % för 2024 och 4,25 % för 2025.

Sveriges terrorhotnivå höjdes från tre till fyra i augusti. Detta påverkar inte Kopparstaden direkt, men vi fortsätter att arbeta med vår krisberedskap på olika sätt. Under 2023 har samtliga av våra 129 skyddsrum rensats och utrustats med korrekt material. Ledningsgruppen har övat olika krisscenarier för en ökad beredskap.

Cyberattacker mot Sverige fortsätter öka. Med risk för cyberattacker som bas genomförde KPMG under året en granskning av Kopparstadens IT- och cybersäkerhet. Rapporten pekar på ett antal åtgärder som vi behöver agera på. En åtgärdsplan med struktur för uppföljning har antagits av styrelsen under hösten.

Klimatsvängningarna påverkar oss alla. Andra halvan av sommaren blev regnrik med översvämningar som följd i delar av Sverige. Vi klarade oss dock bra och endast två källare drabbades då vatten trängde in. Lärdomen är att vårt underhållsarbete och vår nyproduktion behöver än tydligare inkludera klimatanpassningar.

Byggbranschen har haft ett utmanande år, nyproduktion av främst bostäder i hela Sverige har kraftigt minskat. Boverket beräknar att 20 000 nya bostäder färdigställs under 2024 men att behovet ligger på 67 000. Många byggföretag har varslat under året. En av våra entreprenörer vid underhållsarbete, DB bygg, gick under hösten i konkurs.

Verksamheten övergripande

Affärsplanen 2022 - 2026, Plats för kunden, är inne på sitt andra år. Under två strategidagar i augusti gjordes en översyn av både innehåll och utfall. Som input till översynen av planen genomfördes omvärldsbevakning, analys av Kopparstadens risker samt uppföljning av nyckeltal och satta mål. Ledningen fann att Affärsplanen fortsatt är relevant och att vi driver aktiviteter mot satta mål och målbilder. Det beslutades att affärsplanen ska uppdateras med Mandatperiodsprogrammets sju strategiska områden och att de fem tidigare målområdena tas bort.

Huvudmålet i affärsplanen, är att få fler nöjda kunder att prata gott om oss till familj, vänner och bekanta, d v s bli våra ambassadörer. Under året har utfallet nöjda kunder haft en fin utveckling och har gått från NPS rullande tolv månader på 19,7 till 25,4. Vi är stolta över betygen vi får kopplade till kundmötet och inser vikten av att ha fokus på vår kärnverksamhet, att skapa hela, rena, trygga och snygga områden.

Vi har fortsatt arbetet med vår värdegrund, Varma, starka och kloka och väver in det i vår dagliga verksamhet. Det är ett viktigt arbete som aldrig får stanna av.

I mars var det inflytt på Kvarnängen i Sundborn. Av 24 lägenheter var 19 stycken uthyrda vid inflytten och avtal för den sista lägenheten tecknades i december 2023. En summering av efterfrågan på lägenheter på landsbygden visar att det var trögare än förväntat att få lägenheterna uthyrda. Förutom problem med duvor som smutsat ner balkonger och allmänna utrymmen, uppfattar vi att hyresgästerna på Kvarnängen är nöjda. Det var första gången på många år som vi satsade på nyproduktion på landsbygden och responsen från kunder och media har varit positiv.

Att öka kundnöjdheten i Svärdsjö har varit ett fokusområde. Flertalet aktiviteter har pågått i området och vi har regelbundet haft fysisk närvaro mitt i centrala Svärdsjö vid mataffären för att fånga upp Svärdsjöbornas åsikter om oss, visa tomma lägenheter samt kunna stötta och hjälpa Svärdsjöborna med deras frågor och funderingar. Vid den senaste mätningen av NPS i augusti hade vi inte nått målet med flera ambassadörer, men vi har fått mycket återkoppling under hösten på att den fysiska närvaron har varit

20240604242250

uppskattad och vi som organisation har lärt oss mycket. Vid utvärderingen av projektet innan jul drogs slutsatsen att fysisk närvaro i våra ytterområden är viktig liksom kommunikationen via befintliga lokala sociala FB-grupper och tidningsblad.

Marknaden i Falun har varit något trögare än tidigare år och vakanserna ökade oroväckande mycket första delen av året till nivån 50 - 70 stycken för att efter sommaren ligga runt 30. En förklaring är att vi till marknaden återförde 32 evakueringslägenheter i Nedre Norslund och 24 stycken i Svärdsjö, när ROT-projekten i respektive område är avslutade. Vid slutet av året hade vi 7 - 10 vakanser i Svärdsjö, men i övrigt har marknadsläget stabiliserats under hösten.

Vår nya Bygg- och utvecklingschef, Sandra Gossas började i januari. Ett av hennes första uppdrag var framtagande av reviderat förslag för nyproduktionsprojektet Furiren i Surbrunnshagen. Detta ledde till avrop av kombohus från Sveriges Allmännyttas ramavtal. Vi kommer att bygga 129 lägenheter med leverantören Lindbäck och avropet signerades i julveckan 2023. Det blir ett modulbygge i trä och är något av en pilot för oss på Kopparstaden, då vi inte byggt i moduler tidigare.

I april blev det klart att HSB köper fastigheten som varit ute till försäljning i Surbrunn och de avser att bygga ca 90 bostadsrätter på marken.

Den nya köparen av Vårdcentralen i Britsarvet, Bohild, tillträdde fastigheten den 24 maj.

Tyvärr har vi under året drabbats av ett antal bränder, varav den i Bojsenburg, då ett helt hus brann och totalt 14 lägenheter förstördes, var den allvarligaste. Otroligt skönt att ingen av bränderna resulterade i personskador.

- Vindsbrand i Främby i slutet av augusti. Alla hyresgästerna kunde bo kvar, men vinden behöver saneras och renoveras. Orsaken är fortsatt oklar.
- Lägenhetsbrand på Brigaden i september, en lägenhet blev totalt förstörd och lägenheten under vattenskadades. Inga andra lägenheter berördes. En person har dömts för orsakande av branden.
- Brand i Bojsenburg i mitten av november. Branden startade på vinden och spred sig vidare ner i huset. Samtliga 14 lägenheter förstördes. En under natten vaken hyresgäst blev varse branden och väckte alla grannar och ingen person kom till skada.

Under hösten har ekologisk hållbarhet, pekfingret i beslutshanden, varit i fokus och samtliga anställda deltog i utbildning på Kulturhuset tio14 om hur vår jord mår och vilken påverkan vi som bostadsföretag har på klimatet. Vår verksamhetsutvecklare i ekologisk hållbarhet och vår doktorand i Hållbart byggande stod för faktainnehållet. Seminariet följdes upp med ett frukostmöte med praktiska råd på vad vi alla kan göra i vardagen, både på jobbet och privat. Malin, vår ekologiska verksamhetsutvecklare har haft lunch-ekon, där hon presenterat tips och tricks för en klimatsmart livsstil samt redovisat fakta om konsumtion. Under en vecka innan jul arrangerades en loppis för och av anställda i matsalen på HK.

Redovisningsansvarige och vd har påbörjat Sveriges Allmännyttas årslånga utbildning i hållbarhetsdirektivet CSRD, som för Kopparstadens del gäller från 2025 och bli skarpt i bokslutsarbetet 2026. Formellt är Stadshus AB som koncernmoder ansvarig för rapporteringen och en dialog pågår hur arbetet ska synkroniseras i koncernen.

Kopparstaden har, efter styrelsebeslut under våren, begärt utträde ur den Ekonomiska föreningen Parkera i Falun, vilket formellt trädde i kraft vid årsskiftet 23/24.

20240604242S1

Förändringar i beståndet

Försäljningar
Den 17 mars signerades köpeavtal och 12 april tillträdde HSB fastigheten i Surbrunn om totalt 10 694 kvadratmeter bruttoarea. Köparen planerar att bebygga tre av tomterna med runt 90 bostadsrättslägenheter fördelade på trevåningshus.

Efter en mycket lång handläggningstid för lantmäteriförrättningen kunde köparen Bohild AB den 24 maj tillträda fastigheten omfattande Familjecentralen i Britsarvet och affären kunde avslutas.

Inga ytterligare försäljningar har genomförts.

Förvärv:
Inga förvärv har gjorts under året.

Nyproduktion:
24 nya lägenheter i Kvarnängen, Sundborn med inflyttning 1 mars.

Ramavtalsavrop om 129 lägenheter från Lindbäcks signades 20 december. NCC kommer att utföra markarbetet under vår/vinter 2024, och Lindbäcks planerar byggstart i maj 2024. Inflyttning beräknas ske i tre etapper med start i maj 2025 och fram till november 2025.

Förädling av lokaler till bostäder:
Inga lokaler har förädlats under året.

Verksamheten

Fastighetsunderhåll
Den totala underhållsramen 2023 var 190 mSEK och under året har 179 mSEK upparbetats, fördelat på:

- 42 mSEK på avhjälpande underhåll
- 132 mSEK på förebyggande underhåll
- 5 mSEK på utveckling av befintligt bestånd (främst säkerhetsdörrar och IMD)

En stor avvikelse i underhållskostnaden beror på byggföretaget DB Byggs konkurs under hösten, vilket medförde att allt arbete kopplat till säkerhetsåtgärder i Herrhagen fick avbrytas i väntan på ny upphandling. Konkursen påverkade även uppbyggnaden av nya garagen på Järnet. Totalt har konkursen påverkat underhållsramen på grund av förseningen i storleksordningen 10 mSEK. För att hinna upparbeta ramen för året har andra arbeten genomförts som takbyte på Coop butiken vid Kvarnberget.

Renoveringarna i Bojsen fortsätter att takta på och från att omfatta en halv gård i taget (2 byggnader á ca 14 lägenheter) är takten nu uppe i en hel gård.

Total har 55 lägenheter stamrenoverats med inflytt under året:

- 8 stycken på Vallmansgatan, Björken
- 18 stycken i Svärdsjö (de sista i Svärdsjöområdet)
- 29 stycken i Bojsenburg

Vi uppskattar behovet av ROT-renovering till 125 lägenheter/ år, den takten är vi ännu inte uppe i.

20240604242252

Större underhållsprojekten under året:

Projektnamn	Utfall 2023 (mSEK)	Kommentar
Utveckling i befintligt bestånd	Tot 5,4	
Säkerhetsdörrar	3,6	
IMD (individuell mätning och debitering vattenförbrukning)	1,3	
Solceller Glimmerstigen	0,5	
Förebyggande underhåll	Tot 132,2	
Stamrenovering Bojsenburg, Seminariegatan 53, 55	25,7	29 lägenheter slutfördes 2023
Stamrenovering Bojsenburg, Jungfruvägen 1-7	14,8	Startades upp under hösten
Herrhagen, klimat- och skyddsåtgärder	11,1	Projekt påverkat av DB Byggs konkurs. Plan 2023 var 20 mSEK, fortsätter 2024
Stamrenovering Hosjö, Mjölnarvägen 5	8,1	Startades upp under hösten
Ventilation Vasagatan 30	5,7	
Värme ventilation, Ramv 16	5,3	
Stamrenovering Sundborn, Blomstervägen 2	5,3	Startades upp under hösten
Källare/tvättstuga Främby	4,9	
Nya garage / p-platser Kisvägen 28	4,2	Projekt påverkat av DB Byggs konkurs. Plan 2023 var 5 mSEK, fortsätter 2024
Avhjälpande underhåll	Tot 41,5	
Lägenhetsunderhåll (ytskikt i lgh väggar, tak, golv)	11,1	
Skador	9,2	
Vitvaror (kyl, frys, spis)	5,4	
Övrigt uh lgh	4,8	
Köksluckor	3,6	
Ventilation, Vallmansgatan 1	1,9	
Lokalunderhåll (div)	1,2	

Tabell 2. Större underhållsprojekt under 2023 med kommentarer.

Vi har en positiv utveckling på skadesidan gällande antalet. Fortsatt är vattenskador den vanligaste skadeorsaken men under året hade de minskat från 105 till 68 stycken. Däremot är trenden för bränder motsatt och ökat från 5 till 10 stycken, varav tre med stor materiell skada. Totala kostnaderna för skador ligger i paritet med fjolårets utfall.

Personal

Friskvårdstalet för året är 95,24% vilket är 0,34 % bättre än 2022. Målet är 96 % frisknärvaro.

Sjukfrånvaro:	2023	2022	2021	2020
Tertial 1	4,3%	5,2%	4,1%	4,2%
Tertial 2	4,4%	5,3%	4,5%	4,1%
Tertial 3	4,8%	5,1%	4,8%	4,1%

Tabell 3. Sjukfrånvaron per tertial från 2023 - 2020

20240604242253

Uppdelningen efter kön, tabell 4, visar att kvinnor har en högre sjukfrånvaro än män och störst är skillnaden i gruppen kvinnor över 50 år. Underlaget i respektive grupp är liten i numerär, vilket gör att en enskild längre sjukskrivning har stor påverkan på utfallet.

Sjukfrånvaro uppdelat på kön	2023	2022
Kvinnor 18 - 29	4,5 %	4,1%
Män 18 - 29	5,2%	3,1%
Kvinnor 30 - 49	5,0%	4,4%
Män 30 - 49	3,9 %	4,2%
Kvinnor 50 - 70	7,3 %	4,6%
Män 50 - 70	4,4 %	7,2%

Tabell 4. Sjukfrånvaron uppdelat på män och kvinnor för 2023 och 2022

Åtgärder för att minska sjukfrånvaron omfattar kontinuerlig avstämning av sjukfrånvaro med närmaste chef, tidiga åtgärder vid korttidsfrånvaro, krav på läkarintyg, erbjuda influensavaccin till alla anställda samt erbjudande om förebyggande samtalsstöd vid psykisk ohälsa och ett nära samarbete med företagshälsovården.

Totalt under året har inga olyckor som resulterat i sjukfrånvaro inträffat, 22 olycksfall utan sjukfrånvaro och 9 tillbud har inrapporterats i ärendehanteringssystemet för arbetsmiljö, IA-systemet. Sju stycken av olyckorna är kopplade till ”snubbel- och halkhändelser”.

	2023	2022	2021	2020
Tillbud	9	17	35	39
Olycksfall	22	20	15	13
Färdolycksfall	5	5	-	2
Arbetssjukdom eller kränkning	1	-	-	1
Riskobservationer	11	7	7	1

Tabell 5. Antal ärenden i IA-systemet 2023 – 2020

Under första kvartalet genomfördes fysiska skyddsronder och under kvartal 3 social- och organisatorisk skyddsrond i samtliga team. Utmaningar från den sociala och organisatoriska riskanalysen är att skapa en hållbar arbetsbelastning, att förtydliga mål och förväntningar, att få arbetsmiljöfrågorna levande i vardagen samt att säkra att den digitala arbetsmiljön blir bättre.

Tre stycken medarbetarenkäter har genomförts under året och eNPS ha glädjande ökat från 43,3 i slutet av 2022 till 47,1 vid slutet av 2023.

Organisatoriska och sociala riskbedömningar under året har gjorts gällande:

- Ombyggnad av matsalen HK
- Flytt av snickeriets matsal till den gemensamma matsalen på HK
- Snöberedskap i egen regi
- Omorganisation Bygg- och utveckling, där tjänsten som chef Energi och miljö avvecklats.

13 medarbetare har anställts under året, 5 stycken har gått i pension och 7 stycken har avslutat sin anställning på egen begäran.

20240604242254

Under sommaren var 74 sommarvikarier anställda:

- 33 säsongs/sommarjobbare
- 31 Gro Smart arbetare (16 åringar boende hos oss, arbetar i 3 veckors perioder)
- 10 aktivitetsledare (i våra större områden som arbetar med ungdomar några eftermiddagar i veckan)

Totalt har 1,2 mSEK satsats på utbildning, (0,6 mSEK 2022). Samtliga medarbetare har gått kommunikations- och återkopplingsutbildning (1h vid fyra tillfällen) via Nya Ledarskapet och samtliga chefer har gått utbildning i förändringsledning.

Marknad, uthyrning, kundcenter och kommunikation

Vi har haft ökad omsättning av lägenheter under året. Totalt 717 ordinarie lägenheter har hyrts ut att jämföra med 631 under 2022. Totalt av samtliga lägenhetsprodukter (inklusive senior och student) har 1 081 objekt (46 seniorlägenheter och 318 studentboenden) omsatts, jämfört med 972 stycken under 2022. Inte sedan de stora flyktingströmmarna 2016 har vi hyrt ut så många boenden.
Av ordinarie lägenheter har

- 627 (558) legat på Torget (objekt ligger ute i 6 dagar och tilldelas sedan efter köpoäng)
- 43 (24) har förmedlats via Direkten (objekt ligger ute 16 timmar och 10 personer slumpas fram som får erbjudande)
- 47 (40) via Torget 24 (objekt ligger ute under 24 timmar och tilldelas efter köpoäng)

Våren 2023 släpptes till marknaden 56 lägenheter som nyttjats vid evakuering. 24 objekt i Svärdsjö och 32 objekt i Nedre Norslund. Detta skedde samtidigt som efterfrågan på lägenheter sjönk. I slutet av året har samtliga evakueringslägenheter i Svärdsjö och Nedre Norslund blivit uthyrda. Nytt för året är vakanser som legat kvar från en månad till nästa och i Svärdsjö har vi kontinuerligt 7 - 10 outhyrda lägenheter (dock inte någon av de nyrenoverade). Vi ser även en ökande trend av lägenheter tillgängliga med kort framförhållning främst p g a dödsfall eller flytt till vård och omsorgsboenden, där uppsägningstiden är 1 månad. I snitt 2023 har vi haft 43 vakanta lägenheter/månad, att jämföra med 18 lägenheter/månad under 2022.

Antal dagar från publicering av objekt på hemsidan till påskrivet hyresavtal ligger i snitt på 28 dagar (29 dagar 2022).

Söktrycket ligger i snitt på 32 sökande/lägenhet 2023 att jämföra med 45 sökande/lägenhet 2022. Lättast att få en lägenhet är i Svärdsjö och svårast i Centrum, där söktrycket ligger på 51 sökande/lägenhet. 2022 var Britsarvet det mest populära området, tätt följt av Centrum.

Bostadskön fortsätter stadigt öka. Under året har kön växt med 8 283 kunder och ligger totalt vid årsskiftet på 34 957. Kön består av 16 % befintliga hyresgäster medan 84 % är externa, potentiella kunder. 4 540 personer, 13% av de i kön, har under senaste 12 månaderna visat aktivt intresse för lägenhet hos oss.

80 % av lägenhetskontrakten signerades digitalt vilket är oförändrat mot i fjol. Vi har tilldelat flest lägenheter i åldersgrupperna 18 - 24 år samt 25 - 34 år och vår kötid för kontrakt har minskat från 4,7 år 2022 till 3,9 år 2023. Det är sjätte året i rad som kötiden blir kortare och stämmer väl överens med att vi och andra privata aktörer tillfört Falun fler lägenheter i kombination med att befolkningsökningen i Falun inte varit så hög som prognos.

20240604242355

Falu kommun ökade under året preliminärt med 173 medborgare och är vid årsskiftet uppe i 59 991 medborgare. Av ökningen stod flyttnettot för +169 och födelsenettot av +4. Regionen är fortsatt attraktiv och expansiv med tillskapande av många nya arbetstillfällen kommande år.

Några axplock på växande verksamheter:

- Dalaregementet fortsätter växa och målbilden om regementet får status Brigad är att ha 750 rekryter och 500 - 800 anställda. Byggandet av det nya regementet har dock blivit framskjutet och kommer vara ett av de sista att byggas av de nyetablerade regementena.
- Uppstarten av Northvolts batterifabrik i Borlänge beräknas skapa 600 - 1000 nya arbetstillfällen, Starten av produktionen har skjutits fram ett år och nu siktar man på 2026.
- Hitachis verksamhet i Ludvika har tagit flera stora order och har behov av att anställa 1 000 nya medarbetare kommande år.
- Ecodata Center växer och beräknar i närtid att öka med 50 nya medarbetare i Falun.

Utvecklingen av området Surbrunnshagen fortsätter och nu börjar det verkligen bubbla i området. Kopparstaden sålde mark till HSB för 90 bostadsrätter och kvar att exploatera är endast sista delen närmast regementet, en del som fortfarande är klassat som industriområde. Processen att ändra detaljplanen till bostäder är i slutskedet (efter en flera år lång process) och beräknas komma i mål under 2024. De lokaler som finns på industriområdet hyrs idag av fortifikationsverket på ett år i taget.
OBOS har haft ett tufft år med att sälja sina rad- och kedjehus, mitt i Surbrunnsområdet, men successivt har försäljningen rullat på. Av totalt 16 radhus och 13 kedjehus är vid årsskiftet 4 kedjehus och 2 radhus osålda.
Ett nytt koncept för Furiren har arbetats fram och projektet att bygga 129 bostäder nedanför Falu kommuns förskola har påbörjats.

Produkten studentboende har hamnat i ett nytt läge under året med högre vakans jämfört med tidigare år. Den främsta orsaken är att Högskolan inte får tillbaka studenter till campus efter pandemin i samma utsträckning som tidigare. SBBs nyproduktion i Britsarvet av 123 lägenheter med majoriteten ettor, har medfört att studenter flyttat från vårt studentboende i Britsen till dessa lägenheter. Under året har 318 studentboenden hyrts ut, jämfört med 304 stycken under 2022. Hyresbortfallet fortsätter öka och ligger 2023 på -2,6 mSEK jämfört med -1,0 mSEK 2022. Omställning av studentboenden till lägenheter för försvaret på B-kasern pågår, men ytterligare åtgärder behöver göras för att hantera de ökande vakanserna. Söktrycket för studentboende sjunker och ligger för 2023 på 2 sökande/lägenhet mot 5 sökande/lägenhet 2022 och 8 sökande/lägenhet 2021. Diskussioner om fastställande av bostadsgaranti för studenter har förts under året och planen är att signera avtal första kvartalet 2024.

Förturerna har minskat till 59 stycken (5,7 %) under 2023 från 96 stycken (9,8%), 2022.

- Arbetsmarknads och socialförvaltningen: 11 (29)
- Sociala kontrakt: 23 (20)
- Flyktingar från Ukraina: 3 (17)
- LSS: 3 (10)
- Trygghetsboende: 1 (1)
- Vård i nära relation: 3 (1)
- Näringslivsförtur: 15 (18)

Försvarsmakten och Region Dalarna är de största arbetsgivarna som erhållit lägenheter via näringslivsförtur

20240604242256

Vårt kundcenter fyller en viktig funktion för kommunikation med våra kunder via telefon, chat och mail.
Under året har:

- 26 218 telefonsamtal besvarats (26 740)
- 2 527 chatinlägg (1 983) där snittnöjdheten med chat-svaret ligger på 4,5 på en skala från 1 - 5, där 5 är mest nöjd.

Totalt har 426 000 SEK (314 000 SEK) lagts på sponsring. Vi har valt att samverka med några få större sponsorpartners varav de största är:

- Kulturföreningen Magasinet
- HittaUt samverkan med Faluns orienteringsklubbar
- Breddens IF Aktivitetsledare som genomför spontanidrott 4 ggr/vecka under stora delar av året för våra hyresgästers barn i Nedre Norslund, Järnet, Bojsenburg och Herrhagen.

Andra evenemang där vi är med är:

- Barnens dag på Lilltorpet i juli
- Granny Goes street i september, med fokus på ungdomar

En varumärkeskampanj har arbetats fram med namnet ”Plats för livet”. Kampanjen planeras rulla under flera år och syftar till ökad kännedom om Kopparstaden. Huvudmålgruppen är personer mellan 18 - 49 år och kampanjen kommer att presenteras i flera kanaler.

Under året har intranätet uppgraderats till en modern plattform och passade även på att byta namn från Slussen till Koppartråden.

Förvaltning

Det gångna året var ett utmanande förvaltningsår då två, av totalt tre bovärdschefer gick hem på föräldraledighet efter sommaren samtidigt som det varit turbulent med bemanning i några bovärdsteam. Stundtals har det varit svårt att upprätthålla basen i vår leverans till hyresgästerna.
En höjdpunkt var dock när hela förvaltningsavdelningen samlades i Tällberg under två dagar i oktober för att reflektera över det egna arbetet och bygga en starkare vi-känsla.

Grunden i förvaltningsuppdraget är koncepten Väl förvaltat och Väl fungerande. Väl förvaltat baseras på rondering, inne/ute, i våra områden och säkerställer att det är helt, rent och snyggt och i Väl fungerande mäts indikatorer gällande trygghet. Under året har koncepten utvärderats och förädlats då antalet ronderingar behovsanpassats och dokumenteras i fastighetssystemet. I kundenkäten, 3 ggr/år, får vi kvitto på om våra hyresgäster tycker vi levererar enligt vårt kärnuppdrag, se resultatet nedan (på en skala från 0 - 10 där 0 är mycket missnöjd och 10 är mycket nöjd).

1. Trygghet 7,9 (7,7)
2. Boinflytande 6,3 (5,9)
3. Underhåll av lägenhet 6,5 (6,5)
4. Fastighetsskötsel i området 7,3 (7,2)
5. Resultat av en åtgärder 8,1 (8,0)
6. Bemötandet från våra medarbetare 8,4 (8,3)

Förändringen i utfallet mellan åren är inte så stor men samtliga områden har antingen ökat eller ligger på samma nivå. Fritextsvaren visar på vikten av fortsatt fokus på det vi kallar för basen i vår verksamhet; helt, rent, snyggt och tryggt.

20240604242257

Projekt som drivits för att öka/säkra basen:

- Hyresgäster i Hosjö/Korsnäs erbjöds underhåll av sina lägenheter. Erbjudandet uppskattades men endast ett fåtal valde att tacka ja till erbjudandet.
- Säkerställa städad lägenhet innan inflyttning. En städare anlitas på prov i två av våra områden som med kort varsel kallas in för att vid behov städa lägenhet i samband med slutbesiktningen. Provet föll väl ut och behöver utvecklas för att omfatta fler områden.
- Test med ökad städfrekvens av trapphus. Mätningar av kundnöjdhet innan och efter att den ökade städfrekvens genomfördes (riktade enkäter till specifika trapphus med missnöje med städningen). Resultatet visade ingen ökad kundnöjdhet i de trapphusen där städfrekvensen ökat.
- NPS i Svärdsjö - fokus på basen och regelbunden fysisk närvaro i Svärdsjö.
- Boendegruppen för ökad trygghet som startades 2022 i Bojsenburg, har utvecklats och fler aktiviteter genomförts. Den upplevda tryggheten i Bojsenburg har ökat.

Vi befarade ett ekonomiskt tufft 2023 för många av våra hyresgäster, och så har det säkerligen varit, men hyran verkar ha prioriterats. Den 31 december hade vi 10 st hyresgäster med 2 hyror eller fler i skuld och antalet inkassokrav är lägre 2023 jämfört med 2022. Gällande avhysningar har vi i år genomfört 11 stycken (10 stycken 2022) varav en barnfamilj.

Samtliga 129 skyddsrum har under året rustats upp med nya inventarier, säkerställning av ventilation och rutin för årlig kontroll har upprättats.

Antal lokaler är oförändrat, 220 stycken, varav 24 stycken är vakanta vid årsskiftet (+4).
Vår lokalorganisation har sjösatts, marknadsavdelningen ansvarar för marknadsföring och uthyrning av lokaler och förvaltningsavdelningen hanterar befintliga kunder och lokalerna. En satsning har gjorts på att få lokalerna i Svärdsjö uthyrda och flera intressanta småföretag är på väg att teckna kontrakt. En vakant lokal har omvandlats till kvarterslokal i Svärdsjö. Fortifikationsverket fortsätter hyra lokalerna i Surbrunn och kontraktet löper på årsbasis.
Större vakanta objekten är fortfarande; Hosjögården, Centrumvägen 6A i Svärdsjö och Smedjan. Totalt har vi ett hyresbortfall motsvarande 1,7 mSEK av total intäkt på 36 mSEK.

Digitalisering och IT

Sedan tidigare har vikten av att arbeta med vårt digitala arv och behovet att bygga upp vår digitala förmåga identifierats. IT-avdelningen tappade i början av året två medarbetare (på en grupp av totalt fyra inklusive chefen) vilket omöjligt arbetet att driva samtliga projekt/aktiviteter kopplade till det digitala arvet. Den digitala mognaden ligger vid slutet av 2023 på 38,3 %, vi har backat 1 procentenhet från mätningen 2022, då vi låg på 39,3 %. Bryter vi ner den digitala mognaden på arv och förmåga har vi tappat på det digitala arvet, från 43 % till 37,4 %, medan gått framåt något i den digitala förmågan, från 36 % till 39,2 %.

En IT-specialist har rekryterats under hösten och ytterligare en IT-systemförvaltare ska rekryteras i början av 2024.

KPMG gjort en granskning av IT-och cybersäkerheten och deras rapport redovisar ett antal förbättringspunkter. Kopparstaden har tagit fram ett åtgärdsprogram för ökad säkerheten som godkänts av styrelsen.

I början av året meddelade vår fastighetssystemsleverantör Momentum att de släcker ner nuvarande marknadssystem innehållande uthyrning av lägenheter, vår bostadskö och kundportalen Mina Sidor den sista mars 2024 och alla kunder hänvisas till deras nya marknadssystem som är dubbelt så dyrt. Vi genomförde en förstudie för att utreda möjliga alternativ och resulterade i att vi här och nu inte har något annat val än det nya marknadssystemet. Projektet för bytet startade hösten 2023 och övergången sker i slutet av februari 2024.

20240604242538

IT-utvecklingsprojekt under året:

- Installation av en systemövervakningsplattform - grunden för en proaktiv övervakning av vår hela IT-miljö. Vid årsskiftet är 549 enheter uppkopplade mot plattformen och 22 000 mätpunkter.
- Införande av lösning för dokumentation av vår IT-infrastruktur; nätverk, komponenter, och servrar.
- Nätverkssegmentering - IT-säkerhetsåtgärd som innebär att man vi intrång inte kommer åt all data inom Kopparstaden, utan endast en begränsad del,
- Avveckling av det obsoleta systemet TAC/Vista ute i våra områden

Implementeringen av Riktlinje för informationssäkerhet för medarbetare påbörjades hösten 2023.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Befolkningsutvecklingen i Falun stannade upp 2022, men har åter tagit fart 2023, om än i något långsammare takt än prognosen. Preliminärt ökade Falun med +173 medborgare.
Vid ledningsgruppens årliga strategiöversyn konstaterades att Bergslagsområdet i Dalarna (Falun, Borlänge och Ludvika) fortsätter att vara ett attraktivt och expansivt område. Regementet fortsätter att växa enligt plan, Hitachi i Ludvika har fått ett antal stora order och behov av att anställa minst 1 000 medarbetare och även om Northvolts produktionsstart flyttats fram ett år till 2026, så jobbar de på med sina planer och tar höjd för att behöva anställa upp emot 1 000 personer på sikt. Bedömningen är att det behövs fler bostäder i framför allt centrala Falun, men byggtakten i Falun har stannat upp och i princip ingen nyproduktion har påbörjats. De planerade byggstarterna av SBB i Rödbro och Masmästaren i Vasaparken har senarelagts. För antalet färdigställda bostadsrätter under 2023 har försäljningen gått trögt och både OBOS och BoKlok har erbjudit rabatter, lägre försäljningspris och lägre månadsavgifter för att locka köpare. Enda undantaget är de 27 seniorboenden, i form av hyreskooperativ, som byggdes av Gruvstaden och samtliga lägenheter såldes.

Vårt bidrag är 24 hyreslägenheter i Sundborn samt att vi fortsatt driva vårt nästa byggprojekt i Surbrunnshagen, Furiren 2,0. 129 lägenheter med byggstart februari 2024.

Utöver utmaningen med höga byggkostnader som medför svårigheter med att få ihop kalkylerna är en kommande utmaning de ökande taxebundna kostnaderna. Falu Energi och vatten (FEV) signalerar stora kostnadsökningar för fjärrvärme, från årliga kostnadsökningar på + 1 - 3% till + 8 - 10 % kommande år, VA, med en ökning på + 10 % över tid, och avfall där man från 2024 infört en fast avgift per lägenhet på 244 SEK/år.

Riskfaktorer

Vår verksamhets största risker är:

- marknadsrisk - en vikande marknad och en låg betalningsförmåga som kan resultera i outhyrda lägenheter och hyresbortfall
- ränterisk - högre ränta och högre kostnad för kapital ger ökade räntekostnader
- klimatrisken - ökande kostnader för el, vatten och värme och ökande påverkan av klimatförändringar på vårt fastighetsbestånd
- byggkostnadsökningar - påverkar underhållsåtgärder som nyproduktion
- bristande informationssäkerhet - läckage av personuppgifter, ransomware eller intrång i våra system
- Kompetensbrist - att vi inte hittar rätt kompetens

Under 2023 har många av riskerna för branschen realiserats vilket bland annat innebar en ovanligt polariserad hyresförhandling liksom stopp för flertalet nyproduktionsprojekt.

Marknaden i Falun har under 2023 har blivit trögare. I takt med minskande söktryck på lägenheter släppte vi på Kopparstaden ut över 50 extra objekt på marknaden som under ett antal år hade varit

20240604242359

evakueringslägenheter i Svärdsjö och Nedre Norslund. Samtliga lägenheter i Nedre Norslund har blivit uthyrda och endast en handfull återstår i Svärdsjö. Indikatorer under hösten visar på att marknaden sakta blivit bättre vi ser ett ökat söktryck, men bedömer är att det fortsatt under 2024 kommer vara en trögare marknad främst för dyrare lägenheter, som de i Teatern. Vi följer indikatorer kopplade till våra hyresgästers betalningsförmåga och där ser vi inga tecken som ett ökat antal ärenden till inkasso eller antal avhysningar. Vi vet dock att många hyresgäster lever i en utmanande ekonomisk situation.

Räntan har stigit kraftigt de senaste åren och Riksbankens styrränta hamnade på 4 % i november. Räntehöjningarna har haft effekt på räntekostnaderna men allt pekar på att den under 2024 ska börja vika ner. Vår snittränta ligger vid utgången 2023 på 1,84 %. Finanspolicyn och Kopparstadens aktiva arbete med skuldportföljen är en framgångsfaktor för att motverka räntans påverkan på verksamheten. I slutet av året är låneskulden 1,555 Miljarder SEK, året har 100 miljoner SEK amorterats.

Byggkostnaderna skenade under 2022 och fortsatte öka under 2023. Materialkostnadsökningen har bromsat in, medan byggherrekostnaderna fortsätter öka. 2023 ökade byggherrekostnaden med +21,8 %. De ökade byggkostnaderna i kombination med höga räntor innebär svårigheter att få ihop kalkylerna för nyproduktion av flerfamiljshus. Antal planerade byggstarter i Sverige har sjunkit rejält under 2023 och boverket spår att de kommer fortsätta sjunka även under 2024. Många i byggbranschen har varslat personal och flera mindre byggbolag har gått i konkurs. Sveriges allmännytta lobbar för införande av låg moms på hyra och att allmännyttiga bostadsföretag ska undantas från LOU. Båda åtgärderna skulle underlätta kalkylerna vid nyproduktioner. Trots intensivt lobbyarbete har inget av förslagen mottagits med konkret verkstad av regeringen och 2024 blir ännu ett utmanade år för nyproduktion av flerfamiljshus.

Ytterligare något som ökar och är förknippat med stor risk, är antalet cyberattacker. Under 2022 såg vi en ökning av antalet cyberattacker i Sverige och tyvärr fortsatte antalet attacker under 2023. Ukraina och Polen med Sverige på tredje plats utsätts för flest attacker i världen (enligt Orange Cyberdefense årliga säkerhetsrapport, Security Navigator 2024). För vår är det viktigare än någonsin att säkra vårt systematiska säkerhetsarbete kopplat till ISO 27 001. Riktlinjerna, kopplade till Informationssäkerhet och dataskyddspolicyn, har antagits under 2023 och vi behöver säkerställa personella resurser på IT-avdelningen, för att driva och genomföra beslutade aktiviteter kopplade till riktlinjerna och den granskningsrapport som genomfördes under hösten 2023 kopplat till IT-och cybersäkerhet. Det finns tyvärr inget som pekar på att cyberattacker kommer att minska under 2024.

Användande av finansiella instrument

Derivat för vilka särredovisning tillämpas:

Redovisningen har upprättats enligt kap. 11 BFNAR 2012:1 som innebär att derivatinstrument med negativt värde redovisas i balansräkningen.
2023-12-31 fanns derivatinstrument/ränteswappar på nominellt 1 075 miljoner kr (1 075 miljoner kr)
Det verkliga värdet för våra derivatinstrument/ränteswappar, som baseras marknadens värdering på balansdagen, är positivt, och redovisas därmed inte i not.

Bolaget använder ränteswappar för att säkra sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller räntebindning i olika löptidsintervall och hantering sker i enlighet med bolagets finanspolicy. Räntebindningen frikopplas från de underliggande lånen, detta ger bolaget möjligheter att löpande förändra räntebindningstiden och möta upp förändringar på finansmarknaden och bolagets finansieringsbehov.

Hållbarhetsrapport

Enligt 6 kap. 10 - 14 § ÅRL skall bolaget upprätta hållbarhetsredovisning. Med stöd av 6 kap. 11 § redovisas detta i särskild handling benämnd Hållbarhetsrapport Kopparstaden AB.

20240604241260

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	500	59 938	1 002 817	66 257	**1 145 512**
Utdelning				-296		**-296**
Föregående års resultat				66 257	-66 257	**0**
Årets resultat					69 007	**69 007**
Belopp vid årets utgång	**16 000**	**500**	**59 938**	**1 068 778**	**69 007**	**1 214 223**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 068 778 502
årets vinst	69 006 824
	1 137 785 326

disponeras så att	
till aktieägarna med 2,62 kr per aktie, totalt	419 131
i ny räkning överföres	1 137 366 195
	1 137 785 326

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).

20240604242613

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	2	505 083	482 327
Övriga rörelseintäkter	3	21 886	14 730
		526 969	**497 057**
Rörelsens kostnader			
Taxebundna kostnader		-45 147	-47 326
Uppvärmning		-49 775	-45 162
Tjänster		-58 492	-57 916
Fastighetsskatt		-9 492	-9 282
Material		-30 403	-24 653
Övriga externa kostnader	4, 5	-68 931	-40 212
Personalkostnader	6	-92 167	-90 797
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 611	-94 212
Övriga rörelsekostnader		-1 763	0
		-450 781	**-409 560**
Rörelseresultat		**76 188**	**87 497**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		38 886	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-10	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 812	1 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-33 767	-19 568
		8 921	**-18 549**
Resultat efter finansiella poster		**85 109**	**68 948**
Bokslutsdispositioner		5 255	5 184
Resultat före skatt		**90 364**	**74 132**
Skatt på årets resultat	9	-21 357	-7 875
Årets resultat		**69 007**	**66 257**

20240604242262

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 689 277	2 563 940
Vindkraftverk	11	18 077	21 466
Inventarier	12	8 851	8 954
Pågående ny- och ombyggnader	13	88 870	245 551
		2 805 075	**2 839 911**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3 124	3 224
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	42	52
		3 166	**3 276**
Summa anläggningstillgångar		**2 808 241**	**2 843 187**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		610	522
		610	**522**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 522	1 525
Fordringar hos koncernföretag		26 887	27 687
Hyresfordringar		199	257
Fordringar hos Falu kommun		78 313	82 100
Skattefordran		715	3 983
Övriga fordringar		1 433	2 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 690	4 422
		113 760	**122 488**
Kassa och bank		19 923	1 327
Summa omsättningstillgångar		**133 432**	**124 268**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 942 532**	**2 967 522**

20240604242263

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	16 000	16 000
Uppskrivningsfond		500	500
Reservfond		59 938	59 938
		76 438	**76 438**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	18	1 068 779	1 002 817
Årets resultat		69 007	66 257
		1 137 786	**1 069 074**
Summa eget kapital		**1 214 224**	**1 145 512**
Obeskattade reserver	19	20 308	25 564
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	20	391	485
Övriga avsättningar	21	50 121	35 711
Summa avsättningar		**50 512**	**36 196**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	1 105 000	1 430 000
Summa långfristiga skulder		**1 105 000**	**1 430 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		450 000	225 000
Leverantörsskulder		32 272	31 871
Skulder till Falu kommun		1 438	4 510
Skulder till koncernföretag		12 281	11 836
Övriga skulder		5 176	5 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	51 322	51 388
Summa kortfristiga skulder		**552 489**	**330 249**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 942 532**	**2 967 522**

20240604241264

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	85 108	68 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	84 189	89 995
Betald skatt		-3 679	-4 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**165 617**	**154 504**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-89	89
Förändring av kortfristiga fordringar		1 454	-380
Förändring av kortfristiga skulder		- 2 763	1 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**164 220**	**155 540**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-144 006	-220 704
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		53 383	11 690
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-100
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		41 289	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-49 334**	**-209 114**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-100 000	75 000
Utbetald utdelning		-296	-140
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**-100 296**	**74 860**
Årets kassaflöde		**14 589**	**21 286**
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		82 903	61 617
Likvida medel vid årets slut		**97 493**	**82 903**

20240604242265

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall. Alla intäkter hänförs till den 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 nuvärdeberäknats.

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.

20240604242266

Materiella anläggningstillgångar

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

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.
Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

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

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

AE

SA

20240604242673

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

Leasingavtal

Leasetagare

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

Leasegivare

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

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

Kortfristiga placeringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

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.

20240604124268

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.

20240604124269

Eventualförpliktelser

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar minus varulager i procent av kortfristiga skulder.

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

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

20240604242270

Not 2 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

	2023	2022
Bostäder	468 393	443 986
Lokaler	35 989	35 255
Övrigt	26 251	25 391
	530 633	**504 632**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-13 984	-11 394
Lokaler	-1 708	-1 738
Övrigt	-2 695	-2 199
Rabatter	-7 164	-6 974
	-25 551	**-22 305**
Summa		
	505 081	482 328
	505 081	**482 328**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	6 570	5 302
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	5 665	4 191
Telekommunikationstjänst	5 301	5 237
Statligt elstöd	4 350	0
	21 886	**14 730**

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdraget	204	149
Övriga tjänster	116	19
Lekmannarevision KPMG revisionsuppdraget	148	105
Summa	**468**	**273**

20240604242711

Not 5 Operationella leasingavtal

Framtida minimileasingavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:

	2023	**2022**
Inom ett år	3 724	3 670
	3 724	**3 670**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter (tkr)	3 724	3 670

	2023	**2022**
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	484 634	459 941
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	4 835	5 831
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	7 918	7 438
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, lokaler	19 771	20 027
Förfaller till betalning senare än 5 år, lokaler	3 108	3 585
Förfaller till betalning senare än 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	5 898	5 565

20240604244272

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	42	39
Män	78	80
	120	**119**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 030	1 902
Löner och ersättningar till övriga anställda	55 849	54 576
	57 879	**56 478**
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	466	424
Pensionskostnader för övriga anställda	4 595	4 167
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 946	18 151
	23 007	**22 742**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**80 886**	**80 371**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	43 %
Andel män i styrelsen	86 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	71 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	29 %	43 %

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelningar	4	2
Ränteintäkter från koncernföretag	405	255
Ränteintäkter hyres och kundfordringar	602	416
Skattefria ränteintäkter	91	5
Ränteintäkter från bank	2 710	340
	3 812	**1 018**

20240604242273

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgensavgift till Falu kommun	4 068	4 000
Räntekostnader övriga lån	48 189	16 318
Räntekostnader på derivatinstrument netto	-18 521	-805
Räntekostnader övrigt	30	55
	33 766	**19 568**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 947	-3 303
Uppskjuten skatt	-14 409	-4 573
Totalt redovisad skatt	**-21 357**	**-7 876**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
		90 363		74 132
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 615	20,60	-15 271
Ej avdragsgilla kostnader		-1 874		-2 776
Ej skattepliktiga intäkter		9 164		1
Andra skattemässiga avdrag		4 377		14 744
Förändringar temporära skillnader		-14 409		-4574
Redovisad effektiv skatt	**23,63**	**-21 357**	**10,62**	**-7 876**

20240604242274

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 007 046	3 764 090
Inköp	170	4 466
Försäljningar/utrangeringar	-84 466	-7 632
Omklassificeringar	275 685	246 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 198 435**	**4 007 046**
Ingående avskrivningar	-1 401 842	-1 327 099
Försäljningar/utrangeringar	35 035	0
Årets avskrivningar	-81 152	-74 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 447 959**	**-1 401 843**
Ingående nedskrivningar	-41 263	-41 263
Omklassificeringar	-12 200	
Årets nedskrivningar	-7 736	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-61 199**	**-41 263**
Utgående redovisat värde	**2 689 277**	**2 563 940**
Bedömt marknadsvärde		
Vid årets början	5 600 000	5 400 000
Vid årets slut	5 700 000	5 600 000
Bokfört värde byggnader	2 557 946	2 422 347
Bokfört värde mark	131 331	141 593
	2 689 277	**2 563 940**

Anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har minskat med erhållna offentliga bidrag om totalt 67 777 tkr under perioden 2007-2023.

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 nuvärdeberäknas. Kalkylperioden löper från januari 2024 till och med december 2028.

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

20240604124275

Not 11 Vindkraftverk

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 194	93 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 194**	**93 194**
Ingående avskrivningar	-68 728	-65 339
Årets avskrivningar	-3 389	-3 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-72 117**	**-68 728**
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-3 000**	**-3 000**
Utgående redovisat värde	**18 077**	**21 466**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 376	84 954
Årets inköp	4 288	2 562
Försäljningar/utrangeringar	-2 485	-9 140
Omklassificeringar	407	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**80 586**	**78 376**
Ingående avskrivningar	-69 421	-74 998
Försäljningar och utrangeringar	1 052	9 172
Årets avskrivningar	-3 366	-3 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-71 735**	**-69 422**
Utgående redovisat värde	**8 851**	**8 954**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	245 551	290 380
Investeringar under året	139 548	213 493
Omklassificeringar	-276 091	-246 122
Omklassificeringar nedskrivningar	12 200	-12 200
Omklassificeringar till kostnad	-32 338	0
	88 870	**245 551**

20240604242776

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 224	3 124
Inköp	0	100
Avyttring	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 124**	**3 224**
Utgående redovisat värde	**3 124**	**3 224**

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
Kopparstaden Förvaltning AB, org.nr 556379-8239, säte i Falun	100	100	18 500	3 124	3 124
Summa				**3 124**	**3 124**

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52	52
Försäljningar/utrangeringar	-10	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42**	**52**
Utgående redovisat värde	**42**	**52**
Husbyggnadsvaror (HBV), antal 4	40	40
Parkera i Falun Ekonomisk förening, antal 1	0	10
Rekryteringslots Dalarna ekonomisk förening, antal 1	2	2
Summa bokfört värde	42	52

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 304	1 320
Förutbetalda försäkringspremier	1 661	1 523
Övriga poster	1 725	1 578
	4 690	**4 421**

Not 17 Aktiekapital

Antal aktier är 160 000 st med kvotvärde 100 kr.

20240604242777

Not 18 Utdelning och vinstdisposition

På bolagsstämman 2024-05-31 kommer en utdelning avseende år 2023 på 2,62 kr per aktie, totalt 419 131 kr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2023.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	1 068 778 502
Årets resultat	69 006 824
	1 137 785 326
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 2,62 kr per aktie	419 131
i ny räkning överföras	1 137 366 195
	1 137 785 326

Not 19 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ack. överavskrivningar på maskiner	20 308	25 564
	20 308	**25 564**

Not 20 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen FKPA pension	391	485
	391	**485**

20240604242278

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 2023-12-31	**Redovisat värde**	**Skattemässig värde**	**Temporär skillnad**	**Uppskjuten skatt**
Byggnader	2 689 277	2 442 793	-246 483	-50 776
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	943	943	194
Balanslånepost	0	2 236	2 236	461
	2 689 277	**2 445 972**	**-243 304**	**-50 121**

Väsentliga temporära skillnader 2022-12-31	**Redovisat värde**	**Skattemässig värde**	**Temporär skillnad**	**Uppskjuten skatt**
Byggnader	2 395 727	2 238 912	-156 815	-32 304
Nedlagda utgifter på annans fastighet	0	1 155	1 155	238
Balanslånepost	0	3 571	3 571	736
	2 395 727	**2 243 638**	**-152 089**	**-31 330**

Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	**2022-12-31**
Förfallotider		
senare än fem år efter balansdagen	800 000	455 000
	800 000	**455 000**

Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Det verkliga värdet för våra derivatinstrument/ränteswappar, som baseras marknadens värdering på balansdagen, är positivt, och redovisas därmed inte:

	2023-12-31	**2022-12-31**
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	0	0
	0	**0**

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	**2022-12-31**
Upplupna räntekostnader	4 484	3 076
Förskottsbetalda hyror	35 956	35 668
Personalkostnader	8 134	8 297
Övriga upplupna kostnader	2 748	3 268
Avräkning vindkraft	0	1 030
	51 322	**51 339**

20240604124779

Not 25 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	3 807	1 016
Erhållen utdelning	4	2
Erlagd ränta	33 767	19 568
	37 578	**20 586**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	86 875	82 012
Nedskrivning byggnader	7 736	12 200
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	-42 690	-4 191
Förändring avsättning till pensioner	-94	-26
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	32 338	0
Övrigt	24	0
Summa justeringar	**84 189**	**89 995**

Not 27 Likvida medel vid årets slut

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavande på koncern konto	77 569	81 575
Kassa och bank	19 923	1 327
	97 492	**82 902**

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.

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

	2023	2022
Inköp (%)	41,5	46,5
Försäljning (%)	0,1	0,1

Not 29 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	400 397	465 471
	400 397	**465 471**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	1 160	1 041
	1 160	**1 041**

20240604242380

Falun 2024-03-11

Gustav Kyrk
Ordförande

Yvonne Nygårds

Mika Savolainen

Börje Svensson

Mats Wiklund

Larry Palmén Logren

Göte Persson

Susanna Karlevill
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2024

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad Revisor

20240604242381

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kopparstaden AB, org. nr 556049-4865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kopparstaden AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kopparstaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kopparstaden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

20240604242682

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kopparstaden AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kopparstaden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 15 april 2024

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Falu Stadshus Aktiebolag

556478-9872

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	6
Balansräkning koncern	7
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Styrelsen och verkställande direktören för Falu Stadshus Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Falu Stadshus AB är ett av Falu kommun helägt bolag. Bolaget är moderföretag i den största koncern där Falu Energi & Vatten AB, Lugnet i Falun AB samt Kopparstaden AB är helägda dotterbolag.
Koncernredovisning upprättas av Falu Stadshus AB.

Information om verksamheten

Bolaget har som uppgift att förvalta aktierna i dotterbolagen. I sin roll som moderbolag har bolaget endast förvaltande uppgifter.

Företaget har sitt säte i Falun.

Viktiga händelser och väsentliga förhållanden

För **Falu Energi & Vatten AB-koncernen** är verksamheten i grunden säsongsvarierad. Under den kalla delen av året ligger vanligtvis fokus på dagliga leveranser till våra kunder samt förberedelser inför sommarsäsongen. Så snart det går att gräva i marken tar arbetet med att förbättra och förnya våra anläggningar fart. Det arbetet pågår fram till slutet av oktober.

Sommarens stora regnmängder har varit ett bra test på hur anläggningarna står emot dessa flöden. Det kan konstateras att det i stort fungerar som förväntat, men också att det finns åtgärder att göra för att hantera liknade situationer i framtiden på ett så säkert sätt som möjligt.

Produktionskostnaderna för fjärrvärme har ökat signifikant under året, orsaken är betydande prisökningar på biobränslen. Kombinationen av ökande bränslekostnader och fallande elpriser gör den ekonomiska situationen ansträngd för fjärrvärmeaffär. Fokus är fortsatt på att göra förbättringar för att minska effekter av yttre faktorer.

Fiberutbyggnaden i stadsmiljö är i princip klar, utbyggnaden av fibernät på landsbygden går starkt framåt och kommer att fortsätta så under 2024.

I juli månad uppgick Falu Pellets AB genom fusion i moderbolaget. Därmed är pelletsverksamheten åter helt i moderbolagets regi.

Avseende större investeringar kan framförallt nämnas den fördelningsstation som byggs för att möjliggöra nödvänding effekt till datahallsområdet. Det stora mätarbytesprojektet är nu i slutskedet och förväntas vara helt genofört vid halvårsskiftet 2024. Under året har beslut fattats avseende investering i ett batterilager av storleksorningen 10 MW/10 MW. Investeringen ska bidra till att skapa ett mer robust lokalnät som möjliggör anslutning av fler kunder och samtdigt generera intäkter genom försäljning av tjänster till Svenska Kraftnät.

För **Kopparstaden** har det instabila omvärldsläget påverkat verksamheten. Kriget i Ukraina fortsätter och Kopparstaden har under året tilldelat tre lägenheter till ukrainska flyktingar (att jämföra med 17 tilldelningar under 2022). Effekter av kriget fortsätter påverka bolaget. Matpriserna i affärerna har ökat, vilket slår mot hyresgästerna, men har även inneburit brist på bränsle till fjärrvärmepannorna. Falu Energi & Vatten har höjt priset från 3% 2023 till 14% för 2024. Den kraftiga höjningen av fjärrvärmepriset fick stor påverkan på hyresförhandlingen.

Årets hyresförhandling, den andra med trepartsöverenskommelsen som grund, blev på riksnivå minst sagt

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

turbulent med utspel från alla parter. Flertalet yrkanden kom in på nivåer över 10%. Lokalt finns en överenskommen förhandlingsmodell mellan Kopparstaden och Hyresgästföreningen, där treparten är införlivad, och årets förhandling resulterade i en tvåårs uppgörelse, 4,75% för 2024 och 4,25% för 2025.

Under 2023 har samtliga av Kopparstadens 129 skyddsrum rensats och utrustats med korrekt material. Ledningsgruppen har övat olika krisscenarier för en ökad beredskap.

Kopparstaden har under 2023 avyttrat fastigheter, fastigheten i Surbrunn såldes till HSB samt Vårdcentralen i Britsarvet såldes till Bohild AB. Avyttringen skedde genom försäljning av de tre dotterföretagen Surbrunnshagen Mark 1 AB, Surbrunnshagen Mark 2 AB samt Fastighetsförvaltning i Falun AB.

Lugnet i Falun AB - relaxen, som var en option till badhusprojektet överlämnades på utsatt tid och enligt budget till verksamheten i början av året.

En ny detaljplan har startats för den så kallade cirkusplatsen där en privat aktör är intresserad av att investera i en evenemangs- och multiarena med boende.

Ytterligare information återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Användning av finansiella instrument

Kopparstaden AB - redovisningen har upprättats enligt kap. 11 BFNAR 2012:1 som innebär att derivatinstrument med negativt värde redovisas i balansräkningen. Det verkliga värdet var på balansdagen positivt och redovisas därmed inte i not. Bolaget använder ränteswappar för att säkra sin exponering för ränterisker.

Ytterligare information återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Forskning och utveckling

Moderbolaget inklusive dotterbolagen har inte bedrivit någon specifik verksamhet inom forskning och utveckling under räkenskapsåret.

Moderbolagets resultat och ställning

Bolagets ekonomi baseras på de resultat som dotterbolagen presterar. Kostnaderna i bolaget består främst av räntor på den köpeskilling som bolaget erlagt till Falu kommun för inköp av aktierna i dotterbolagen för 450 mnkr. Under 2013 löste bolaget reversen mot Falu kommun genom att bolaget i stället tog upp externa lån.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1 612 769	1 537 490	1 375 918	1 194 780	1 270 094
Resultat efter finansiella poster	246 223	220 170	234 726	160 873	178 610
Balansomslutning	7 618 939	7 428 100	7 097 133	6 615 069	6 267 812
Soliditet (%)	33,3	31,8	30,8	30,0	29,7
Avkastning på totalt kapital	4,6	3,6	4,2	3,4	4,0

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	-8 156	-7 459	-8 827	-11 220	-21 348
Balansomslutning	532 427	535 178	511 486	506 814	501 207
Soliditet (%)	8,1	9,2	5,2	3,9	3,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken
Koncernen **Falu Energi & Vatten AB** bedriver, enligt miljöbalken, tillståndspliktiga anläggningar. Anläggningar finns för produktion av kraft, värme, kyla och vatten. Anläggningar finns också för återvinning av avfall samt rening av vatten. För samtliga tillstånd finns det reglerat vilka villkor som gäller för verksamheterna. För att kontrollera att tillstånden följs, finns ett egenkontrollprogram upprättat för de olika verksamheterna. I de årliga miljörapporterna till kommunens miljökontor beskrivs hur väl villkoren uppfyllts under året.

Ytterligare information återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Moderbolaget kommer fortsätta att förvalta aktierna i, och följa upp utvecklingen av, dotterbolagen. Bland annat genom ägardirektiv, företagspolicys samt bolagsstyrningsrapporter.

Inom **Falu Energi & Vatten AB-koncernen** pågår förberedelser för att möta kraven på fastighetsnära insamling av avfall. Det nya systemet ska vara i full drift från 2027. Övertagande av kommunenens återvinningsstationer sker 1 januari 2024.

Investeringen i ett nytt avloppsreningsverk i Främby har påbörjats under året. Verket förväntas tas i drift 2027 och kommer att möta behovet av ett växande Falun. Sparade överuttag från VA-kollektivet har omvandlats till långfristig skuld som en del i finansieringen av projektet.

I koncernens dagliga verksamhet fortsätter arbetetat att vädersäkra elnätet, förnya vatten- och avloppsnätet samt nyansluta fjärrvärmekunder. Det pågår ett aktivt arbete med att hitta optimala VA-lösningar på landsbygden där koncernen, kommunens förvaltningar och politiken är involverad. Falu Enerig & Vatten anser att det måste ses ur flera hållbarhetsperspektiv; miljömässigt och socialt men även ekonomiskt. Kommunalt allmänt VA är inte den enda lösningen. I en tidig dialog med fastighetsägare är koncernen övertygade om att det går att finna bra lösningar utan att bilda verksamhetsområde för kommunalt VA. Det innebär nytta för både kommunen, kommuninnevånare och VA-kollektivet.

Kommande företagsetableringar och utökning av befintlig verksamhet leder till ett framtida ökat behov av elkraft i regionen. Samarbete och samverkan med närliggande energibolag och Svenska Kraftnät behövs för att klara utmaningen.

Kopparstaden AB-koncernen:befolkningsutvecklingen i Falun stannade upp 2022, men har åter tagit fart 2023, om än i något långsammare takt än prognosen. Preliminärt ökade Falun med +173 medborgare.

Vid ledningsgruppens årliga strategiöversyn konstaterades att Bergslagsområdet i Dalarna (Falun, Borlänge och Ludvika) fortsätter att vara ett attraktivt och expansivt område. Regementet fortsätter att växa enligt plan, Hitachi i Ludvika har fått ett antal stora order och behov av att anställa minst 1 000 medarbetare och även om Northvolts produktionsstart flyttats fram ett år till 2026, så jobbar de på med sina planer och tar höjd för att behöva anställa upp emot 1 000 personer på sikt. Bedömningen är att det behövs fler bostäder i framför allt centrala Falun, men byggtakten i Falun har stannat upp och i princip ingen nyproduktion har påbörjats. De planerade byggstarterna av SBB i Rödbro och Masmästaren i Vasaparken har senarelagts. För antalet färdigställda bostadsrätter under 2023 har försäljningen gått trögt och både OBOS och BoKlok har erbjudit rabatter, lägre försäljningspris och lägre månadsavgifter för att locka köpare. Enda undantaget är de 27 seniorboenden, i form av hyreskooperativ, som byggdes av Gruvstaden och samtliga lägenheter såldes.

Bolagets bidrag är 24 hyreslägenheter i Sundborn samt att vi fortsatt driva vårt nästa byggprojekt i Surbrunnshagen, Furiren 2,0 , 129 lägenheter med byggstart februari 2024.

Utöver utmaningen med höga byggkostnader som medför svårigheter med att få ihop kalkylerna är en

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

kommande utmaning de ökande taxebundna kostnaderna. Falu Energi och vatten (FEV) signalerar stora kostnadsökningar för fjärrvärme, från årliga kostnadsökningar på + 1 3% till + 8 10 % kommande år, VA, med en ökning på + 10 % över tid, och avfall där man från 2024 infört en fast avgift per lägenhet på 244 SEK/år.

Under 2023 har många av riskerna för branschen realiserats vilket bland annat innebar en ovanligt polariserad hyresförhandling liksom stopp för flertalet nyproduktionsprojekt.

För **Lugnet i Falun AB** är en bandyhall och en träningshall för issporter ett prioriterat projekt och boalget inväntar klartecken att starta en upphandling. En ny detaljplan väntas vinna laga kraft till sommaren 2024. Ett nytt ägardirektiv ska jobbas fram under kommande år med syfte att bättre kunna parera finansmarknadens svängningar.

Ytterligare information återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Hållbarhetsrapport

Enligt 6 kap. 10 § ÅRL skall bolaget upprätta hållbarhetsredovisning. Falu Stadshus AB upprättar rapporten som en handling skild från årsredovisningen enligt 6 kap. 11 § ÅRL i stället för att upprätta hållbarhetsrapporten som en del av förvaltningsberättelsen enligt 10 §.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	400 120	1 964 302	**2 364 922**
Utdelning			-22 000	**-22 000**
Årets resultat			197 127	**197 127**
Belopp vid årets utgång	**500**	**400 120**	**2 139 429**	**2 540 049**

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 19 943 tkr (19 943 tkr).

Moderbolaget	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	21 946	100	3 828	22 588	**48 961**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				22 587	-22 587	**0**
Utdelning				-22 000		**-22 000**
Årets resultat					15 909	**15 909**
Belopp vid årets utgång	**500**	**21 946**	**100**	**4 415**	**15 910**	**42 870**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 415 110
årets resultat	15 909 164
	20 324 274
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 000 000
i ny räkning överföres	13 324 274
	20 324 274

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 612 769	1 537 490
Aktiverat arbete för egen räkning		9 941	6 786
Andelar i intresseföretags resultat		759	6 819
Övriga rörelseintäkter		180 992	53 081
Summa rörelsens intäkter		**1 804 461**	**1 604 176**
Rörelsens kostnader			
Kostnader för transitering och inköp av kraft och bränsle		-511 455	-365 459
Övriga externa kostnader	5, 6	-423 105	-430 767
Personalkostnader	7	-275 828	-263 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-299 672	-285 573
Övriga rörelsekostnader		-4 896	-8 140
Summa rörelsens kostnader		**-1 514 956**	**-1 353 104**
Rörelseresultat		**289 505**	**251 072**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	14 231	13 977
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	43 021	5 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-100 534	-50 030
Summa resultat från finansiella poster		**-43 282**	**-30 902**
Resultat efter finansiella poster		**246 223**	**220 170**
Resultat före skatt		**246 223**	**220 170**
Skatt på årets resultat	13	-49 096	-42 538
Årets resultat		**197 127**	**177 631**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara	14	6 444	10 025
Goodwill	15	0	664
Summa immateriella anläggningstillgångar		**6 444**	**10 689**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	4 044 333	3 877 515
Produktionsanläggningar, distributionsnät	17	1 459 130	1 455 713
Vattenverk, avloppsverk, avfallsanläggning	18	630 844	590 646
Vindkraftverk	19	18 077	21 466
Inventarier, verktyg och installationer	20	244 011	249 666
Pågående nyanläggningar	21	324 277	442 508
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 720 672**	**6 637 514**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	6 482	5 723
Fordringar hos intresseföretag	23	106 437	125 887
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	4 647	4 761
Andra långfristiga fordringar	26	462	390
Summa finansiella anläggningstillgångar		**118 028**	**136 761**
Summa anläggningstillgångar		**6 845 144**	**6 784 964**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		43 115	33 376
Pågående arbete för annans räkning		299	3 087
Värdepapper		3 581	2 878
Summa varulager, mm		**46 995**	**39 342**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		257 124	241 934
Fordringar hos Falu kommun		393 786	305 889
Fordringar hos intresseföretag		0	2 705
Aktuella skattefordringar		9 378	14 458
Övriga fordringar		9 200	10 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	33 656	26 244
Summa kortfristiga fordringar		**703 144**	**601 822**
Kassa och bank		23 656	1 973
Summa omsättningstillgångar		**773 795**	**643 137**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 618 939**	**7 428 101**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	500	500
Reserver	29	400 120	400 120
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 139 429	1 964 302
Summa eget kapital		**2 540 049**	**2 364 922**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	971	970
Uppskjuten skatteskuld	32	400 842	362 724
Övriga avsättningar	33	3 620	6 088
Summa avsättningar		**405 433**	**369 782**
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		2	0
Skuld till Falu kommun	34	780 000	765 000
Skulder till kreditinstitut	34, 35	2 548 000	3 200 970
Övriga skulder	36	174 713	152 984
Summa långfristiga skulder		**3 502 715**	**4 118 954**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34	620 000	124 030
Leverantörsskulder		142 081	143 186
Skulder till Falu Kommun		22 222	20 187
Övriga skulder		120 106	92 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	266 333	194 105
Summa kortfristiga skulder		**1 170 742**	**574 443**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 618 939**	**7 428 101**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	38	246 223	220 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	39	290 239	275 212
Betald skatt		-5 898	-9 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**530 564**	**486 026**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-7 654	-2 733
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-64 652	-12 073
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		156 842	89 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**615 100**	**560 771**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-965	-6 197
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-563 498	-567 813
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		91 170	35 825
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan	40	41 219	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		19 492	22 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-412 582**	**-515 777**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000	200 000
Amortering av lån		-131 557	-169 554
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-22 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-138 557**	**30 446**
Årets kassaflöde		**63 961**	**75 440**
Likvida medel vid årets början		276 892	201 452
Likvida medel vid årets slut	41	**340 853**	**276 892**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-713	-579
Summa rörelsens kostnader	7	**-713**	**-579**
Rörelseresultat		**-713**	**-579**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	419	296
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	911	151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 773	-7 328
Summa resultat från finansiella poster		**-7 443**	**-6 881**
Resultat efter finansiella poster		**-8 156**	**-7 459**
Bokslutsdispositioner	12	28 000	35 000
Resultat före skatt		**19 844**	**27 541**
Skatt på årets resultat	13	-3 935	-4 954
Årets resultat		**15 909**	**22 587**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Produktionsanläggningar, distributionsnät	17	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	481 000	481 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**481 001**	**481 001**
Summa anläggningstillgångar		**481 001**	**481 001**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		28 419	35 296
Fordringar hos Falu kommun		22 796	18 638
Övriga fordringar		211	243
Summa kortfristiga fordringar		**51 426**	**54 177**
Summa omsättningstillgångar		**51 426**	**54 177**
SUMMA TILLGÅNGAR		**532 427**	**535 178**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	500	500
Uppskrivningsfond	29	21 946	21 946
Reservfond		100	100
Summa bundet eget kapital		**22 546**	**22 546**
Fritt eget kapital	30		
Balanserat resultat		4 415	3 828
Årets resultat		15 909	22 587
Summa fritt eget kapital		**20 324**	**26 415**
Summa eget kapital		**42 870**	**48 961**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34	483 000	483 000
Summa långfristiga skulder		**483 000**	**483 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 192	6
Aktuella skatteskulder		3 354	2 312
Övriga skulder		0	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	1 011	864
Summa kortfristiga skulder		**6 557**	**3 217**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**532 427**	**535 178**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	38	-8 156	-7 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	39	-419	-296
Betald skatt		-2 893	-3 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-11 468**	**-11 676**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		32	-242
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 185	0
Förändring av kortfristiga skulder		112	72
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 139**	**-11 846**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		296	140
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-22 000	0
Erhållna koncernbidrag		35 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**13 296**	**18 140**
Årets kassaflöde		**4 157**	**6 294**
Likvida medel vid årets början		18 638	12 344
Likvida medel vid årets slut	41	**22 795**	**18 638**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Försäljning av tjänster och produkter redovisas vid leverans till kunden i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. Befarade förluster redovisas omedelbart. Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Koncernbidrag som erhålls/lämnas redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar bolagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som erhållits utan att emmitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

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

Andra typer av intäkter
Anslutningsavgifterna för vatten och avlopp ska täcka avskrivningar på befintlig och tillkommande investering i ledningsnät, del av huvudanläggning, administration och räntekostnader för befintlig och nytillkommande investering i ledningsnätet.

År 1	10 % intäktsförs för administrationskostnad, samt 1/40 av återstående 90 %.
År 2-40	1/40 per år intäktförs.

Koncernredovisning

Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.Uppgifter om koncernföretag finns i not. Samtliga dessa bolag ägs direkt och indirekt till 100 procent av Falu Stadshus AB.
Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten.

Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag
Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster.

I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill.

Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandels-fonden.

Goodwill
Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Förvärvade immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar
Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas på övriga immateriella anläggningstillgångar:

Goodwill	5 år
Programvara	5 år

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya 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 .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader och markanläggningar	20-100 år
Produktionsanläggning/distributionsnät	10-40 år
Avloppsreningsverk	50 år
Vattenverk/vattenledningar	30-60 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-15 år
Vindkraftverk	20 år
Nedlagda utgifter på annans fastighet	5 år

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, såsom Bioenergikombinat, KVV2 och vissa byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar på vissa byggnader:

Markanläggningar	5-20 år
Komplementbyggnader	50 år
Stomme, grund	100 år
Kulvert, dränering	50 år
Tak/ytterväggar/installationer	30-40 år
Fasad	30-70 år
Installationer	15-30 år
Ytskikt	15 år
Badrum	30 år
Inredning	30-50 år
El, VA, ventilation	40-60 år
FastighetsIT	10 år
Restpost	50 år

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Övrigt	10 år

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar på Bioenergikombinat och KVV2:

Frekvensomriktare och economizer	15-20 år
Överhettare	10-20 år
Tork, press och hugg	10-15 år
Styrsystem	10 år
Kvarnar	15 år
Övrigt	20-35 år

I Lugnet i Falun AB har låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknats in i tillgångens anskaffningsvärde. I övrigt har inga låneutgifter aktiveras.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

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
Koncernen utnyttjar säkringsintrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller koncernen en fast ränta och det är denna ränta som redovidas i resultaträkningen.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

Leasingavtal
Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt.
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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett antal företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer
Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer
Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från Skandia.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Kortfristiga ersättningar

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster:
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning:
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%):
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 2 Hyresintäkter inkl. outhyrda objekt

Koncernen

	2023	2022
Bostäder	468 393	443 986
Lokaler	111 914	93 494
Övrigt	26 251	25 391
Summa	**606 557**	**562 871**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-13 984	-11 394
Lokaler	-1 708	-1 738
Övrigt	-2 695	-2 199
Rabatter	-7 164	-6 974
Summa	**-25 551**	**-22 304**
Summa hyresintäkter	**581 006**	**540 566**

Not 3 Intäkternas fördelning

Koncernen

	2023	2022
Fjärrvärme, elnät, kraftstationer	710 347	678 751
Vatten och avlopp, renhållning	247 412	226 782
Hyresintäkter	581 006	540 567
Stadsnät	61 211	59 260
Övrig verksamhet	12 793	32 130
Summa	**1 612 769**	**1 537 490**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 4 Operationella leasingavtal

Koncernen
Leasingavgift där koncernen är leasegivare

	2023	2022
Nominella årsvärdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år: bilplatser och uthyrningsförråd	484 634	459 941
Förfaller till betalning inom ett år: lokaler	4 835	5 831
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år: bostäder, blockuthyrda till kommunen	7 918	7 438
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år: lokaler	19 771	20 027
Förfaller till betalning senare än 5 år: lokaler	3 108	3 585
Förfaller till betalning senare än 5 år: bostäder, blockuthyrda till kommunen	5 898	5 565
Summa	**526 164**	**502 387**

Not 5 Operationella leasingavtal

Koncernen
Leasingavgift där koncernen är leasetagare.

	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	3 724	3 670
Summa	**3 724**	**3 670**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 025	6 743

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 6 Ersättning till revisorerna

Koncernen

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdraget	724	442
Biträde lekmannarevisorn	743	410
Övriga tjänster	452	457
Summa	**1 919**	**1 309**
Övriga revisorer		
Lekmannarevision	53	52
Summa	**53**	**52**

Moderbolaget

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdraget	60	38
Biträde lekmannarevision	50	50
Övriga tjänster	103	61
Summa	**213**	**148**
Övriga revisorer		
Lekmannarevision	11	11
Summa	**11**	**11**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	108	103
Män	228	244
Totalt	**336**	**347**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	5 734	5 018
Löner och ersättningar till övriga anställda	175 453	167 358
Summa	**181 187**	**172 376**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 478	56 594
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 814	2 437
Pensionskostnader för övriga anställda	14 984	14 488
Totalt	**257 463**	**245 895**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	11	11
Män	20	20
Totalt	**31**	**31**
Antal VD och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	13	10
Män	9	11
Totalt	**22**	**21**

Moderbolaget

Falu Stadshus AB har inte haft några anställda under året. Falu Stadshus har, liksom föregående år, en styrelse med fem styrelseledamöter, varav tre män och två kvinnor. Bolaget har, liksom föregående år, en verkställande direktör (kvinna) anställd i Falu kommun.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2023	2022
Anteciperad utdelning från Kopparstaden AB	419	296
Summa	**419**	**296**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2023	2022
Sålda elcertifikat	14 231	13 977
Summa	**14 231**	**13 977**

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Utdelning	4	2
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	602	416
Ränteintäkter intresseföretag	4 737	3 121
Övriga ränteintäkter	15 276	807
Ränteintäkter på derivatinstrument, netto	18 521	805
Ränteintäkter bank	3 881	0
Summa	**43 021**	**5 151**

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	907	150
Övriga räntor	4	1
Summa	**911**	**151**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader på derivatinstrument, netto	0	0
Borgensavgifter	-10 863	-11 093
Räntekostnader fastighetslån	-48 189	-16 318
Räntekostnader Falu kommun	-15 691	-4 727
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-25 791	-17 892
Summa	**-100 534**	**-50 030**

Moderbolaget

	2023	2022
Borgensavgifter	-1 930	-1 932
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-6 843	-5 396
Summa	**-8 773**	**-7 328**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 12 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	28 000	35 000
Summa	**28 000**	**35 000**

Not 13 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2023	2022
Aktuell skatt	-10 980	-1 901
Uppskjuten skatt	-38 116	-40 637
Skatt på årets resultat	**-49 096**	**-42 538**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	246 223	220 171
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-50 722	-45 355
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 719	-7 539
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9 606	855
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	115	-1 353
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-3	-8
Skatteeffekt för temporära skillnader	-15 005	-4 658
Andra skattemässiga avdrag	4 465	14 868
Utnyttjande av tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	66	652
Skattereduktion investeringar	7 101	0
Redovisad skattekostnad	**-49 096**	**-42 538**

Moderbolaget

	2023	2022
Aktuell skatt	-3 935	-4 954
Skatt på årets resultat	**-3 935**	**-4 954**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	19 844	27 541
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-4 088	-5 673
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-3
Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter	87	61
Utnyttjande av tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	66	652
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	10
Redovisad skattekostnad	**-3 935**	**-4 954**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 14 Programvara

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 918	18 722
Inköp	965	6 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 883**	**24 918**
Ingående avskrivningar	-14 893	-10 554
Årets avskrivningar	-4 546	-4 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 439**	**-14 893**
Utgående redovisat värde	**6 444**	**10 025**

Not 15 Goodwill

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 318	3 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 318**	**3 318**
Ingående avskrivningar	-2 654	-1 991
Årets avskrivningar	-664	-663
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 318**	**-2 654**
Utgående redovisat värde	**0**	**664**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 957 334	4 357 138
Inköp	1 276	4 811
Försäljningar/utrangeringar	-84 479	-10 938
Omklassificering från pågående arbeten	361 547	606 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 235 678**	**4 957 334**
Ingående avskrivningar	-1 402 306	-1 299 861
Försäljningar/utrangeringar	35 048	1 281
Årets avskrivningar	-119 482	-103 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 486 740**	**-1 402 306**
Ingående uppskrivningar	400 000	400 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-33 395	-26 239
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7 156	-7 156
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**359 449**	**366 605**
Ingående nedskrivningar	-44 118	-44 118
Omklassificeringar	-12 200	0
Årets nedskrivningar	-7 736	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-64 054**	**-44 118**
Utgående redovisat värde	**4 044 333**	**3 877 515**
Marknadsvärden Kopparstaden AB		
Bedömt marknadsvärde vid årets början	5 600 000	5 400 000
Bedömt marknadsvärde vid årets slut	5 700 000	5 600 000
Bokfört värde byggnader	3 864 901	3 688 869
Bokfört värde mark	179 435	188 646
	4 044 336	**3 877 515**

Kopparstaden AB:
Anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har minskat med erhållna offentliga bidrag om totalt 67 777 tkr under perioden 2007-2023. Verkliga värdet baseras på interna värderingar av hela fastighetsbeståndet 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 nuvärdeberäknas. Kalkylperioden löper från januari 2024 till och med december 2028. Direktavkastningskravet har bedömts baserat på faktiska försäljningar, samt marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet.

Kopparstaden Förvaltning AB:
Värderingen har bedömts med en avkastningsmetod baserad på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden löper från januari 2024 till och med december 2028.

Lugnet i Falun AB:
Anskaffningsvärdet har minskats med offentliga bidrag från Region Dalarna med 4 304 tkr år 2013 och med 18 000 tkr från Region Dalarna och Tillväxtverket år 2015.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 17 Produktionsanläggningar, distributionsnät

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 057 166	2 903 467
Inköp	888	0
Försäljningar/utrangeringar	-52 336	-16 310
Omklassificering från pågående arbeten	111 329	170 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 117 047**	**3 057 166**
Ingående avskrivningar	-1 532 937	-1 462 511
Försäljningar/utrangeringar	49 520	12 227
Årets avskrivningar	-83 887	-82 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 567 304**	**-1 532 937**
Ingående nedskrivningar	-68 516	-51 352
Årets nedskrivningar	-22 097	-17 164
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-90 613**	**-68 516**
Utgående redovisat värde	**1 459 130**	**1 455 713**

Statligt stöd har erhållits under 2023 om totalt 7 117 tkr (4 248) för att bygga ortssammanbindande nät, så kallat ERUF-bidrag.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 085	276 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276 085**	**276 085**
Ingående avskrivningar	-276 085	-276 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-276 085**	**-276 085**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Genom fusionen med dotterbolaget Falu kommuns förvaltning AB ingår övervärden, från och med 2018, i Falu Stadshus AB.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 18 Vattenverk, avloppsverk och avfallsanläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	803 646	783 943
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 026
Omklassificering från pågående arbeten	53 114	23 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**856 760**	**803 646**
Ingående avskrivningar	-211 785	-203 168
Försäljningar/utrangeringar	0	3 736
Årets avskrivningar	-12 916	-12 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-224 701**	**-211 785**
Ingående nedskrivningar	-1 215	-1 215
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 215**	**-1 215**
Utgående redovisat värde	**630 844**	**590 646**

Not 19 Vindkraftverk

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 195	93 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 195**	**93 195**
Ingående avskrivningar	-68 728	-65 339
Årets avskrivningar	-3 389	-3 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-72 117**	**-68 729**
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-3 000**	**-3 000**
Utgående redovisat värde	**18 077**	**21 466**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	643 680	610 300
Inköp	16 422	7 917
Försäljningar/utrangeringar	-4 152	-16 209
Omklassificering från pågående arbeten	18 362	41 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**674 312**	**643 680**
Ingående avskrivningar	-368 717	-347 245
Försäljningar/utrangeringar	2 543	14 552
Årets avskrivningar	-33 981	-36 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-400 155**	**-368 717**
Ingående nedskrivningar	-25 297	-19 675
Årets nedskrivningar	-4 849	-5 622
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-30 146**	**-25 297**
Utgående redovisat värde	**244 011**	**249 666**

Not 21 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	442 508	765 533
Under året nedlagda kostnader	544 913	555 670
Omklassificeringar	-544 353	-841 734
Försäljning	-91 015	-24 177
Omklassificerat till resultaträkningen	-39 976	-584
Nedskrivningar	0	-12 200
Omklassificering nedskrivningar	12 200	0
Utgående nedlagda kostnader	**324 277**	**442 508**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 22 Andelar i intresseföretag

Koncernen

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %
Direkt ägda		
Lennheden Vatten AB	50	50
Grundledningen HB	50	50
Kurbit AB	23,81	23,81
Summa		

	Org.nr	Säte
Lennheden Vatten AB	556765-4750	Borlänge
Grundledningen HB	969764-9987	Falun
Kurbit AB	559262-2434	Borlänge

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 723	4 348
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-5 444
Årets andel i intresseföretags resultat	759	6 819
Utgående redovisat värde	**6 482**	**5 723**

Not 23 Fordringar hos intresseföretag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Lennheden Vatten AB	53 000	59 950
Grundledningen HB	42 830	55 330
Kurbit AB	10 607	10 607
Summa	**106 437**	**125 887**
Årets förändring		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 887	142 887
Tillkommande fordringar	0	0
Amorteringar	-19 450	-17 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**106 437**	**125 887**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 24 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	2023-12-31 Bokfört värde	2022-12-31 Bokfört värde
Falu Energi & Vatten AB	100%	100%	70 000	70 000
1) Falu Elnät AB	100%	100%		
Kopparstaden AB	100%	100%	408 000	408 000
1) Kopparstaden Förvaltning AB	100%	100%		
Lugnet i Falun AB	100%	100%	3 000	3 000
Summa			**481 000**	**481 000**

	Org.nr	Säte
Falu Energi & Vatten AB	556509-6731	Falun
1) Falu Elnät AB	556002-8473	Falun
Kopparstaden AB	556049-4865	Falun
1) Kopparstaden Förvaltning AB	556379-8239	Falun
Lugnet i Falun AB	556858-1598	Falun

1) Dotterdotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**481 000**	**481 000**
Utgående redovisat värde	**481 000**	**481 000**

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 761	4 864
Avgående värdepapper	-114	-103
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 647**	**4 761**
Utgående redovisat värde, totalt	**4 647**	**4 761**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1**	**1**
Utgående redovisat värde, totalt	**1**	**1**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 26 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390	251
Värdeförändring kapitalförsäkring	72	139
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**462**	**390**
Utgående redovisat värde	**462**	**390**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 304	1 320
Förutbetalda försäkringar	7 262	6 780
Förutbetalda kostnader	2 131	913
Upplupna intäkter försåld elkraft	997	5 110
Upplupna intäkter	2 857	1 917
Övriga poster	1 725	1 578
Upplupna intäkter försåld pellets	17 380	8 626
Summa	**33 656**	**26 244**

Not 28 Aktiekapital

Koncernen
Aktiekapitalet består av 5 000 stycken aktier med kvotvärdet 100 kronor.

Moderbolaget
Aktiekapitalet består av 5 000 stycken aktier med kvotvärdet 100 kronor.

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 29 Uppskrivningsfond

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	400 000	400 000
Belopp vid årets utgång	**400 000**	**400 000**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 946	21 946
Belopp vid årets utgång	**21 946**	**21 946**

Not 30 Förslag till resultatdisposition

Moderbolaget

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	4 415 110
årets resultat	15 909 164
	20 324 274
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 000 000
i ny räkning överföres	13 324 274
	20 324 274

Not 31 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
KPA pension	391	485
Kapitalförsäkring	580	485
Summa	**971**	**970**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 32 Avsättningar för skatter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld	400 842	362 724

Nedan följer upplysningar om väsentliga temporärar skillnader, skattemässiga underskott och andra outnyttjade skatteavdrag, inklusive belopp som påverkar den uppskjutna skattefordran eller den uppskjutna skatteskulden.

	2023-12-31					
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader						
Restvärde byggnader och markanläggning	3 645 885	3 416 145	229 740	-3 005	51 178	48 173
Restvärde investeringar i annans fastighet		943	-943	-194		-194
Lager utsläppsrätter	3 581		3 581		738	738
Restvärde balanslånepost		2 236	-2 236	-461		-461
Obeskattade reserver		1 698 716	-1 698 716		349 935	349 935
Restvärde distributionsnät	13 510		13 510	0	2 783	2 783
Skillnad värde och avsättning kapitalförsäkring		-118	-118	-24		-24
Koncernpost inventarier		523	-523	-108		-108
Summa	**3 662 976**	**5 118 445**	**-1 455 705**	**-3 792**	**404 634**	**400 842**

	2022-12-31					
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader						
Restvärde byggnader och markanläggning	3 451 547	3 292 728	158 819	-3 283	36 840	33 557
Restvärde investeringar i annans fastighet		1 049	-1 049	-216		-216
Lager utsläppsrätter	2 878		2 878		593	593
Restvärde distributionsnät	14 029		14 029		2 890	2 890
Restvärde balanslånepost		2 904	-2 904	-598		-598
Obeskattade reserver		1 585 587	-1 585 587		326 631	326 631
Koncernpost inventarier		547	-547	-113		-113
Skillnad värde och avsättning kapitalförsäkring		-95	-95	-20		-20
Summa	**3 468 454**	**4 882 720**	**-1 414 456**	**-4 230**	**366 954**	**362 724**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 33 Övriga avsättningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Sluttäckning av deponier	3 620	6 088
	3 620	**6 088**

Årets förändring

Redovisat värde vid årets början	6 088	7 507
Avsättningar under året	0	142
Belopp som tagits i anspråk under året	-2 468	-1 561
Redovisat värde vid årets slut	**3 620**	**6 088**

Not 34 Upplåning

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	950 000	705 000
Summa	**950 000**	**705 000**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	50 000	150 000
Summa	**50 000**	**150 000**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 35 Derivatinstrument

Koncernen

Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden på balansdagen		
Ränteswappar	0	0
Totalt, ej redovisat i balansräkningen	**0**	**0**

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

Not 36 Övriga långfristiga skulder

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anslutningsavgifter VA	152 984	129 213
Årets nya anslutningar	14 325	18 808
Återförd periodisering	-4 246	-3 937
Skuld avseende investering i nytt reningsverk	11 650	8 900
Summa	**174 713**	**152 984**

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 488	5 526
Upplupna personalkostnader	17 464	17 459
Upplupna kostnader	72 333	85 186
Förskottsbetalda hyror	35 956	35 668
Förutbetalda intäkter stadsnätet	533	697
Förutbetalda intäkter	458	408
Förutbetalda intäkter elnät	132 101	48 131
Avräkning vindkraft	0	1 030
Summa	**266 333**	**194 105**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	898	826
Upplupna kostnader	43	38
Upplupna personalkostnader	70	0
Summa	**1 011**	**864**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a7580

Not 38 Räntor och utdelningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	43 018	4 343
Erhållen utdelning	4	2
Erlagd ränta	-100 533	-49 225
	-57 511	**-44 880**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Anteciperad utdelning	419	296
Erlagd ränta	-8 773	-7 328
	-8 354	**-7 032**

Not 39 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar	299 672	285 574
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 386	3 756
Resultatandelar i intresseföretag	-759	-6 819
Övriga avsättningar	-2 467	-1 272
Periodisering anslutningsavgift VA	-3 714	-6 026
Omklassificering pågående investering till resultaträkning	39 976	0
Övrigt	-2 636	-1
Rearesultat vid försäljning dotterbolag	-41 219	0
Summa justeringar	**290 239**	**275 212**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Anteciperad utdelning	-419	-296
Summa justeringar	**-419**	**-296**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Not 40 Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan

Koncernen

	2023-12-31
Avyttrade tillgångar och skulder	
Förvaltningsfastigheter	56 054
Rörelsefordringar	457
Likvida medel	70
Summa tillgångar	**56 581**
Realisationsresultat	70
Rörelseskulder	56 511
Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar	**56 581**
Försäljningspris	41 289
Erhållen köpeskilling	**41 289**
Likvida medel i de företagen	-70
Påverkan på koncernens likvida medel	**41 219**

Not 41 Likvida medel

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	23 656	1 973
Medel på koncernkonto	317 197	274 918
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**340 853**	**276 891**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Medel på koncernkonto	22 796	18 638
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**22 796**	**18 638**

Not 42 Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	400 397	472 771
Summa ställda säkerheter	**400 397**	**472 771**

Not 43 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Lönegaranti Fastigo	1 160	1 041
Summa eventualförpliktelser	**1 160**	**1 041**

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a7580

Not 44 Transaktioner med närstående

Koncernen

Företaget är helägt dotterföretag till Falu kommun, org nr 212000-2221 med säte i Falun. Falu Stadshus AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i. Falu Stadshus AB ingår i en koncern där Falu kommun, org nr 212000-2221 med säte i Falun, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen:

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1 (1) % av inköpen och 16 (11) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37 (41) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Falun

Liza Lundberg
Ordförande

Susanne Martinsson

Anders Lindh

Jonas Sallén Lennerthson

Leif Berg

Hans Näslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a7580

FALUN

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: LIZA LUNDBERG
Date: 2024-04-12 11:18:22
BankID refno: 70cb85ac-ed7a-41f4-b820-1e8dbe3facc1

Ordförande: Liza Lundberg

Signed by: LENA SUSANNE MARTINSSON
Date: 2024-04-10 08:06:26
BankID refno: 200fe62b-9ce3-4954-a91f-f61ea6106351

Susanne Martinsson

Signed by: ANDERS LINDH
Date: 2024-04-10 08:49:07
BankID refno: 5ccd7c30-be18-44a5-b021-5370447ba8ec

Styrelseledamot: Anders Lindh

Signed by: Carl Jonas Sallén Lennerthson
Date: 2024-04-11 13:11:05
BankID refno: 33f28879-bd56-4a50-9869-f89716a49809

Ledamot: Jonas Lennerthson

Signed by: Leif Berg
Date: 2024-04-18 11:07:39
BankID refno: adab3f88-ca78-470b-ad8a-d4311cb0f367

Ledamot: Leif Berg

Signed by: Hans Näslund
Date: 2024-04-10 11:01:07
BankID refno: c005b564-f69a-4af4-8c7b-32a9e209407c

VD: Hans Näslund

Signed by: Camilla Helena Edelbrink
Date: 2024-04-18 12:57:13
BankID refno: 84583a35-e361-4c4e-88a1-516d4ad798ef

Revisor: Camilla Edelbrink

Signature reference: 75c1680f-2d5e-45f1-a5c6-f7cec1a75802

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falu Stadshus AB, org. nr 556478-9872

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falu Stadshus AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: VHOSC-N8X3W-CHASP-ORL2Y-3BO2H-C5IYM

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falu Stadshus AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: VHOSC-NBX3W-CHASP-OKL2Y-3BO2H-C5VYM

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Camilla Helena Edelbrink (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: bbaaa6609cd88c3c8125dff145e312107a18xxxx
IP: 83.172.xxx.xxx
2024-04-18 10:53:18 UTC

Penneo dokumentnyckel: VHOSC-N8XEW-CHASP-OKL2Y-3BO2H-C5VWI

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**