



Tertialrapport 2 2025

Ånge Fastighets- och Industri AB

Innehållsförteckning

1	Organisationens berättelse	3
1.1	Periodens viktiga händelser	3
1.2	God ekonomisk hushållning	3
1.3	Medarbetare.....	5
1.4	Framtiden.....	5
1.5	Vårt utvecklingsarbete under året.....	5
1.5.1	Barn och Unga.....	5
1.5.2	Vuxna	7
1.5.3	Äldre +65	9
1.5.4	Tillväxt	10
1.5.5	Verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning	11

1 Organisationens berättelse

1.1 Periodens viktiga händelser

Perioden har inledningsvis inneburit låga vinterkostnader som följd av utetemperaturen varit högre än normalt, snömängderna mindre och elpriserna varit ovanligt låga. Effekterna av åtgärder för att sänka energiförbrukning har också påverkat positivt. Uppförande av ny förskola i Fränsta pågått och pågår. Projektet följer tidplanen. Det finns tillkommande kostnader som i första hand har att göra med anslutningskostnader till det kommunala VA och anslutning till kommunalt vägnät. Flera andra projekt är i under uppstart; Ombyggnad av kommunhus plan 2 och 3, större renovering av bostadsfastigheter på Hemskogsvägen 7 och 9, ombyggnad eller nybyggnad av SÄBO i Ånge samt ett antal underhållsåtgärder. I början av året stängdes Ånge kommuns SÄBO i Torpsro Fränsta med 20 lägenheter. Dessa ställs nu i ordning för att hyras ut till öppna marknaden som seniorbostäder 65+ på samma sätt som övriga lägenheter i byggnaden. Vakanserna är fortsatt låga generellt men de lägenheter som tidigare var del av SÄBO har inte kunnat hyras ut så fort som önskat.

1.2 God ekonomisk hushållning

Drift

Intäkterna är högre än budget beroende på högre utfall i årets hyresförhandlingar än budgeterat samt ökad frifakturering.

Driftkostnaderna lägre än budget primärt beroende på lägre uppvärmnings- och snöröjningskostnader.

Avskrivningar är högre än budget pga större aktiveringar än planerat.

Helårsresultatet bedöms ligga högre än budget beroende på lägre kostnader i början på året och fortsatt hög uthyrning och god kostnadskontroll.

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Prognos 2	Budget
	T2	T2	2025	2025
Intäkter	95 170	98 155	147 000	143 000
Driftkostnader	-67 333	-58 204	-99 300	-103 700
Driftnetto	27 837	39 951	47 700	39 300
Finansiella kostnader/Avskrivningar	-21 533	-23 230	-35 700	-32 300
Resultat	6 304	16 721	12 000	7 000

Investeringar

Obs att förskolan i Fränsta redovisas med belopp för ursprungligt alternativ vilket var en renovering av befintliga förskolan Skattkistan. Ombyggnad av kommunhuset är ännu inte beslutad och inte upphandlad. Detsamma gäller nytt SÄBO Ånge.

Pågående projekt/Investeringar			
Benämning	Projektbudget	Upparbetat per	SKP
		2025-08-31	2025-08-31
Ny förskola Fränsta	22,0	43,8	73,0
Nytt SÄBO Ånge	140,0	0,7	140,0
Kommunhuset plan 2-3	30,0	1,3	50,0
Ombyggnad matsal Boberg	0,5	-	0,5
Ombyggnad aula Fränsta fakturera 50% ÅK	1,0	-	1,5
Torpsro fd SÄBO ombyggnad	3,2	3,4	4,8
Renovering/UH 1217 Hemskogsvägen 7	17,5	5,3	15,0
Renovering/UH 1218 Hemskogsvägen 9	17,5	-	13,0
LGH 121801.8077 Hemskogsvägen 9 D	0,2	0,2	0,2
LGH 121701.8026 Hemskogsvägen 7 B	0,2	0,1	0,2
Balkonger Furumovägen1, Lövträdet	3,2	2,1	3,2
Fönsterbyten Fridhemsgatan 1407 och 1408	2,5	0,1	2,5
Sprinkler Gläntan, Hallstaborg	3,0	-	3,0
Takrenovering samt fönsterbyte Boberg	2,2	0,7	2,2
HG anpassning soc Parkbacken	1,2	0,3	0,2
Balkongräcken, trapphus mm Gamlavägen 2-6 Ånge	0,6	0,4	0,6
Fasad renovering Fridhemsgatan 23-27	0,9	-	0,9
Dörrar, trapphus mm Åsgatan 28-30	1,9	-	1,9
LGH 121801.8056 Hemskogsvägen 9	0,3	0,1	0,3
Förvärv Ånge 87:5	0,5	-	0,5
HG-anpassning ÅK Åsgatan 22 2306	0,5	0,2	0,5
LGH 140703.8040 Fridhemsgatan 17	0,4	-	0,4
LGH 150901.8006 Stationsgatan 3B	0,1	0,1	0,1
LGH 140801.8081 Fridhemsgatan 19	0,1	-	0,1
LGH 151401.8081 Södra vägen 2A	0,3	-	0,3
Skogsbacken Utemiljö vidarefakt ÅK	0,2	0,1	0,2
	250,0	58,9	315,1

Medarbetare

Under året har ny Fastighetschef påbörjat anställning. Fastighetschef innebär rollen med det operativa ansvaret för förvaltningen och förvaltningspersonalen. Företagets projektledare har sagt upp sin anställning för att gå till annat arbete. Den tjänsten kommer inte att ersättas utan projektledningstjänster köps tills vidare på upphandlade ramavtal. VD har sagt upp sin anställning och en rekrytering av ersättare pågår.

1.3 Framtiden

I kort perspektiv bedöms efterfrågan vara stabil. Kostnaderna stiger till följd av världsläget/inflationstryck. Kostnader finansiering kommer att stiga framåt en större del av lånestocken ligger fast under de närmaste åren, Sammantaget ser vi en press på företagets marginaler framåt. Uthyrningen ser fortsatt ut att vara stabil. ÅFA kommer ta över fastigheter från Ånge kommun vilket påverkar förvaltningen framåt..

1.4 Vårt utvecklingsarbete under året

För att utvecklas mot Ånge kommuns vision har nämnden ett antal uppsatta mål som ligger i linje med kommunfullmäktiges prioriteringar. I tertialrapporten redovisas hur arbetet kring målen går och en prognos på resultatet för året.

1.4.1 Barn och Unga

1.4.1.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska vara en av Sveriges barn och ungdomsvänligaste kommuner.

1.4.1.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs bidrag för att nå det övergripande målet är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för barnomsorg och utbildning.


Bedömning


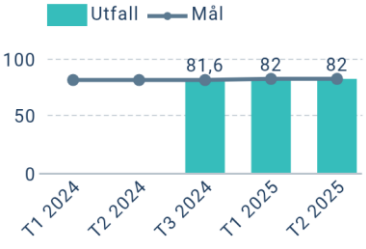

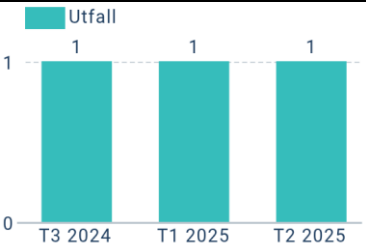
◆ Knappt uppfyllt

Kommentar

ÅFAs representant kommer att ha regelbundna möten med varje ledande företrädare för barnomsorg och utbildningsverksamheten minst 2 gånger per läsår. Möten ska följa en fast agenda och syfta till att fånga upp hur väl ÅFAs fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Vid den NKI-undersökning som ÅFA återkommande genomför ska säkerställas	▶ Pågående enligt plan	2024-04-25	2026-12-31	


Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
att frågor ställs som belyser hur väl ÅFA lyckas med målsättningen. Vid behov ska åtgärder vidtas utifrån resultat för dessa frågor i NKI-undersökning.				
ÅFAs representant kommer att ha regelbundna möten med varje ledande företrädare för barnomsorg och utbildningsverksamheten minst 2 gånger per läsår. Möten ska följa en fast agenda och syfta till att fånga upp hur väl ÅFAs fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Nöjd Kund-index	82	82 	
Genomförda möten	Ja		

1.4.1.1.2 Styrelsens mål: Utgå

Bedömning

 Saknas

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Dialogmöten med verksamhetschefer	 Pågående enligt plan	2024-05-01	2026-07-31	

1.4.2 Vuxna

1.4.2.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge kommun ska arbeta aktivt för att vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare, som skapar hälsofrämjande arbetsplatser.

1.4.2.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål för vuxna är att ÅFAs anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.

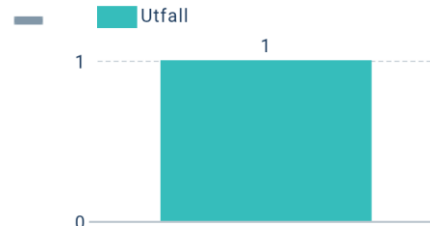
Bedömning


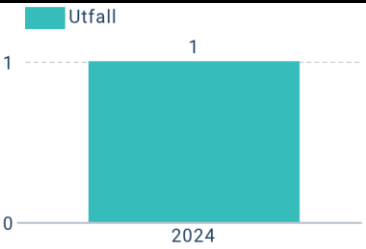

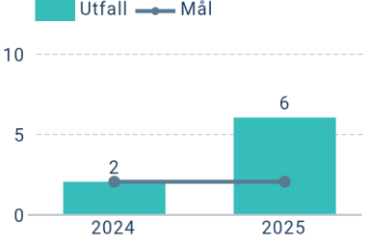
● Uppfyllt

Kommentar

ÅFA har, för att stärka varumärket genom att erbjudit praktikplatser och sommarjobb. 6 platser erbjöds under 2025.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFA kommer årligen genomföra lönekartläggning.	▶ Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	
ÅFA kommer att genomföra medarbetarundersökning/N MI anpassad för verksamheten vartannat år.	▶ Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	
ÅFA kommer för att stärka varumärket genom att erbjuda praktikplatser och sommarjobb. Minst 8 platser ska erbjudas under affärsplanens tid.	✓ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Genomförd lönekartläggning		1	Ej gjord än för 2025.

Mått	Utfall	Mål		Kommentar
Nöjd Medarbetar-Index				Ej genomförd än 2025
Antal praktikplatser och sommarjobb	6	2 		<p>En lärlingsplats inom snickeri tillhandahålls tom aug 2025.</p> <p>En lärlingsplats inom fastighetsskötsel tillhandahålls tom juni 2025.</p> <p>2st sommarpraktikanter kommer att tas emot.</p>

1.4.2.2 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.


1.4.2.2.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål för vuxna är att ÅFAs anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.

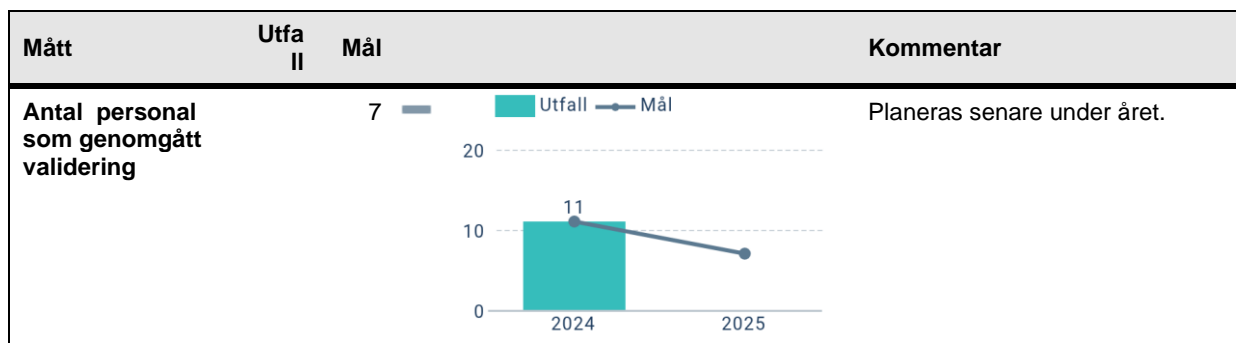
Bedömning

 Knappt uppfyllt

Kommentar

ÅFA har långsiktigt som mål att validera fler av personalen när tillfälle ges.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFA arbetar med validering av kompetens och kompetensutveckling av egen personal. ÅFA kommer att fortsätta arbetet med validering av egen personal med mål att hela personalen ska ha genomgått validering under affärsplanens tid (fram till 2027).	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	



1.4.3 Äldre +65

1.4.3.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livs- och boendemiljöer av hög kvalitet.

1.4.3.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda attraktiva hyresbostäder för äldre i vanliga lägenheter och, efter anvisning från kommunens socialtjänst, i särskilda boenden.

Bedömning

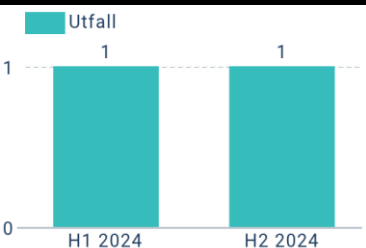
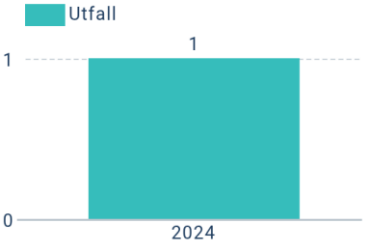
◆ Knappt uppfyllt

Kommentar

ÅFA erbjuder attraktiva bostäder och har löpande kontakt med hyresgäster för att säkerställa upplevelsen. ÅFA har regelbundna möten med kommunen för de lägenheter som hyrs för olika ändamål.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFAs representant kommer att ha regelbundna möten med varje ledande företrädare för äldrevårdsverksamheten/särskilda boenden minst 2 gånger per verksamhetsår. Möten ska följa en fast agenda och syfta till att fånga upp hur väl ÅFAs fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.	▶ Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	
ÅFA kommer årligen bjuda in till hyresgästmöten för boende i lägenheter för 65+ med mål att fånga upp önskemål och synpunkter	▶ Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
och informera om ÅFAs situation och möjligheter.				

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Genomförda möten med lokalhyresgäster		1	Pågår enligt plan.
Genomförda möten med privata hyresgäster		1	Pågår enligt plan

1.4.4 Tillväxt

1.4.4.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska år 2040 ha 11 000 innevånare.


1.4.4.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda och aktivt marknadsföra attraktiva hyresbostäder.

Bedömning

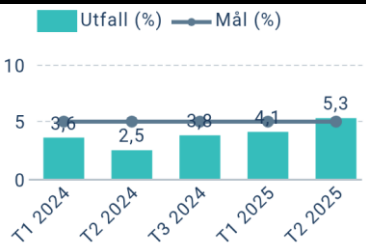
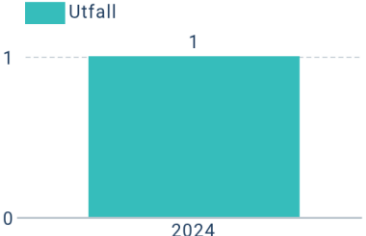
 Uppfyllt

Kommentar

ÅFA erbjuder attraktiva bostäder. Efterfrågan och uthyrning är på stabil nivå och vakanserna är generellt låga men påverkas negativt av nedlagt SÄBO på Torpsro. Bostäder marknadsförs i olika kanaler. Planering för kommande nyproduktion pågår.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFA ska marknadsföra bostäder via hemsida och andra kanaler. ÅFA ska fortsätta arbeta för att	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
vakanserna ska ligga under målet 5%.				
ÅFA ska aktivt arbeta för att bygga minst 1 nytt bostadshus under affärsplanens tid.	✓ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Vakansgrad i bostadsbeståndet	5,3 %	5 %	
Planering nyproduktion			

1.4.4.2 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska vara en klimatneutral kommun 2030

1.4.5 Verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning

1.4.5.1 Kommunfullmäktiges mål: Sjukfrånvaron ska minska

1.4.5.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda en sådan arbetsmiljö att personalen kan hålla sig frisk och därigenom bibehålla eller ytterligare minska dagens sjuktal som är 3,01% (2023)

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar

Sjuktalet är 2,58. För 2024 var sjuktalet 2,72.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Ha en god uppföljning av medarbetares situation på individnivå t ex genom medarbetarsamtal och på gruppnivå t ex genom arbetsplatsträffar.	✓ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Sjukskrivningstal	2,58	5	<div><div><div></div><div></div></div><div><div>Utfall</div><div>Mål</div></div><div><div><div>5</div><div>3,01</div><div>2,05</div><div>2,71</div><div>2,58</div><div>2,58</div></div><div><div>T1 2024</div><div>T2 2024</div><div>T3 2024</div><div>T1 2025</div><div>T2 2025</div></div></div></div>