



Tertialrapport 1 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.....	4
1.4	Framtiden.....	4
1.5	Vårt utvecklingsarbete under året.....	5
1.5.1	Barn och Unga.....	5
1.5.2	Vuxna	6
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 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. Under perioden 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 men det noteras att vakanserna stiger i flera andra bostadsbolag, även i större orter.

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. Periodens resultat är högre än budget delvis beroende på krediteringar avseende tidigare perioder. Helårsresultatet bedöms ligga högre än budget b la beroende på lägre kostnader i början på året.

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Prognos	Budget
	T1	T1	2025	2025
Intäkter	47 300	49 500	145 300	143 000
Driftkostnader	-38 600	-30 800	-100 000	-103 700
Driftnetto	8 700	18 700	45 300	39 300
Finansiella kostnader/Avskrivningar	-10 800	-11 700	-37 000	-32 300
Resultat	-2 100	7 000	8 300	7 000

Investeringar

Det största pågående projektet är Förskola Fränsta som går framåt enligt plan. Det största planerade projektet är nytt SÄBO Ånge, antingen ombyggnad Parkbacken eller nyproduktion. Utöver det startas i närtid ett antal underhållsprojekt.

PÅGÅENDE PROJEKT/INVESTERINGAR			
Benämning	Projektbudget	Upparbetat per 2025 04 30	Slutkostnadsprognos
Ny förskola Fränsta	22,0	28,3	69,0
Nytt SÄBO Ånge	140,0	0,5	140,0
Utemiljö Ugglan	2,0	0,5	0,7
Utvändig renovering Gamla vägen Alby	0,3	0,2	0,4
Kommunhuset plan 2 - 3	50,0	0,9	50,0
Ombyggnad matsal Boberg	0,5	0,0	0,5
Byte plåttak Fridhemsvägen 8	1,8	0,8	1,8
Torpsro fd SÄBO, renovering lägenheter	3,2	1,3	3,2
Renovering Hemskogsvägen 7	17,5	0,2	18,5
Renovering Hemskogsvägen 9	17,5	0,2	16,5
LGH 121801.8077 Hemskogsvägen 9 D	0,2	0,1	0,2
LGH 121701.8026 Hemskogsvägen 7 B	0,2	0,1	0,2
LGH 121701.8040 Hemskogsvägen 7 C	0,3	0,1	0,3
Balkonger Furumovägen 1	3,2	0,0	3,2
Modulbygge 8 LGH Torpshammar	0,1	0,0	0,1
Fönsterbyten Fridhemsg. 7-19	2,5	0,0	3,0
Sprinklerutredning Gläntan mfl	0,2	0,0	0,2
Takrenovering samt fönsterbyte Boberg	2,2	0,0	2,2
HG anpassning Soc. Parkbacken	0,1	0,0	0,1
	263,8	33,2	309,9

1.3 Medarbetare

Under T1 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.5.1 Barn och Unga

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

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



Bedömning

 Delvis uppfyllt

Kommentar

Resultatet av NKI undersökningen har diskuterats flertalet gånger vid APTer och företagsmöten. Glädjande så har ÅFA tagit stora steg framåt, speciellt på lokalsidan där vi hade den största förändringen i serviceindex 2024 av alla företag i undersökningen.

Vid planeringsdagarna i Järvsö gjordes ytterligare en fördjupning i samarbete med alla anställda, en handlingsplan håller på att tas fram som ett resultat av den övningen. Handlingsplanen kommer, förutom internt även förmedlas till våra hyresgäster.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Vid den NKI-undersökning som ÅFA återkommande genomför ska säkerställas att frågor ställs som belyser hur väl ÅFA lyckas med målsättningen. Vid behov ska åtgärder vidtas utifrån resultat för dessa frågor i NKI-undersökning.	 Pågående enligt plan	2024-04-25	2026-12-31	
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	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Pågår enligt plan

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.				

Mått	Utfall	Mål		Kommentar
Nöjd Kund-index	82	82		Pågår enligt plan, årsvis uppföljning.
Genomförda möten	Ja			Pågår enligt plan.

1.5.1.1.2 Styrelsens mål: Utgå

Bedömning

— Saknas

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

1.5.2 Vuxna

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




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

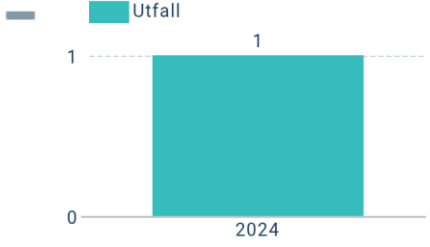
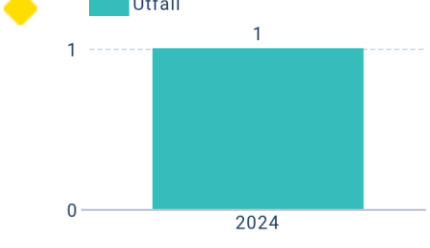
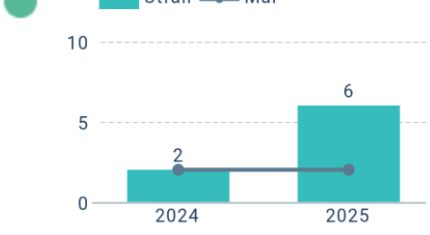
Bedömning

Delvis uppfyllt

Kommentar

ÅFA arbetar fortlöpande med personalutveckling. Undersökningar av personalens nöjdhet och trivsel genomförs återkommande enligt kommunens rutiner.


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	Pågår enligt plan, genomförs tillsammans med kommunen
ÅFA kommer för att stärka varumärket genom att erbjuda praktikplatser och sommarjobb. Minst 8 platser ska erbjudas under affärsplanens tid.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Pågår enligt plan

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Genomförd lönekartläggning			Ej gjord än för 2025.
Nöjd Medarbetar-Index			Ej genomförd än 2025
Antal praktikplatser och sommarjobb			En lärlingsplats inom snickeri tillhandahålls tom aug 2025. En lärlingsplats inom fastighetsskötsel tillhandahålls tom juni 2025. 2st sommarpraktikanter kommer att tas emot.

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


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

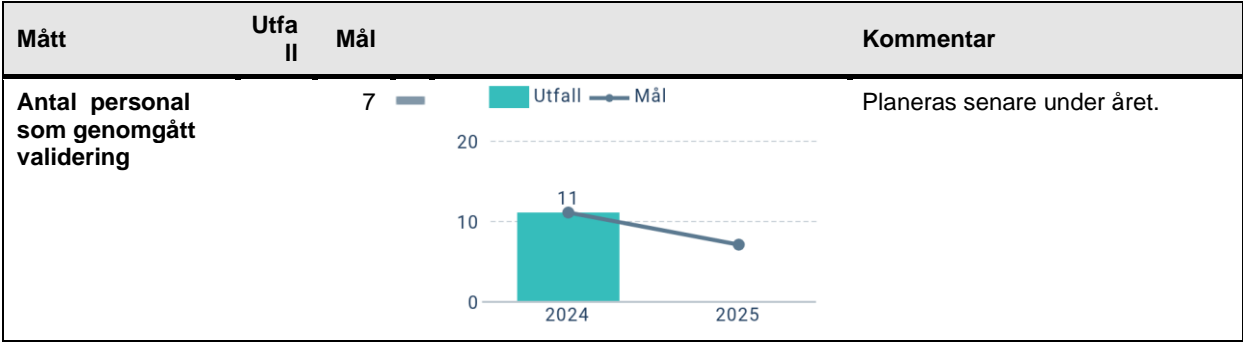
Bedömning

 Delvis uppfyllt

Kommentar

ÅFA arbetar fortlopande med personalutveckling. Undersökningar av personalens nöjdhet och trivsel genomförs återkommande enligt kommunens rutiner.

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	



1.5.3 Äldre +65

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

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

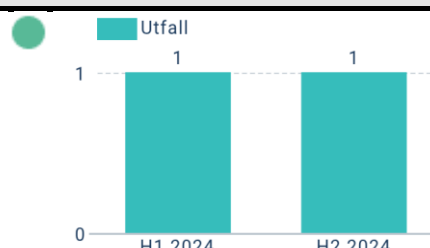
Bedömning

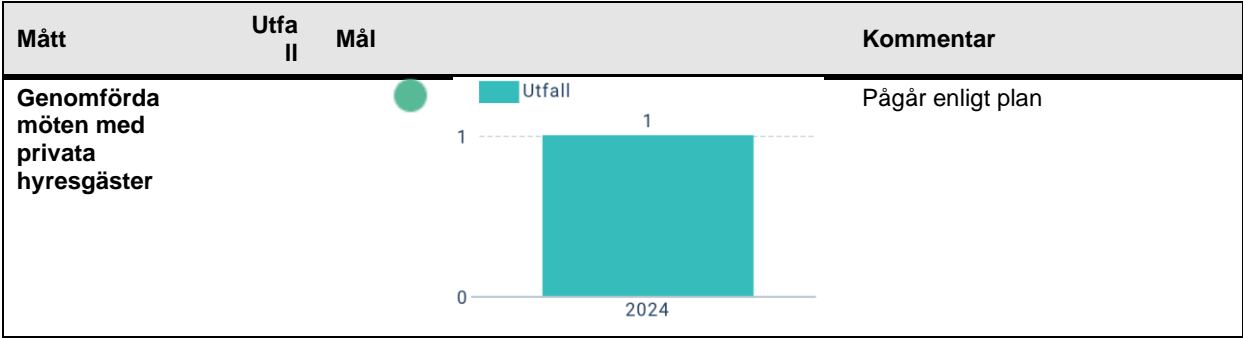
● Uppfyllt

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	Möten har hållits enligt plan
ÅFA kommer årligen bjuda in till hyresgästmöten för boende i lägenheter för 65+ med mål att fånga upp önskemål och synpunkter och informera om ÅFAs situation och möjligheter.	▶ Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

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



1.5.4 Tillväxt

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

1.5.4.1.1 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 lägre än den fastlagda gränsen. 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 vakanserna ska ligga under målet 5%.	Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Pågår. Vakanserna är 4,1%
ÅFA ska aktivt arbeta för att bygga minst 1 nytt bostadshus under affärsplanens tid.	Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Planering pågår för två nybyggnadsobjekt.

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Vakansgrad i bostadsbeståndet	4,1 %	5 %	
Planering nyproduktion			

1.5.4.2 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska vara en klimatneutral kommun 2030

1.5.5 Verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning

1.5.5.1 Kommunfullmäktiges mål: Sjukfrånvaron ska minska

1.5.5.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda en sådan arbetsmiljö att personalen kan hålla sig frisk och därigenom bibehålla eller ytterligare minska dagens sjuktalet 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.	● Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Strukturen följs, möten och samtal genomförs.

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