9464171/23

20230925091198

Årsredovisning

för

Kopparstaden Aktiebolag

556049-4865

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-31

Gustav Kyrk

Undertecknad styrelseledamot i Kopparstaden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 26 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

20230926090109

Styrelsen och verkställande direktören för Kopparstaden Aktiebolag får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.
Bolagets uppdrag är att förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, och/eller lokaler inom Falu kommun. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Falu kommun. I enlighet med ägardirektivet ska företaget bidra till brett utbud av hyreslägenheter, till Falu kommuns tillväxt samt arbeta för ett gott samhälle.

Kopparstaden AB äger och förvaltar vid utgången av 2022 (förändring mot 2021):
- 6 224 lägenheter (+78) till en yta av 379 768 kvm varav
  * 478 studentbostäder (-2)
  * Seniorboende bas: 107 lägenheter (+7)
  * Seniorboende plus: 59 lägenheter (oförändrat)
  * Seniorboende trygg: 255 lägenheter (+52)
  * Service och gruppboende: 228 lägenheter (oförändrat)
- 222 lokaler till en yta av 35 141 kvm (+4 lokaler)
- 824 förråd till en yta av 7 533 kvm (+2 förråd)

Under året har 78 nya lägenheter tillförts beståndet i samband med att Kungsgården i Surbrunnshagen blev klar för inflyttning från 1 juni 2022.

En tydlig uppdelning och kategorisering av seniorlägenheter har skett jämfört med föregående år. Seniorboendet Sture med 52 lägenheter har ombildats från senior bas till senior trygg. I senior basboendet Björken har ett gruppboende avvecklats och 7 lägenheter har tillförts senior bas.

Kopparstaden har vid årets utgång 119 anställda, fördelat på 67 % män (-3 %) och 33 % (+3 %) kvinnor. Tre utökningar av befattningar har gjorts under året; en HR-generalist, en verksamhetsutvecklare för ekologisk hållbarhet och en servicetekniker för digitala säkerhetslösningar.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal (mSEK eller antal)	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	497,0	488,0	472,0	476,1	457,9
Antal lägenheter	6 224	6 146	6 136	6 043	5 895
Antal lägenheter outhyrda 31/12	18	13	14	25	17
Investeringar i byggnader och mark	213,5	216,9	183,8	246,8	171,4
Investeringar i inventarier	2,6	4,9	0,8	2,7	3,5
Rörelseresultat	87,5	107,7	100,0	106,2	82,1
Resultat efter finansnetto	68,9	80,4	75,1	75,0	125,1
Medeltal anställda	119	118	116	117	116
Soliditet, %	37,6	37,0	36,2	38,4	37,1
Kassalikviditet %	118	98,1	153,5	69,5	142,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	3,9	3,8	4,2	6,7
Avkastning på eget kapital, %	6,5	8,1	7,8	8,0	14,9

Tabell 1. Flerårsjämförelse 2018 – 2022

20230926092000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ägarstyrning
Den 7 april 2022 antog kommunfullmäktige reviderade ägardirektiv för Kopparstaden AB. Det finansiella målet *Avkastning på totalt kapital* (beräknas som resultat före skatt plus räntekostnaderna dividerat med totalt kapital) sänktes från 5 % till 3 %. Detta efter genomförda ägardialoger då affärsplanen 2022 - 2027 inte går ihop med kravet på 5 %.

Under året har två specifika uppdrag i ägardirektivet rapporterats till ägarna.

1. *Utvärdering av valda stomsystem,* presentation av Kopparstadens ställningstagande för valt stomsystem för samtliga projekt under 2015–2020 och enligt träbyggnadsstrategin för projekt genomförda sedan 2017.

2. *Utredning av upplåtelseformer*, en förstudie kring förutsättningar för att skapa blandade upplåtelseformer, bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter, vid nybyggnation eller vid ombildning av befintliga hyresrätter

Under året har fyra ägardialogmöten ägt rum.

Kommunfullmäktige i juni beslutade om en utökad borgensram från 1,8 miljarder SEK till 2,3 miljarder SEK, innebärande att affärsplanen 2022 - 2026 har ekonomiska förutsättningar på plats för att genomföra fastighetsutvecklingsplanerna.

Verksamheten övergripande
Affärsplanen 2022–2026 har trätt i kraft. Den presenterades för samtliga medarbetare på en konferens i Västerås i början på maj. Affärsplanen går under namnet ”Med plats för kunden” och har huvudmålet att få våra kunder att i ännu högre grad rekommendera Kopparstaden som hyresvärd till vänner och bekanta. En viktig källa till nuläge och återkoppling från våra kunder är den enkät som tre gånger per år sänds till 1/3 av hyresgästerna per gång. NPS ligger på 19,7 vid årets slut.

Vår värdegrund, *Varma, starka och kloka*, med de 6 kopplade beteendena har börjat få fäste.

* Hälsa och ha en god ton i mina dialoger
* Lyssna in och agera på det faktiska behovet
* Vara rädd om våra resurser t ex tid och material
* Prata med varandra och inte om varandra
* Ge varandra rätt förutsättningar för att göra ett bra arbete
* Tillsammans utmana och utveckla våra processer och arbetssätt

Värdegrundsarbetet har tagit plats för alla anställda, på konferensen, på frukostmöten och på arbetsplatsträffar under framför allt hösten.

Vår krisberedskapsgrupp, återaktiverades under december 2021 och avslutades i mars 2022. Vi gick till att åter vara på kontoret och till fysiska möten, men tog med oss de digitala erfarenheterna som byggts upp under pandemin. Vi genomför i större utsträckning digitala utbildningar, digitala möten där så är lämpligt och webbinarier om verksamheten för alla anställda. Pandemin har framför allt medfört en onormalt hög sjukfrånvaro, vilket påverkat utvecklingstakten, men inte kärnverksamheten.
Som konsekvens av kriget i Ukraina har ett gediget arbeta påbörjats med inventering av våra 130 skyddsrum. I augusti tog Falu kommun emot flyktingar från Ukraina och Kopparstaden upplät 17 lägenheter åt dessa.

I slutet av maj var det inflytt i Kungsgården, 78 lägenheter, vår första nyproduktion i Surbrunnshagen. Hälften av lägenheterna är ettor och det är även en kvarterskrog i en av byggnaderna. Inflytten gick bra och hyresgästerna är mycket nöjda med sitt boende och med oss som hyresvärd.

20230926090201

Bygg- och utvecklingschefen, Johan Appelberg, slutade sin anställning den 13 september och i oktober blev det klart att han efterträds av Sandra Gossas.

Under året har avhjälpande åtgärder kopplat till läckande takbjälklag på Teatern färdigställts och genomförandedelen av projektet avslutats.

Vår företagsdoktorand har utvecklat en analysmodell för att visuellt påvisa olika materials inverkan på koldioxidutsläpp. Modellen har lanserats för byggaktörer i Dalarna under hösten och vi tillhandahåller den kostnadsfritt för användning.

Kopparstaden har varit ledande i framtagande av en ny riktlinje för hållbart byggande för Falu kommunkoncern och i juni antog kommunfullmäktige riktlinjen, som nu ska utvärderas under ett år.

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

Under hösten uppstod oroligheter i Bojsenburg. I det akuta skedet samlade vi, tillsammans med polisen, kommunen och SBB, boende i området. Resultatet är långsiktigt arbete där två grupper bildats, en lokal EST (Effektiv Samverkan för Trygghet) - grupp och en grupp med representanter från boende, både från oss och från SBB. Fokus är att tillsammans identifiera aktiviteter och genom boinflytande skapa ökad trygghet för de boende i området.

Kopparstaden fyllde 75 år vilket har belysts på olika sätt:
Aktiviteter för Faluborna:

- Jubileumsnummer av tidningen Bo till samtliga hushåll i Falu kommun
- Cykellekplatsen, ett samarbete mellan Kopparstaden och Centrala Stadsrum, byggdes upp på Stora Torget från 1 juli till slutet av september, för alla att nyttja.

Aktiviteter för hyresgästerna:

- Utlottning av hyresfri månad, 2 vinnare varje månad
- Barnens dag på Lill-torpet
- Tävling i hur man vill bo om 75 år för barn och ungdomar
- Utdelning av 100 köpoäng till ungdomar under Granny Goes Street
- Fest för samtliga hyresgäster som liksom Kopparstaden fyllde 75 år under året med förtäring och underhållning den 3 september
- Fest för hyresgästerna den 8 oktober på Magasinet
- Musik i juletid för trogna hyresgäster på Magasinet den 11 december

Övrigt:

- Smörgåstårta på själva födelsedagen, den 18 februari, för de anställda
- Framtagande av Kopparstadens jubileumsbok " Med plats för livet".

Förändringar i beståndet

Försäljningar

Försäljningen av Vårdcentralen i Britsarvet genomfördes och avtal tecknades i maj 2022 med företaget Bohild som ingår i Brunswicks koncernen. Planerat tillträdesdatum ursprungligen 1 december, flyttades till 1 mars 2023, då fastighetsförrättning ska genomföras

Vi hade en option att bygga 40 lägenheter hos SBB i Born. När tiden för villkoret löpte ut valde Kopparstaden, efter styrelsebeslut, att kliva ur avtalet.

20230926002202

Mark i Surbrunnsområdet har sålts till OBOS. Köpeavtal tecknades i april och marken tillträddes i maj. OBOS planerar bygga 13 radhus och 16 kedjehus.

En avsiktsförklaring har skrivits med en potentiell köpare av ytterligare mark i Surbrunnshagen, vilket beräknas ge ca 90 bostadsrätter, på en yta av 10 700 m2.

Förvärv:
Under året har tre aktiebolag, Fastighetsförvaltning i Falun AB, Surbrunnshagen Mark1 AB och Surbrunnshagen Mark 2 AB köpts in. Fastighetsförvaltningen i Falun AB köptes in för försäljning av Vårdcentralen i Britsarvet i bolagsform (godkänt av kommunfullmäktige 27 januari 2022) och Surbrunnshagen Mark1 AB och Surbrunnshagen Mark 2 AB köptes in för kommande markförsäljning i Surbrunnshagen till extern part under 2023 (godkänt av Kommunfullmäktige den 12 maj 2022.)

Nyproduktion:
78 nya lägenheter i Kungsgården.

Nyproduktionsprojektet Furiren, 123 lägenheter i Surbrunnshagen, var ute på entreprenadupphandling, men fick avbrytas p g a kostnadsläget i anbuden.

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

Fastighetsunderhåll
Den totala underhållsramen för 2022 var 190 mSEK varav 192 mSEK är upparbetats. Större avvikelser är kopplat till få eller inga anbud eller överklaganden i samband med upphandling.
Totalt har 88 lägenheter färdigställts efter den s k stora renovering som genomförs efter 40 -50 år.
Målet = behovet är i snitt 125 renoverade lägenheter per år. Överklagan av vår stora renovering i Bojsen har direkt påverkat genomförandetakten.

ROT-projekten under året

Projektnamn	**Utfall 2022 (mSEK)**	**Kommentar**
Stamrenovering Kopparvägen 57,59 i Nedre Norslund	30,7	48 lägenheter (slutfördes 2022) enligt plan
Stamrenovering Apoteksvägen i Svärdsjö	23,2	12 lägenheter (slutfördes 2022) enligt plan
Terrassbjälklag - Kransen	18,8	Färdigställt del 2 enligt plan
Stamrenovering Bojsen, Seminariegatan 57,59	14	28 lägenheter (slutfördes 2022) enligt plan
Stamrenovering, Seminariegatan 53 – 55	8,8	29 lägenheter (slutförs 2023). Överklagan inkom vilket försenade projektet med några månader. Projektet avviker med - 5 mSEK för 2022.
Gamla Britsarvet el - sanering	8,1	Försenat p g a pandemin i början av året (behöver tillträde till lägenheterna), -5 mSEK mot plan
Herrhagen: klimat- och skyddsåtgärder etapp I	8,1	Rullar på enligt plan.

20230927090203

Herrhagen: klimat- och skyddsåtgärder etapp 2	5,5	Tidigarelagt då det fanns ekonomiskt utrymme under året.
Nya garage/p-plats Kisvägen 28	3,8	Försenat p g a överklagan från granne och bygglovet är indraget
Takbyte Idrottsvägen 10-22 i Svärdsjö,	3,6	Rullat på enligt plan.
Övrigt: dränering, energiprojekt, låsbyte, ytskiktsprojekt, säkerhetsdörrar	21,4	Ökat takten för installation av temp. givare, säkerhetsdörrar, spisvakter. Dräneringsprojekt i Främby försenat p g a entreprenören. Vi har sagt upp avtalet med entreprenören och arbetet är ute för en ny upphandling
Löpande underhållsåtgärder, lgh uh, vitvaror, tvätt, hiss mm	28,5	Lägre efterfrågan på målning (väggar/golv)
Markarbeten	6,3	Utökad ram med 1,3 mSEK då utrymme och behov fanns.
Vattenskador	7,9	
Övriga skador	3,0	

Tabell 2. Större underhållsprojekt under 2022 med kommentarer

Personal

Friskvårdstalet i slutet av året var 94,9 %, vilket är 0,3 % sämre än 2021. Pandemin, med tillhörande restriktioner i kombination med hög mottaglighet för bl a säsongsjukdomar har påverkat utfallet. Målet vid årets slut var 96 % frisknärvaro.

Sjukfrånvaron per tertial visas här nedan:

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

Tabell 3. Sjukfrånvaron per tertial från 2020 - 2022

Tittar man på sjukfrånvaro uppdelat på kön ser man att yngre kvinnor har en högre sjukfrånvaro liksom äldre män.

Sjukfrånvaro uppdelat på kön	**2022**	**2021**
Kvinnor 18 - 29	4,1%	
Män 18 - 29	3,1%	
Kvinnor 30 - 49	4,4%	
Män 30 - 49	4,2%	
Kvinnor 50 - 70	4,6%	
Män 50 - 70	7,2%	

Tabell 4. Sjukfrånvaron uppdelat på män och kvinnor för 2021 – 2022

20230926092204

Totalt under året har 2 olyckor med frånvaro skett, 18 noll-olycksfall (utan sjukfrånvaro) och 17 tillbud inrapporterats i ärendehanteringssystem för arbetsmiljö, IA-systemet.

	2022	2021	2020	2019
Tillbud	17	35	39	10
Olycksfall	20	15	13	4
Färdolycksfall	5	-	2	-
Arbetssjukdom	-	-	1	1

Tabell 5. Antal ärenden i IA-systemet 2019 - 2022

De två olyckorna med frånvaro berodde på i ena fallet på den motordrivna häcksaxen som slant och i andra fallet en medarbetare som fick en elstöt i samband med ett arbete. Grundorsaksanalyser har genomförts i fallen med tillhörande åtgärder. Under första kvartalet genomförde samtliga områden fysiska skyddsronder och under kvartal 3 genomfördes social- och organisatorisk skyddsrond i samtliga team.

12 nya medarbetare har börjat hos Kopparstaden, 2 har gått i pension och 6 stycken har avslutat sin anställning på egen begäran. Under sommaren var 81 sommarvikarier anställda:

- 42 säsongs/sommarjobbare
- 30 Gro Smart arbetare (16 åringar boende hos oss, som arbetar under en 3 veckors period)
- 9 aktivitetsledare (i våra större områden som arbetar med ungdomar några eftermiddagar i veckan)

Totalt har under året 592 087 SEK satsats på utbildning. Samtliga bovärdar har gått en el-säkerhetsutbildning och samtliga chefer en återkopplingsutbildning. 10 bovärdar har även utvärderat en digital utbildning i Hot och våld som kommer att bli standard för alla nya medarbetare med kundkontakter.

Marknad, uthyrning och kommunikation

Antalet vakanta lägenheter är fortsatt lågt under året, tecken på avmattning i efterfrågan har börjat märkas, framför allt under hösten.

Totalt under året har 631 (635) lägenheter hyrts ut, varav 558 lägenheter via Torget där det är köpoäng som avgör turordningen på erbjudande om lägenhet och 64 lägenheter (10 %) via Direkten där alla kan visa intresse under 24 h och sedan lottas lägenheten ut. 80 % av kontrakten som skrivs görs via e-signering. Vi hyr ut flest lägenheter till åldersgrupperna 18–24 år 162 (154) objekt och 25-34 år 232 (233) objekt.

I medel har 18 lägenheter/månad varit vakanta, vilket motsvara 0,3 % (0,2 %) av det totala lägenhetsbeståndet. Ofta kopplar detta till vårt sociala hållbarhetsarbete via våra bosociala handläggare, kort uppsägningstid vid dödsfall och objekt som går om.

Det totala söktrycket sjunker för femte året i rad och i snitt har det varit 45 intressenter/lägenhet (49, 2021). Genomsnittlig kötid för tilldelade lägenheter är 4,7 år (4,9). Variationen i kötid för våra områden går från 2,2 år i Grycksbo till 6,1 år i Britsarvet och Främby. Då vi och andra aktörer ständigt tillför fler lägenheter till marknaden genom nyproduktion och befolkningen minskat under 2022, är det rimligt att söktrycket minskar. Under året minskade Falu kommun preliminärt med 14 medborgare varav flyttnettot var -80 (- 180 inrikes födda och + 100 utrikesfödda) och nettofödelse: + 80 stycken (580 födda mot 500 döda). Dalaregementet har startat upp sin utbildande verksamhet under året och Northvolt tillträde Stora Ensos mark i Kvarnsveden årsskiftet 2022/2023 och framskrider med planerna på sin nya batterifabrik för över 1000 anställda på sikt. Detta tyder på behov av fler bostäder framöver.

20230926090205

Utvecklingen av området Surbrunnshagen fortsätter. Detaljplan för bostäder, i det som idag är industrimark och kallas etapp 3, har startats upp och vi har genomfört samtliga ålagda utredningar som t ex dagvattenhantering, geotekniska och miljötekniska undersökningar. En ny detaljplan för bostäder beräknas träda i laga kraft våren 2023. Kopparstadens nästa nyproduktionsprojekt i området Furiren har under sommaren varit ute för upphandling, men den fick avbrytas investeringskalkylerna inte gick ihop.

Nyproduktionen i Sundborn med 24 lägenheter har tagit form under året. I februari släpptes samtliga lägenheter till marknaden och trots stort intresse inför släppet har det varit trögt att hyra ut lägenheterna som är klara för inflyttning i mars 2023. Vid årsskiftet vad 19 lägenheter uppbokade. Två kommunikationskampanjer har skett under året för att väcka intresse.
Det lokala fjärrvärmeverket i Sundborn invigdes i juni och FEV, Falu kommun och Kopparstaden hade ett gemensamt event och visade upp sina delar; skolan, lägenheterna och det lokala fjärrvärmeverket.

304 (313) studentboenden har hyrts ut under året. Hyresbortfallet ökar 2022 till -1024 SEK (-907 kSEK, 2021 och -1,1 mSEK 2020). Vakanserna under våren ökade 2022 då många utbildningar åter har kunnat genomföra praktik då coronarestriktionerna är borta. Söktrycket har sjunkit och ligger i snitt på 5 sökande/lägenhet (8 sökande/lägenhet 2021). Högskolan Dalarna fortsätter vara gröna i Sveriges förenade studentkårers årliga sammanställning. Vi har omvandlat 2 studentlägenheter på Brigaden till ordinarie lägenheter och 10 studentlägenheter tilldelades flyktingar från Ukraina.

Under året har vi tilldelat 96 (90) lägenheter till s k förturer. Det rör sig främst om näringslivsförtur, 18 (29) st, sociala behov, 20 (32) st och nyanlända, 29 (26) stycken. Totalt har vi mätt på rullande tolv månader fördelat 8,7 (9,8) % av tillgängliga lägenheter. Bland näringslivsförturen ses Försvarsmakten och Region Dalarna med 5 lägenheter vardera. Övriga 8 lägenheter är enskilda verksamheter.

Produkten el-bilsladdning har definierats och vi kan nu erbjuda alla hyresgäster som önskar el-bilsladdning till fast månadspris.

Vartannat år genomför vi vår stora varumärkesundersökning. Glädjande att se är att vi förbättrat eller bibehållit vårt utfall inom flera områden och ligger bättre till än konkurrenterna Masmästarna, SBB och Tunabyggen, men vi har en bit kvar till HSB:s starka varumärke. Områden att kommunikationsmässigt fokusera på är ekologisk och social hållbarhet samt tydligare beskriva hur vi tar hand om våra hyresgäster.

Gällande sponsring har vi har under året etablerat nya samarbeten och stärkt befintliga. Vi arbetar aktivt för att renodla sponsoraktiviteter och fokusera på samarbeten som ger störst effekt. Ett axplock av strategiska viktigt aktörer är:

- 3 års kontrakt med Kulturföreningen Magasinet där vi är en av tre huvudsponsorer.
- HittaUt - samverkan med Faluns orienteringsklubbar
- Breddens IF - Aktivitetsledare genomför spontanidrott 4 ggr/vecka under stora delar av året tillsammans med hyresgästers barn i Nedre Norslund, Järnet, Bojsenburg och Herrhagen.

Under året har stora kommunikationsinsatser gjorts för att utveckla våra Frågor och Svar på hemsidan och få våra kunder att hitta dit samt att utveckla chatt-funktionen på hemsidan, som under året har blivit en etablerad kanal.

20230926092205

Förvaltning

Förvaltningsavdelningen har under året satt sin nya organisation som är uppdelad i kundvård och skötsel och teknisk förvaltning av fastigheter (planering och utförande av renoveringar).

Grunden i förvaltningsuppdraget är koncepten Väl förvaltat och Väl fungerande. Väl förvaltat byggs upp av ronderingar inne/ute i våra områden och om området är helt, rent och snyggt och Väl fungerande mäter indikatorer gällande tryggheten i området. Under året har koncepten utvärderats och skruvats på och t ex har antal ronderingar behovsanpassats och dokumenteras numera i fastighetssystemet. I kundenkäten som mäts 3 ggr/år får vi in kvitto på hur väl våra hyresgäster tycker vi levererar på vårt kärnuppdrag, se resultatet nedan (på en skala från 0 - 10 där 0 är mycket missnöjd och 10 är mycket nöjd).

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

Fokus ligger på att arbeta med aktiviteter för att öka boinflytande, underhåll av lägenheterna och städning av gemensamma utrymmen.

Mätetalet NPS, om våra kunder kan rekommendera oss som hyresvärd till vänner och bekanta, ligger vid årets slut på 19,7.

Efter att i december 2021 lanserat tre nya seniorprodukter för åldersgruppen +65 har vi sett över alla seniorboenden och rustat upp dem med nya möbler i grupprum, nya redskap till gymmen och hjärtstartare i alla boenden. Arbetet har drivits i projektform i nära samverkan med de boende i våra områden. Mycket av möblerna har köpts in begagnat.

Utvecklingen på skadesidan ligger i paritet med 2021, men då vi tog med oss en skuld in från 2021 i hanteringen av skadorna har vi under 2022 hanterat 124 skador mot 85 under 2021. Tittar man på vattenskador är huvudorsaken läckande rörsystem. Under året har våra två projektledare koppat till skador arbetat upp ett effektivt sätt att hantera skadeprojekt och vi ligger numera i fas. Hyresbortfallet för 2022 ligger i paritet med 2021 kopplat till underhåll och skador.

Under året har tio avhysningar kopplat till boende genomförts varav en barnfamilj. Utfallet är en mer än 2021. Vid årets slut har 6 hyresgäster två eller fler månadshyror i skuld, vilket är historiskt lågt. Vi fortsätter att hålla i det fina förebyggande arbetet som vi byggt upp. Inkassokraven har de inte ökat under året, trots att vi vet att många hyresgäster har en ansträngd privatekonomi.

Antal lokaler har ökat från 218 (34 836 kvm) till årets början till 222 (35 141 kvm) vid årets slut.
De största förändringarna är

- 1 lokal, restaurang, vid nyproduktionen Kungsgården i Surbrunn
- 3 lokaler som hade sagts upp på industriområdet i Surbrunn fick en ny hyresgäst i regementet under hösten. De hade akut behov av lokaler till sin utbildning av nyrekryterade och vi skrev kontrakt på 1 + 1 år. Lokalerna ska sedan rivas.

Totalt har vi, vi årets slut 20 vakanta lokaler. De stora objekten är på Hosjögården, Centrumvägen 6A i Svärdsjö och Smedjan.

20230927090727

Digitalisering

Kopparstaden fokuserar på att bygga basen och hantera det digitala arvet som finns inom företaget.
En upphandling med en ny leverantör för hantering av IT-drift och teknisk support har ägt rum under året.
Den årliga DiMiOS undersökningen visar att den digitala mognaden är 39 % (38% 2021). Den digitala mognaden delas upp på två komponenter; digitala arvet 43 % och digitala förmågan 36 %. Våra styrkor är de ekonomiska ramarna, arbetsmiljön och portföljstyrningen medan svagheterna ligger på den tekniska skulden, infrastrukturen och innovationskulturen.

En IT verksamhetsutvecklare har anställts under året för att stödja verksamhetens utveckling med hjälp av digitala verktyg.

Några utvecklingsprojekt under året:

- Infört möjlighet för kund att få hyresavi till digital postlåda (Kivra)
- Analys av fritextsvar i kundenkäten med hjälp av AI. (Parlametric).
- Processkartläggning av all verksamhet som en grund för implementering av verksamhetsledningssystem. Ett gediget arbete som genomförts i ledningsgruppen tillsammans med IT-konsult.
- Digital kommunikation med kund. Kundenkäter, inbjudan/anmälan till evenemang och hyreshöjning har kommunicerats digitalt, med gott utfall i samtliga åldersgrupper.
- Ledningsgruppens "lärande forum" där ledningsgruppen utbildat och diskuterat delar inom digitaliseringen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inför framtagandet av affärsplanen 2022 - 2026 gjordes en detaljerad marknadsanalys och mycket pekar på att Falu kommun, över tid, kommer fortsätta att vara en attraktiv, växande kommun. Regementet har etablerats under året och planerna för Northvolts fabrik i Kvarnsveden i Borlänge taktar vidare med planer för upp emot 1000 anställda. Dock finns tecken på att marknaden i Falun har stannat upp, mycket beroende på osäkra tider med ökande bostadsräntor och höga el- och byggkostnader. Det är ett hack i befolkningstillväxten och bostadspriserna har fallit under 2022 för att sedan stabiliseras i slutet av året. Under året har, förutom vårt Kungsgården, nyproduktionen Kopparsvalan, Amastens 123 hyreslägenheter med inflytt januari 2023 färdigställts i Falun. Vidare bygger Gruvstaden 24 trygghetsboenden på Yxhammarsgatan med inflytt slutet av 2023 och SBB ska börja bygga kombinerade hyresrätter och lokaler vid Rödbro.

I Kopparstadens ägardirektiv står att vi aktivt ska vara med och bidra till nyproduktion av 100 nya hyresrätter i Falun. Fokus ligger på att dels fortsätta utveckla Surbrunnshagen, där vi under 2022 haft Furiren ute på upphandling, dels fortsätta bygga på landsbygden där programhandlingar för Bjursås tagits fram under året. Generellt är det i nuläget utmanande att få lönsamhet i investeringskalkyler kopplade till nyproduktioner för samtliga aktörer i branschen.

Riskfaktorer

De största riskerna för vår verksamhet är:

* marknadsrisker - vikande marknad, låg betalningsförmåga som leder till hyresbortfall pga outhyrda lägenheter
* ränterisk - högre ränta och högre kostnad för kapital ger ökade räntekostnader
* klimatet - ökande kostnader för el, vatten och värme
* byggkostnadsökningar
* bristande informationssäkerhet

20230926092208

Tendens till att marknaden i Falun börjar vika finns. Lägenheter hyrs fortfarande ut och det är i utgången av 2022 ingen oroväckande vakans. Indikatorer som kontinuerligt följs är söktryck, uppsägningar för respektive område och vilken köplats den som tackar ja till lägenheten har i erbjudandekön. Befaran att fler hyresgäster ska få svårt att betala hyran finns givet stora kostnadsökningar på mat, el, bränsle, mm, men än ser vi inte det då vare sig inkassokrav eller antal med mer än 1 månadshyra i skuld ökat.

Riksbankens reporänta har höjts under 2022 och ligger i slutet på året på 2,5 % (från 0 % vid årets början). Kopparstaden har, via beslut i finanskommittén, kontinuerligt arbetat med att förtidslösa ränteswappar bundna med relativt hög ränta. Snitträntan exklusive borgensavgiften var vid årets utgång 0,96 %. 35 % av lånestocken om 1 655 mSEK har ränteförfall kommande 12 månader. I prognos för 2023 har höjd tagits för ökade räntekostnader. Under februari 2023 kommer Kopparstaden amortera 50 mSEK då nyproduktionstakten tillfälligt har stannat av.

Avseende driftkostnaderna har elpriserna fortsatt att vara instabila och pikat i augusti och december 2022. Vi har rörligt elpris och elkostnaderna (ej inräknat nätavgiften) har ökat med 8 mSEK jämfört med 2021. Dock har vi fått intäkter från den el som produceras av våra två vindkraftverk utanför Lund med ca 6mSEK, vilket gör att elkostnaden totalt delvis balanseras. Falu Energi och Vatten har aviserat ganska återhållsamma kostnadsökningar under 2023.

De ökade byggkostnaderna under året har haft stor påverkan. Faktorprisindex för byggnader har ökat med 15,6 % under 2022 (jämfört med 7 % under 2021). Detta påverkar främst möjligheten att få ihop investeringskalkylerna vid nyproduktion. Entreprenörsupphandlingen av Furiren avbröts under året och en översyn av åtgärder för att sänka byggkostnaderna pågår.

Cyberattacker på Sverige har ökat och är kopplat till bl a kriget i Ukraina och Sveriges ansökan om Nato-medlemskap. Det handlar både om överbelastningsattacker som virusattacker, s k wipers. Det är viktigare än någonsin att arbeta med informationssäkerhet och vi arbetar vidare med vårt systematiska säkerhetsarbete koppat till IS 27 001. Riktlinjer kopplat till styrning av informationssäkerhet har antagits under året, liksom flytt av servrar som möjliggör uppdelning av nätverket, vilket i sin tur minskar konsekvenserna vid eventuella attacker.

Användande av finansiella instrument

Derivat för vilka särredovisning tillämpas:

Redovisningen har upprättats enligt kap. 11 BFNAR 2012:1 som innebär att derivatinstrument inte redovisas i balansräkningen.
2021-12-31 fanns derivatinstrument/ränteswappar på nominellt 1 175 000 tkr (1 100 000 tkr)
Det verkliga värdet för derivatinstrument/ränteswappar baseras på förmedlade kreditinstituts värdering.

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.

Hållbarhetsrapport

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

20230926090926

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	931 118	71 839	**1 079 395**
Föregående års resultat				71 839	-71 839	**0**
Utdelning				-140		**-140**
Årets resultat					66 257	**66 257**
Belopp vid årets utgång	**16 000**	**500**	**59 938**	**1 002 817**	**66 257**	**1 145 512**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad resultat	1 002 817 381
årets resultat	66 257 121
	1 069 074 502
disponeras så att	
till aktieägarna med 1,85 kr per aktie, totalt	296 000
i ny räkning överföres	1 068 778 502
	1 069 074 502

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).

20230926092760

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter	2	482 327	469 000
Övriga rörelseintäkter	3	14 730	18 624
		497 057	**487 624**
Rörelsens kostnader			
Taxebundna kostnader		-47 326	-44 517
Uppvärmning		-45 162	-43 281
Tjänster		-57 916	-48 416
Fastighetsskatt		-9 282	-8 319
Material		-24 653	-20 500
Övriga externa kostnader	4, 5	-40 212	-39 483
Personalkostnader	6	-90 797	-89 050
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 212	-86 388
		-409 560	**-379 954**
Rörelseresultat		**87 497**	**107 670**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 019	1 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-19 568	-28 260
		-18 549	**-27 245**
Resultat efter finansiella poster		**68 948**	**80 425**
Bokslutsdispositioner		5 184	5 404
Resultat före skatt		**74 132**	**85 829**
Skatt på årets resultat	9	-7 875	-13 990
Årets resultat		**66 257**	**71 839**

20230926092211

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	2 563 940	2 395 728
Vindkraftverk	11	21 466	24 855
Inventarier	12	8 954	9 956
Pågående ny- och ombyggnader	13	245 551	290 380
		2 839 911	**2 720 919**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3 224	3 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	52	52
		3 276	**3 176**
Summa anläggningstillgångar		**2 843 187**	**2 724 095**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		522	611
		522	**611**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 515	1 761
Fordringar hos koncernföretag		27 697	27 766
Hyresfordringar		257	215
Fordringar hos Falu kommun		82 100	60 259
Skattefordran		3 983	2 845
Övriga fordringar		2 514	1 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 422	4 856
		122 489	**98 256**
Kassa och bank		1 327	1 561
Summa omsättningstillgångar		**124 338**	**100 428**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 967 525**	**2 824 523**

20230227160927202

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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			
Balanserat resultat	18	1 002 817	931 118
Årets resultat		66 257	71 839
		1 069 074	**1 002 957**
Summa eget kapital		**1 145 512**	**1 079 395**
Obeskattade reserver	19	25 564	30 748
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	20	485	511
Uppskjuten skatteskuld	21	35 711	30 139
Summa avsättningar		**36 196**	**31 650**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 23	1 655 000	1 580 000
Summa långfristiga skulder		**1 655 000**	**1 580 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 871	40 538
Skulder till Falu kommun		4 510	3 407
Skulder till koncernföretag		11 836	9 620
Övriga skulder		5 694	4 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	51 342	44 928
Summa kortfristiga skulder		**105 253**	**102 730**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 967 525**	**2 824 523**

20230926090213

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	68 948	80 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	89 995	80 763
Betald skatt		-4 439	-6 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**154 504**	**155 156**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		89	26
Förändring av kortfristiga fordringar		-380	6 235
Förändring av kortfristiga skulder		1 327	18 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**155 540**	**179 974**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-220 704	-221 864
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		11 690	17 110
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-209 114**	**-204 754**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		75 000	-
Utbetald utdelning		-140	-112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-74 860**	**-112**
Årets kassaflöde		**21 286**	**-24 892**
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		61 617	86 508
Likvida medel vid årets slut		**82 903**	**61 616**

20230926090214

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 perioden vilken de avser. Alla hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Koncernbidrag

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

Inkomstskatter

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

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

20230925092215

innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

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

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

20230927600276

Låneutgifter
Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.
I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

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

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

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

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

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

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

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

20230926092117

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

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

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

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

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

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

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

20230926092218

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning:

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

Andelar i dotterföretag m.m.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.
I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Eventualförpliktelser

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och 79,4% 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.

20230926092719

Not 2 Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Ersättning till revisorerna

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

20230926090220

Not 5 Operationella leasingavtal

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

	2022	**2021**
Inom ett år	3 670	3 720
senare än ett men inom 5 år	0	0
Senare än fem år	0	0
	3 670	**3 720**

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter (tkr)	3 670	3 720

Leasingavtal där företaget är leasegivare	**2022**	**2021**

Nominella årsvärdet av framtida minimileasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

Förfaller till betalning inom ett år, bostäder, bilplatser och uthyrningsförråd	459 941	438 165
Förfaller till betalning inom ett år, lokaler	5 831	6 273
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	7 438	7 569
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år, lokaler	20 027	16 525
Förfaller till betalning senare än 5 år, lokaler	3 585	5 009
Förfaller till betalning senare än 5 år, bostäder, blockuthyrda till kommunen	5 565	2 637

20230925092221

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	39	36
Män	80	83
	119	**119**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 308	1 833
Löner och ersättningar till övriga anställda	55 170	53 882
	56 478	**55 715**
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	424	465
Pensionskostnader för övriga anställda	4 167	4 722
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 151	18 238
	22 742	**23 425**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**80 371**	**79 140**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %

Anställningsavtalet för VD kan sägas upp med en uppsägningstid om ett år från företagets sida och 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

	2022	2021
Utdelningar	2	56
Ränteintäkter från koncernföretag	255	371
Ränteintäkter hyres och kundfordringar	416	577
Skattefria ränteintäkter	5	11
Ränteintäkter från bank	340	0
	1 018	**1 015**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

20230926090222

Not 9 Skatt på årets resultat

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

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
		74 132		85 829
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-15 271	20,60	-17 681
Ej avdragsgilla kostnader		-2 776		-903
Ej skattepliktiga intäkter		1		1 063
Skattereduktion på investeringar		0		191
Andra skattemässiga avdrag		14 744		12 578
Förändring temporära skillnader		-4 574		-9 238
Redovisad effektiv skatt	**10,62**	**-7 876**	**16,30**	**-13 990**

20230926092233

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 764 090	3 679 976
Inköp	4 466	738
Försäljningar/utrangeringar	-7 632	-12 141
Omklassificeringar	246 122	95 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 007 046**	**3 764 090**
Ingående avskrivningar	-1 327 099	-1 252 867
Årets avskrivningar	-74 744	-74 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 401 843**	**-1 327 099**
Ingående nedskrivningar	-41 263	-37 180
Årets nedskrivningar	0	-4 083
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-41 263**	**-41 263**
Utgående redovisat värde	**2 563 940**	**2 395 728**
Bedömt marknadsvärde		
Vid årets början	5 400 000	4 800 000
Vid årets slut	5 600 000	5 400 000
Bokfört värde byggnader	2 422 347	2 251 285
Bokfört värde mark	141 593	144 444
	2 563 940	**2 395 729**

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

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

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

20230926090724

Not 11 Vindkraftverk

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 194	93 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 194**	**93 194**
Ingående avskrivningar	-65 339	-61 835
Årets avskrivningar	-3 389	-3 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-68 728**	**-65 339**
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-3 000**	**-3 000**
Utgående redovisat värde	**21 466**	**24 855**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 954	82 094
Årets inköp	2 562	4 908
Försäljningar/utrangeringar	-9 140	-2 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**78 376**	**84 954**
Ingående avskrivningar	-74 998	-73 092
Försäljningar och utrangeringar	9 172	2 048
Årets avskrivningar	-3 596	-3 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-69 422**	**-74 998**
Utgående redovisat värde	**8 954**	**9 956**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	290 380	169 686
Investeringar under året	213 493	216 212
Omklassificeringar	-246 122	-95 517
Nedskrivningar	-12 200	
	245 551	**290 381**

20230926092235

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 124	3 124
Inköp	100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 224**	**3 124**
Utgående redovisat värde	**3 224**	**3 124**

	Kapital-Andel%	Rösträtts-andel%	Antal aktier	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Kopparstaden Förvaltning AB, Org.nr 556379-8239, säte i Falun	100	100	18 500	3 124	3 124
Fastighetsförvaltning i Falun AB, org.nr 559344-5496, säte i Falun	100	100	500	50	0
Surbrunnshagen mark 1, Org.nr 559388-1336, säte i Falun	100	100	250	25	0
Surbrunnshagen mark 2, Org.nr 559388-1385, säte i Falun	100	100	250	25	0

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52	52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52**	**52**
Utgående redovisat värde	**52**	**52**
Husbyggnadsvaror(HBV), antal 4	40	40
Parkera i Falun Ekonomisk förening, antal 1	10	10
Rekryteringslots Dalarna ekonomisk förening, antal 1	2	2
Summa bokfört värde	52	52

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 320	1 096
Förutbetalda försäkringspremier	1 523	1 732
Övriga poster	1 578	2 029
	4 421	**4 857**

Not 17 Aktiekapital

Antal aktier är 160 000 st med kvotvärde 100 kr.

20230926092226

Not 18 Vinstdisposition

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

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

Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ack. överavskrivningar, på maskiner	25 564	30 748
	25 564	**30 748**

Not 20 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen FKPA pension	485	511
	485	**511**

20230926092227

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

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

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

Väsentliga temporära skillnader 2021-12-31	**Redovisat värde**	**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

	2022-12-31	**2021-12-31**
Förfallotider		
senare än fem år efter balansdagen	455 000	500 000
	455 000	**500 000**

Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2022-12-31	**2021-12-31**
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	0	-4 848
	0	**-4 848**

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	**2021-12-31**
Upplupna räntekostnader	3 076	1 061
Förskottsbetalda hyror	35 668	32 645
Personalkostnader	8 297	8 601
Övriga upplupna kostnader	3 268	2 621
Avräkning vindkraft	1 030	0
	51 339	**44 928**

20230926090228

Not 25 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	1 016	959
Erhållen utdelning	2	56
Erlagd ränta	19 568	28 260
	20 586	**29 275**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	82 012	82 305
Nedskrivning byggnader	12 200	4 083
Rearesultat försäljning anläggningstillgångar	-4 191	-5 576
Förändring avsättning till pensioner	-26	-48
Summa justeringar	**89 995**	**80 763**

Not 27 Likvida medel vid årets slut

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavande på koncernkonto	81 575	60 056
Kassa och bank	1 327	1 561
	82 902	**61 617**

Not 28 Koncern uppgifter

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

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

	2022	2021
Inköp (%)	46,5	23,0
Försäljning (%)	0,1	0,1

Not 29 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	465 471	465 471
	465 471	**465 471**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	1 041	1 035
	1 041	**1 035**

20230927090729

Falun den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Gustav Kyrk
Ordförande

Göte Persson

Björn Ljungqvist

Susanne Martinsson

Charlotte Oster

Larry Palmén Logren

Malin Nissinen

Susanna Karlevill
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad Revisor

20230306230730

Malin Nissinen
Malin Nissinen
E-mail: malin.nissinen@vfalun.se
Role: V
2023-03-06 14:17 CET

Gustav Kyrk
Gustav Kyrk
E-mail: gustav.kyrk@telia.com
2023-03-06 14:27 CET

Göte Persson
Göte Persson
E-mail: gote.persson@outlook.com
2023-03-06 14:55 CET

Susanne Martinsson
Susanne Martinsson
E-mail: susanne.martinsson@centerpartiet.se
Role: C
2023-03-06 15:04 CET

Susanna Karlevill
Susanna Karlevill
E-mail: susanna.karlevill@kopparstaden.se
Role: VD
2023-03-06 16:05 CET

Charlotte Oster
Charlotte Oster
E-mail: charlotte.oster@yahoo.co.uk
Role: S
2023-03-06 16:34 CET

Björn Ljungqvist
Björn Ljungqvist
E-mail: bjorn.ljungqvist@falun.se
Role: M
2023-03-06 23:32 CET

Larry Palmén Logren
Larry Palmén Logren
E-mail: larry.logren-palmen@falun.se
Role: S
2023-03-14 20:28 CET

Margareta Sandberg
Margareta Sandberg
E-mail: margareta.sandberg@kpmg.se
Role: Revisor
2023-05-03 08:53 CEST

20230712204623

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kopparstaden Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kopparstaden Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolag 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.

20230712204624

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 Aktiebolag för år 2022 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 Aktiebolag 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 3 maj 2023

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

20230926609233

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Falu Stadshus Aktiebolag

556478-9872

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

20230926090734

Styrelsen och verkställande direktören för Falu Stadshus Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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** har ovanligt stora volymer i fjärrvärmeledningen levererats mellan Falun och Borlänge. Stillestånd i samband med AB Borlänge Energis övertagande av det tidigare pappersbrukets värmepanna har på ett effektivt sätt hanterats i det gemensamma systemet, vilket är till god nytta för båda energibolagen.

Regeringen fattade under våren två beslut avseende elpriskompensation till kunder, vilket administrerades och betalades ut av Falu Elnät AB inom fastställd tidsram. Falu Elnät AB fick ersättning för uppdraget vilket täckte de faktiska kostnaderna.

I oktober månad avgjorde Högsta förvaltningsdomstolen de mål som avsett tillverkande industriers rätt till förmånlig punktskattereglering för elektrisk kraft som förbrukas i tillverkningsprocessen. Enligt domarnas utfall har industriell verksamhet denna rätt oavsett om företaget huvudsakligen bedriver sådan verksamhet. Utfallet i domarna innebär att driva pelletstillverkning i Falu Pellets AB inte längre fyller något syfte. Styrelsen kommer därför att föreslå att en fusion till moderbolaget inleds under 2023. Avseende större investeringar kan framförallt nämnas överföringsledningen för VA mellan Falun-Grycksbo-Bjursås där vi nu är i slutfasen. I det stora mätarbytesprojektet byttes ca 5 590 elmätare till den nya generationens elmätare under 2022. Senast 2024 ska samtliga elnätskunder ha fått sin elmätare utbytt och vid utgången av 2022 har 20 900 byten genomförts vilket motsvarar ca två tredjedelar.

Koncernens VD meddelade den 30 september sin avsikt att avsluta sin anställning. Uppsägningstiden är nio månader.

För **Kopparstaden** har kriget i Ukraina medfört ett gediget arbete har påbörjats med att inventera bolagets 130 skyddsrum. I augusti tog Falu kommun emot flyktingar från Ukraina och Kopparstaden upplät 17 lägenheter åt dessa.

I slutet av maj var det inflytt i Kungsgården, 78 lägenheter, vår första nyproduktion i Surbrunnshagen. Hälften av lägenheterna är ettor och en kvarterskrog i en av byggnaderna. Inflytten gick bra och hyresgästerna är mycket nöjda med sitt boende och med oss som hyresvärd.

Under hösten uppstod oroligheter i Bojsenburg. I det akuta skedet samlade, tillsammans med polisen, kommunen och SBB, boende i området. Resultatet är långsiktigt arbete där två grupper bildats, en lokal EST (Effektiv Samverkan för Trygghet) - grupp och en grupp med representanter från boende, både från Kopparstaden och från SBB. Fokus är att tillsammans identifiera aktiviteter och genom boinflytande

20230926090235

skapa ökad trygghet för de boende i området.

Lugnet i Falun AB har påverkats av restriktionerna för coronapandemin, även om de hävdes under första kvartalet 2022. De har fortsatt att påverka Lugnet som område i stor utsträckning genom att evenemang, cuper och träningsläger har en uppstartssträcka och har därför inte hunnit komma igång som tidigare år. Den uteblivna verksamheten har påverkat bolagets hyresgäster negativt primärt inom restaurang.

Det nya badhuset överlämnades på utsatt tid och enligt budget till verksamheten under slutet av året. Det återstår dock visst arbete för att färdigställa den option som ligger till grund för en relax uppe på badhusets takvåning.

Bolaget har under 2022 fått ett nytt uppdrag att utreda utveckling av isanläggningar på Lugnet. Ett positivt planbesked är mottaget och detaljplaneprocessen är uppstartad.

En avsiktsförklaring för ett arrende har skrivits med en privat aktör, som har som mål att bygga en evenemangs- och multiarena på området. Ett positivt planbesked har delgivits, dock med förutsättningen om ett utökat förfarande av detaljplaneprocessen.

Ytterligare information återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

Användning av finansiella instrument

Kopparstaden AB:s redovisningen har upprättats enligt kap. 11 BFNAR 2012:1 som innebär att derivatinstrument inte redovisas i balansräkningen. 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	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	1 537 490	1 375 918	1 194 780	1 270 094	1 191 533
Resultat efter finansiella poster	220 170	234 726	160 873	178 610	222 652
Balansomslutning	7 428 100	7 097 133	6 615 069	6 267 812	5 955 858
Soliditet (%)	31,8	30,8	30,0	29,7	28,8
Avkastning på totalt kapital	3,6	4,2	3,4	4,0	5,4

Moderbolaget	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Resultat efter finansiella poster	-7 459	-8 827	-11 220	-21 348	-21 488
Balansomslutning	535 178	511 486	506 814	501 207	508 485
Soliditet (%)	9,2	5,2	3,9	3,1	3,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

20230926090236

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** har efterfrågan av elbilsladdare har överträffat alla förväntningar och för att möta det utvecklas utbudet löpande, främst mot privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Investeringen i ett nytt avloppsreningsverk i Främby förbereds. Verket förväntas tas i drift 2027 och kommer att möta behovet av ett växande Falun. Tidigare 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.

Kopparstaden AB-koncernen gjorde inför framtagandet av affärsplan 2022-2026 en detaljerad marknadsanalys. Mycket pekar på att Falu kommun kommer att fortsätta att vara en attraktiv växande kommun. Regementet har etablerats under året och planerna för Northvolts fabrik i Kvarnsveden i Borlänge taktar vidare med planer för upp emot 1000 anställda. Dock finns tecken på att marknaden i Falun har stannat upp, mycket beroende på osäkra tider med ökande bostadsräntor och höga el- och byggkostnader. Det är ett hack i befolkningstillväxten och bostadspriserna har fallit under 2022 för att sedan stabiliseras i slutet av året. Under året har, förutom Kopparstadens Kungsgården, nyproduktionen Kopparsvalan, Amastens 123 hyreslägenheter med inflytt januari 2023 färdigställts i Falun. Vidare bygger Gruvstaden 24 trygghetsboenden på Yxhammarsgatan med inflytt slutet av 2023 och SBB ska börja bygga kombinerade hyresrätter och lokaler vid Rödbro.

I Kopparstadens ägardirektiv står att bolaget aktivt ska vara med och bidra till nyproduktion av 100 nya hyresrätter i Falun. Fokus ligger på att dels fortsätta utveckla Surbrunnshagen, där bolaget under 2022 haft Furiren ute på upphandling, dels fortsätta bygga på landsbygden där programhandlingar för Bjursås tagits fram under året. Generellt är det i nuläget utmanande att få lönsamhet i investeringskalkyler kopplade till nyproduktioner för samtliga aktörer i branschen.

För **Lugnet i Falun AB** innebär finansiering av badhusprojektet tillsammans med framtida planerade projekt att bolagets skuldportfölj löpande kommer att öka vilket i sin tur innebär att finansiella risker som ränte- och refinansieringsrisk ökar. Riskerna hanteras genom ett strukturerat finansarbete i enlighet med antagen finanspolicy. Ett nytt ägardirektiv ska jobbas fram under kommande år med syfte att bättre kunna parera finansmarknadens svängningar.

Ytterligare information återfinns i respektive dotterbolags årsredovisning.

20230220237

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 §.

20230926090238

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	400 120	1 786 671	**2 187 291**
Årets resultat			177 631	**177 631**
Belopp vid årets utgång	**500**	**400 120**	**1 964 302**	**2 364 922**

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	-2 824	6 652	**26 374**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				6 652	-6 652	**0**
Årets resultat					22 588	**22 588**
Belopp vid årets utgång	**500**	**21 946**	**100**	**3 828**	**22 588**	**48 961**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	3 827 937
årets resultat	22 587 174
	26 415 111
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 4 400 kr per aktie	22 000 000
i ny räkning överföres	4 415 111
	26 415 111

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.

20230926092239

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 4	1 537 490	1 375 918
Aktiverat arbete för egen räkning		6 786	5 600
Andelar i intresseföretags resultat		6 819	-252
Övriga rörelseintäkter		53 081	50 998
Summa rörelsens intäkter		**1 604 176**	**1 432 264**
Rörelsens kostnader			
Kostnader för transitering och inköp av kraft och bränsle		-365 459	-260 800
Övriga externa kostnader	5, 6	-430 767	-366 536
Personalkostnader	7	-263 165	-246 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-285 573	-264 556
Övriga rörelsekostnader		-8 140	-8 360
Summa rörelsens kostnader		**-1 353 104**	**-1 146 752**
Rörelseresultat		**251 072**	**285 512**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	13 977	7 515
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 151	3 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50 030	-61 456
Summa resultat från finansiella poster		**-30 902**	**-50 786**
Resultat efter finansiella poster		**220 170**	**234 726**
Resultat före skatt		**220 170**	**234 726**
Skatt på årets resultat	13	-42 538	-35 983
Årets resultat		**177 631**	**198 743**

20230926092740

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara	14	10 025	8 168
Goodwill	15	664	1 327
Summa immateriella anläggningstillgångar		**10 689**	**9 495**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	3 877 515	3 386 920
Produktionsanläggningar, distributionsnät	17	1 455 713	1 389 604
Vattenverk, avloppsverk, avfallsanläggning	18	590 646	579 560
Vindkraftverk	19	21 466	24 855
Inventarier, verktyg och installationer	20	249 666	243 380
Pågående nyanläggningar	21	442 508	765 533
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 637 514**	**6 389 853**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	5 723	4 348
Fordringar hos intresseföretag	23	125 887	142 887
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	4 761	4 864
Andra långfristiga fordringar	26	390	251
Summa finansiella anläggningstillgångar		**136 761**	**152 350**
Summa anläggningstillgångar		**6 784 964**	**6 551 698**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		33 376	31 860
Pågående arbete för annans räkning		3 087	0
Värdepapper		2 878	4 748
Summa varulager, mm		**39 341**	**36 608**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		241 934	216 750
Fordringar hos Falu kommun		305 889	228 475
Fordringar hos intresseföretag		2 705	0
Aktuella skattefordringar		14 458	7 004
Övriga fordringar		10 592	38 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	26 244	16 181
Summa kortfristiga fordringar		**601 822**	**506 575**
Kassa och bank		1 973	2 253
Summa omsättningstillgångar		**643 136**	**545 436**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 428 100**	**7 097 134**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			

20230926092241

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	28	500	500
Reserver	29	400 120	400 120
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 964 302	1 786 671
Summa eget kapital		**2 364 922**	**2 187 290**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	970	823
Uppskjuten skatteskuld	32	362 724	322 087
Övriga avsättningar	33	6 088	7 507
Summa avsättningar		**369 782**	**330 417**
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	43 907
Skulder till intresseföretag		0	5 444
Skuld till Falu kommun	34	765 000	640 000
Skulder till kreditinstitut	34, 35	3 200 970	3 300 000
Övriga skulder	36	152 984	129 213
Summa långfristiga skulder		**4 118 954**	**4 118 564**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34	124 030	100 000
Leverantörsskulder		143 186	128 686
Skulder till Falu Kommun		20 187	35 358
Övriga skulder		92 934	78 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	194 105	118 592
Summa kortfristiga skulder		**574 442**	**460 861**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 428 100**	**7 097 132**

20230926002412

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	38	220 170	234 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	39	275 212	258 066
Betald skatt		-9 356	-15 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**486 026**	**477 078**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-2 733	9 752
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-12 073	-91 859
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		89 550	74 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**560 770**	**469 173**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-6 197	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-567 813	-630 563
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		35 825	30 909
Förvärv av koncernföretag, netto likvidpåverkan		0	-14 591
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		22 408	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-515 777**	**-614 245**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 000	335 000
Amortering av lån		-169 554	-146 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**30 446**	**188 264**
Årets kassaflöde		**75 439**	**43 192**
Likvida medel vid årets början		201 452	158 260
Likvida medel vid årets slut	40	**276 891**	**201 452**

20230922090243

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-579	-514
Summa rörelsens kostnader	7	**-579**	**-514**
Rörelseresultat		**-579**	**-514**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	296	140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	151	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 328	-8 453
Summa resultat från finansiella poster		**-6 881**	**-8 313**
Resultat efter finansiella poster		**-7 459**	**-8 827**
Bokslutsdispositioner	12	35 000	18 000
Resultat före skatt		**27 541**	**9 173**
Skatt på årets resultat	13	-4 954	-2 521
Årets resultat		**22 587**	**6 652**

20230926092441

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		35 296	18 140
Fordringar hos Falu kommun		18 638	12 344
Övriga fordringar		243	0
Summa kortfristiga fordringar		**54 177**	**30 485**
Summa omsättningstillgångar		**54 177**	**30 485**
SUMMA TILLGÅNGAR		**535 178**	**511 486**

20230926092245

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		3 828	-2 824
Årets resultat		22 587	6 652
Summa fritt eget kapital		**26 415**	**3 828**
Summa eget kapital		**48 961**	**26 374**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	34	483 000	483 000
Summa långfristiga skulder		**483 000**	**483 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6	6
Aktuella skatteskulder		2 312	1 279
Övriga skulder		35	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	864	827
Summa kortfristiga skulder		**3 217**	**2 112**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**535 178**	**511 486**

20230926092245

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	38	-7 459	-8 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	39	-296	-140
Betald skatt		-3 921	-4 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-11 676**	**-13 226**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-242	0
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		0	-243
Förändring av kortfristiga skulder		72	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-11 846**	**-13 469**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		140	112
Erhållna koncernbidrag		18 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**18 140**	**18 112**
Årets kassaflöde		**6 294**	**4 643**
Likvida medel vid årets början		12 344	7 701
Likvida medel vid årets slut	40	**18 638**	**12 344**

20230926092447

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

20230926092248

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

20230922609249

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

20230926090250

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.

20230926092751

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

20230926090252

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

20230926090253

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.

20230926090254

Not 2 Hyresintäkter inkl. outhyrda objekt

Koncernen

	2022	2021
Bostäder	443 986	430 178
Lokaler	93 494	85 841
Övrigt	25 391	24 118
Summa	**562 871**	**540 137**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-11 394	-8 315
Lokaler	-1 738	-1 951
Övrigt	-2 199	-2 099
Rabatter	-6 974	-7 048
Summa	**-22 304**	**-19 412**
Summa hyresintäkter	**540 566**	**520 725**

Not 3 Intäkternas fördelning

Koncernen

	2022	2021
Fjärrvärme, elnät, kraftstationer	678 751	546 960
Vatten och avlopp, renhållning	226 782	232 352
Hyresintäkter	540 567	520 685
Stadsnät	59 260	67 744
Övrig verksamhet	32 130	8 177
Summa	**1 537 490**	**1 375 918**

20230926092555

Not 4 Operationella leasingavtal

Koncernen
Leasingavgift där koncernen är leasegivare

	2022	2021
Nominella årsvärdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år: bilplatser och uthyrningsförråd	459 941	438 165
Förfaller till betalning inom ett år: lokaler	5 831	6 273
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år: bostäder, blockuthyrda till kommunen	7 438	7 569
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år: lokaler	20 027	16 525
Förfaller till betalning senare än 5 år: lokaler	3 585	5 009
Förfaller till betalning senare än 5 år: bostäder, blockuthyrda till kommunen	5 565	2 637
Summa	**502 387**	**476 178**

Not 5 Operationella leasingavtal

Koncernen
Leasingavgift där koncernen är leasetagare.

	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	3 670	3 720
Summa	**3 670**	**3 720**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 743	7 367

20230926090256

Not 6 Ersättning till revisorerna

Koncernen

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdraget	442	437
Biträde lekmannarevisorn	410	519
Övriga tjänster	457	137
Summa	**1 309**	**1 093**
Övriga revisorer		
Lekmannarevision	52	52
Summa	**52**	**52**

Moderbolaget

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdraget	38	38
Biträde lekmannarevision	50	50
Övriga tjänster	61	52
Summa	**148**	**140**
Övriga revisorer		
Lekmannarevision	11	11
Summa	**11**	**11**

20230926092257

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	103	98
Män	244	240
Totalt	**347**	**338**
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	5 018	5 457
Löner och ersättningar till övriga anställda	167 358	157 164
Summa	**172 376**	**162 621**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	56 594	54 416
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	2 437	1 466
Pensionskostnader för övriga anställda	14 488	14 208
Totalt	**245 895**	**232 711**
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	11	10
Män	20	21
Totalt	**31**	**31**
Antal VD och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	10	9
Män	11	11
Totalt	**21**	**20**

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

	2022	2021
Anteciperad utdelning från Kopparstaden AB	296	140
Summa	**296**	**140**

20230926090258

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2022	2021
Sålda elcertifikat	13 977	7 515
Summa	**13 977**	**7 515**

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Utdelning	2	56
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	416	577
Ränteintäkter intresseföretag	3 121	2 472
Övriga ränteintäkter	807	50
Ränteintäkter på derivatinstrument, netto	805	0
Summa	**5 151**	**3 155**

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från bank	150	0
Övriga räntor	1	0
Summa	**151**	**0**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Räntekostnader på derivatinstrument, netto	0	-14 271
Borgensavgifter	-11 093	-11 420
Räntekostnader finansiell leasing	0	-5 103
Räntekostnader fastighetslån	-16 318	-9 701
Räntekostnader Falu kommun	-4 727	-4 041
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-17 892	-16 920
Summa	**-50 030**	**-61 456**

Moderbolaget

	2022	2021
Borgensavgifter	-1 932	-1 932
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-5 396	-6 521
Summa	**-7 328**	**-8 453**

20230926092559

Not 12 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	35 000	18 000
Summa	**35 000**	**18 000**

Not 13 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2022	2021
Aktuell skatt	-1 901	-7 568
Uppskjuten skatt	-40 637	-28 415
Skatt på årets resultat	**-42 538**	**-35 983**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	220 171	234 727
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-45 355	-48 354
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 539	-14 354
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	855	5 839
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-1 353	-53
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-8	-1
Skatteeffekt för temporära skillnader	-4 658	-1 292
Skattereduktion 2021 investeringar 3,9%	0	9 654
Andra skattemässiga avdrag	14 868	12 578
Utnyttjande av tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	652	0
Redovisad skattekostnad	**-42 538**	**-35 983**

Moderbolaget

	2022	2021
Aktuell skatt	-4 954	-2 521
Skatt på årets resultat	**-4 954**	**-2 521**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	27 541	9 173
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-5 673	-1 890
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-660
Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter	61	29
Utnyttjande av tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	652	0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	10	0
Redovisad skattekostnad	**-4 954**	**-2 521**

20230926092260

Not 14 Programvara

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 722	18 722
Inköp	6 196	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 918**	**18 722**
Ingående avskrivningar	-10 554	-6 829
Årets avskrivningar	-4 339	-3 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 893**	**-10 554**
Utgående redovisat värde	**10 025**	**8 168**

Not 15 Goodwill

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 318	3 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 318**	**3 318**
Ingående avskrivningar	-1 991	-1 327
Årets avskrivningar	-663	-664
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 654**	**-1 991**
Utgående redovisat värde	**664**	**1 327**

20230926092761

Not 16 Byggnader och mark

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 357 138	4 259 822
Inköp	4 811	1 016
Försäljningar/utrangeringar	-10 938	-12 141
Omklassificering från pågående arbeten	606 323	108 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 957 334**	**4 357 138**
Ingående avskrivningar	-1 299 861	-1 198 602
Försäljningar/utrangeringar	1 281	0
Årets avskrivningar	-103 726	-101 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 402 306**	**-1 299 861**
Ingående uppskrivningar	400 000	400 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-26 239	-19 083
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7 156	-7 156
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**366 605**	**373 761**
Ingående nedskrivningar	-44 118	-40 035
Årets nedskrivningar	0	-4 083
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-44 118**	**-44 118**
Utgående redovisat värde	**3 877 515**	**3 386 920**
Marknadsvärden Kopparstaden AB		
Bedömt marknadsvärde vid årets början	5 400 000	4 800 000
Bedömt marknadsvärde vid årets slut	5 600 000	5 400 000
Bokfört värde byggnader	2 410 147	2 251 285
Bokfört värde mark	141 593	144 444
	2 551 740	**2 395 729**

Kopparstaden AB:
Anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har minskat med erhållna offentliga bidrag om totalt 66 120 tkr under perioden 2007-2022. Verkliga värdet baseras på interna värderingar av hela 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 2023 till och med december 2027. 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 2023 till och med december 2027.

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.

20230926090252

Not 17 Produktionsanläggningar, distributionsnät

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 903 467	2 810 034
Inköp	0	800
Försäljningar/utrangeringar	-16 310	-13 798
Omklassificering från pågående arbeten	170 009	106 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 057 166**	**2 903 467**
Ingående avskrivningar	-1 462 511	-1 384 822
Försäljningar/utrangeringar	12 227	8 143
Årets avskrivningar	-82 653	-85 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 532 937**	**-1 462 511**
Ingående nedskrivningar	-51 352	-40 242
Årets nedskrivningar	-17 164	-11 110
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68 516**	**-51 352**
Utgående redovisat värde	**1 455 713**	**1 389 604**

Statligt stöd har erhållits under 2022 om totalt 4 248 tkr (244) för att bygga ortssammanbindande nät, så kallat ERUF-bidrag.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
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.

20230926092263

Not 18 Vattenverk, avloppsverk och avfallsanläggningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	783 943	628 445
Försäljningar/utrangeringar	-4 026	0
Omklassificering från pågående arbeten	23 729	155 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**803 646**	**783 943**
Ingående avskrivningar	-203 168	-192 644
Försäljningar/utrangeringar	3 736	0
Årets avskrivningar	-12 353	-10 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-211 785**	**-203 168**
Ingående nedskrivningar	-1 215	-1 215
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 215**	**-1 215**
Utgående redovisat värde	**590 646**	**579 560**

Not 19 Vindkraftverk

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 195	93 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 195**	**93 195**
Ingående avskrivningar	-65 339	-61 835
Årets avskrivningar	-3 390	-3 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-68 729**	**-65 339**
Ingående nedskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-3 000**	**-3 000**
Utgående redovisat värde	**21 466**	**24 856**

20230926092654

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	610 300	578 396
Inköp	7 917	10 385
Försäljningar/utrangeringar	-16 209	-30 523
Omklassificering från pågående arbeten	41 672	52 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**643 680**	**610 300**
Ingående avskrivningar	-347 245	-334 221
Försäljningar/utrangeringar	14 552	22 774
Årets avskrivningar	-36 024	-35 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-368 717**	**-347 245**
Ingående nedskrivningar	-19 675	-19 394
Årets nedskrivningar	-5 622	-281
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-25 297**	**-19 675**
Utgående redovisat värde	**249 666**	**243 380**

Not 21 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående nedlagda kostnader	765 533	575 242
Under året nedlagda kostnader	555 670	618 362
Omklassificeringar	-841 734	-422 413
Försäljning	-24 177	-5 189
Omklassificerat till resultaträkningen	-584	-469
Nedskrivningar	-12 200	0
Utgående nedlagda kostnader	**442 508**	**765 533**

20230926092635

Not 22 Andelar i intresseföretag

Koncernen

Direkt ägda	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %
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	Leksand

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 348	500
Inköp	0	4 033
Omklassificeringar	-5 444	10
Årets andel i intresseföretags resultat	6 819	-195
Utgående redovisat värde	**5 723**	**4 348**

Not 23 Fordringar hos intresseföretag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Lennheden Vatten AB	59 950	74 950
Grundledningen HB	55 330	57 330
Kurbit AB	10 607	10 607
Summa	**125 887**	**142 887**
Årets förändring		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 887	132 280
Tillkommande fordringar	0	10 607
Amorteringar	-17 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 887**	**142 887**

20230926092659

Not 24 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	2022-12-31 Bokfört värde	2021-12-31 Bokfört värde
Falu Energi & Vatten AB	100%	100%	70 000	70 000
1) Falu Elnät AB	100%	100%		
1) Falu Pellets 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
1) Falu Pellets AB	559353-8050	Falun
Kopparstaden AB	556049-4865	Falun
1) Kopparstaden Förvaltning AB	556379-8239	Falun
Lugnet i Falun AB	556858-1598	Falun

1) Dotterdotterbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**481 000**	**481 000**
Utgående redovisat värde	**481 000**	**481 000**

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 864	4 980
Avgående värdepapper	-103	-106
Omklassificering	0	-10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 761**	**4 864**
Utgående redovisat värde, totalt	**4 761**	**4 864**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1**	**1**
Utgående redovisat värde, totalt	**1**	**1**

20230926090257

Not 26 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251	971
Tillkommande fordringar	139	251
Omklassificeringar	0	-971
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**390**	**251**
Utgående redovisat värde	**390**	**251**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 320	1 096
Förutbetalda försäkringar	6 780	2 642
Förutbetalda kostnader	913	582
Upplupna intäkter försåld elkraft	13 736	2 799
Upplupna intäkter	1 917	82
Övriga poster	1 578	8 980
Summa	**26 244**	**16 181**

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.

20230927009268

Not 29 Uppskrivningsfond

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	400 000	400 000
Belopp vid årets utgång	**400 000**	**400 000**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 946	21 946
Belopp vid årets utgång	**21 946**	**21 946**

Not 30 Förslag till resultatdisposition

Moderbolaget

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserat resultat	3 827 937
årets resultat	22 587 174
	26 415 111
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 4 400 kr per aktie	22 000 000
i ny räkning överföres	4 415 111
	26 415 111

Not 31 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
KPA pension	485	511
Kapitalförsäkring	485	312
Summa	**970**	**823**

20230926090269

Not 32 Avsättningar för skatter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	362 724	322 087

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

	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	0	1 049	-1 049	-216	0	-216
Lager utsläppsrätter	2 878	0	2 878	0	593	593
Restvärde balanslånepost	0	2 904	-2 904	-598	0	-598
Obeskattade reserver	0	1 585 587	-1 585 587	0	326 631	326 631
Restvärde fusion/distributionsnät	14 029		14 029	0	2 890	2 890
Skillnad värde och avsättning kapitalförsäkring	0	-95	-95	-20	0	20
Restvärde inventarier	0	547	-547	-113	0	-113
Summa	**3 468 454**	**4 882 720**	**-1 414 456**	**-4 230**	**366 954**	**362 764**

	2021-12-31					
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader						
Restvärde byggnader och markanläggning	2 966 034	2 825 642	140 392	-3 410	32 533	29 123
Restvärde investeringar i annans fastighet		1 155	-1 155	-238		-238
Lager utsläppsrätter	4 748		4 748		978	978
Restvärde prod.anläggning	14 549		14 549		2 997	2 997
Restvärde balanslånepost		3 571	-3 571	-735		-735
Obeskattade reserver		1 454 505	-1 454 505		299 628	299 628
Investeringar anskaffade och aktiverade 2021	247 931		247 931	-9 654		-9 654
Skillnad värde och avsättning kapitalförsäkring		-61	-61	-12		-12
Summa	**3 233 262**	**4 284 812**	**-1 051 672**	**-14 049**	**336 136**	**322 087**

20230926092702

Not 33 Övriga avsättningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Sluttäckning av deponier	6 088	7 507
	6 088	**7 507**

Årets förändring		
Redovisat värde vid årets början	7 507	9 596
Avsättningar under året	142	2 144
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 561	-4 233
Redovisat värde vid årets slut	**6 088**	**7 507**

Not 34 Upplåning

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	705 000	800 000
Skulder till Falu kommun	0	150 000
Summa	**705 000**	**950 000**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
Summa	**150 000**	**150 000**

20230926090271

Not 35 Derivatinstrument

Koncernen

Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med negativa verkliga värden på balansdagen		
Ränteswappar	0	-4 848
Totalt, ej redovisat i balansräkningen	**0**	**-4 848**

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

Not 36 Övriga långfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anslutningsavgifter VA	129 213	115 737
Årets nya anslutningar	18 808	7 741
Återförd periodisering	-3 937	-3 465
Skuld avseende investering i nytt reningsverk	8 900	9 200
Summa	**152 984**	**129 213**

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 526	2 687
Upplupna personalkostnader	17 459	18 141
Upplupna kostnader	85 186	63 888
Förskottsbetalda hyror	35 668	32 645
Förutbetalda intäkter stadsnätet	697	861
Förutbetalda intäkter	408	370
Förutbetalda intäkter elnät	48 131	0
Avräkning vindkraft	1 030	0
Summa	**194 105**	**118 592**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	826	718
Upplupna kostnader	38	109
Summa	**864**	**827**

20230926092727

Not 38 Räntor och utdelningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	4 343	3 099
Erhållen utdelning	2	56
Erlagd ränta	-49 225	-61 456
	-44 880	**-58 301**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Anteciperad utdelning	296	140
Erlagd ränta	-7 328	-8 453
	-7 032	**-8 313**

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

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	285 574	264 556
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	3 756	-781
Resultatandelar i intresseföretag	-6 819	252
Övriga avsättningar	-1 272	-2 092
Periodisering anslutningsavgift VA	-6 026	-4 326
Övrigt	-1	457
Summa justeringar	**275 212**	**258 066**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Anteciperad utdelning	-296	-140
Summa justeringar	**-296**	**-140**

20230926092733

Not 40 Likvida medel

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	1 973	2 253
Medel på koncernkonto	274 918	199 199
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**276 891**	**201 452**

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Medel på koncernkonto	18 638	12 344
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**18 638**	**12 344**

Not 41 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	472 771	472 771
Summa ställda säkerheter	**472 771**	**472 771**

Not 42 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Lönegaranti Fastigo	1 041	1 035
Summa eventualförpliktelser	**1 041**	**1 035**

Not 43 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 (2) % av inköpen och 11 (11) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37 (36) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

20230926092744

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Falun 2023-04-03

Liza Lundberg
Ordförande

Sven-Olov Ytterholm

Jonas Sallén Lennerthson

Anders Lindh

Susanne Martinsson

Pernilla Wigren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5 2023

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

20230927090275

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 2022.

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 2022 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.

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 2022 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 3 maj 2023

KPMG AB

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

20230925090276