

Affärsplan 2025–2027





Innehåll

3	ÅFA i korthet	12	Verksamhetsmål
4	Vd har ordet	20	Ekonomisk planering och prognos
6	Det här är ÅFA	22	Styrelseordförande har ordet
8	Nuläge	24	Kommunens fokusmål
10	Framtida utveckling	26	Kommunfullmäktiges mål

ÅFA i korthet



ÅFA erbjuder boende och lokaler på sex orter: Alby, Borgsjöbyn, Fränsta, Ljungaverk, Torpshammar och Ånge.

90
fastigheter

ÅFA äger och förvaltar 90 fastigheter med en total yta på cirka 130 000 kvadratmeter.



ÅFA äger och förvaltar 40 fastigheter där det bedrivs kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor och kontor.



ÅFA äger och förvaltar 10 fastigheter där privata företag bedriver verksamhet.



ÅFA äger och förvaltar 40 fastigheter med bostäder, totalt 817 lägenheter.



ÅFA äger och förvaltar 1 070 parkeringsplatser, utomhus och i garage.



Patrik Jonasson, vd ÅFA

/ Vd har ordet

Målmedvetna
samhällsbyggare
i en spännande tid

Ånge står mitt i en stor samhällsomvandling med viktiga nyetableringar inom gröna industrier. I den spännande framtid som väntar har ÅFA som kommunalt bostads- och fastighetsbolag ett betydelsefullt ansvar att erbjuda trivsamma bostäder och lämpliga lokaler. Den välgrundade framtidstro som råder runt oss, ger extra energi att sträva mot verksamhetens mål – och dem vill vi dela med oss av i den affärsplan som du nu läser.

När jag började som vd för Ånge fastighets- och industriaktiebolag (ÅFA) år 2021 hade bolaget tagit sig genom många besvärliga situationer sedan grundandet 80 år tidigare, 1941. Många tomma lägenheter och behov av rivningar var en utmanande del av ÅFA:s vardag vid min start, och bolagets framtid var något oklar. Men sommaren 2022 fattade Ånge kommun beslutet att ÅFA skulle leva vidare i sin nuvarande form, alltså ett självständigt bolag som drivs på affärs- mässig grund. Det betydde att vi kunde och behövde blicka framåt, sätta tydliga mål och öka långsiktigheten i vår verksamhet.

Förändringar som stärkt vår service

Sedan dess har vi fokuserat mycket på att förbättra och modernisera våra arbetssätt. Vi har gått igenom den minst sagt omvälvande processen med att byta fastighets-system, digitaliserat många processer och lanserat en ny hemsida. För många kanske sådant inte märks i vardagen, men allt det här är viktiga steg för att vi ska kunna erbjuda bättre service till alla som hyr våra lägenheter och bli ett mer effektivt bolag. Det har varit intensivt, och jag är stolt över hur väl vår personal har ställt upp under den här förändringsresan.

Samtidigt är det ni hyresgäster som står i centrum för allt vi gör. Vårt mål har alltid varit att ni ska känna er trygga och nöjda med era hem. Vi har lyckats minska antalet tomma lägenheter och har i dag en omsättning i beståndet som tyder på att vi är på rätt väg. Det finns till och med funderingar på att bygga nya bostäder, vilket vi förbereder oss på.

Vår ägare, Ånge kommun, är även vår största hyresgäst och de lokaler vi hyr ut till kommunen är också välfyllda i dag. Det betyder både att de kommunala verksamheterna har hög aktivitet och att vi har nått ett bra resultat i vår strävan efter att anpassa beståndet efter behoven.

Vår strävan: ansvarsfull hyresvärd

Utmaningar kvarstår, förstås. Många av våra fastigheter är äldre och behöver underhåll för att hålla sig i gott skick långsiktigt. Samtidigt påverkas även vi av ökande kostnader i samhället, och det är en balansgång att hålla hyrorna på rimliga nivåer samtidigt som vi tar hand om våra fastigheter och förvaltar våra bostäder på bästa sätt. Det är viktigt för oss att våra nuvarande och framtida hyresgäster litar på oss och att vi arbetar ansvarsfullt.

Som kommunens fastighetsbolag har vi också ett större ansvar. Vi är inte bara en hyresvärd, vi är en del av Ånges framtid. Jag tror att alla vi som bor här i Ånge känner av att vi nu är på väg framåt. När kommunen växer och utvecklas ska vi finnas där med bostäder, skolor och lokaler som möter behoven i samhället. Vi ser oss som en samhällsbyggare som både ska ge er som bor här en bra vardag och bidra till Ånges utveckling på längre sikt.

Ta gärna del av våra mål för de kommande tre åren i den här affärsplanen.

Patrik Jonasson, vd för ÅFA

/ Det här är ÅFA

Vi vill vara den självklara hyresvärden i Ånge kommun

ÅFA ansvarar för kommunens alla bebyggda fastigheter. Det finns en stor styrka i att samla resurserna, ansvaret och kompetensen i en organisation, och den kraften vill vi förvalta på bästa sätt för att bli och förbli förstahandsvalet som hyresvärd i Ånge kommun. Så här gör vi det.

Uppdrag och verksamhet

ÅFA är Ånge kommuns allmännyttiga bostadsbolag och bolaget äger även fastigheter som inrymmer kommunal verksamhet plus en mindre del kommersiella fastigheter. Vi förvaltar fastigheterna med egen personal och den yttre skötseln köper vi som en tjänst från Ånge kommun.

Vision

ÅFA ska vara förstahandsvalet som hyresvärd i Ånge kommun. Målbilden är att Ånge kommuns befolkning växer och att kommunens näringsliv är i stark utveckling. Kommunen genomsyras av ett hållbarhetstänk inom områdena vardag, hälsa, gemenskap, kompetens och natur. ÅFA bidrar i detta med bostäder, lokaler och i övrigt attraktiva, byggda miljöer. ÅFA är ett föredöme som hyresvärd och arbetsgivare.

Affärsidé

ÅFA:s affärsidé är att skapa ekonomiska värden och värden för hyresgäster genom

att köpa, bygga, äga, förvalta och sälja fastigheter i Ånge kommun

Organisation

• Administrativ stab

Staben har ansvar för funktionerna ekonomi och administration som bland annat innefattar löpande bokföring och redovisning, intern rapportering samt rapportering till ägare och andra intressenter. Staben hanterar även uthyrning av bostäder och lokaler med tillhörande hantering av hyresavtal och avisering. Ånge kommun ansvarar för HR och lönehantering, men ÅFA:s stab ansvarar för löpande kontakter med dessa funktioner.

Förvaltning

• Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning innefattar planering av verksamhet, underhållsplanering, upphandling och inköp av alla varor och tjänster som inte kan utföras av egen personal men som behövs i verksamheten.



• *Fastighetsskötsel*

Inom fastighetsskötsel hanterar vi alla dagliga arbetsuppgifter som rondering av fastigheter, reparationer efter felanmälan, avflyttningsbesiktning av lägenheter, nyckelutlämning, ledning av entreprenörers arbete, med mera.

• *Städning*

Städ ansvarar för trappstädning i bostadshus och – i mindre omfattning –

städning i kommersiella lokaler. I uppdraget ingår även periodiska insatser som storstädning och golvvård samt återkommande uppdrag som flyttstädning och byggstädning.

Underhållsgrupp

Underhållsgruppen är ÅFA:s egna hantverkare som löpande utför underhållsarbete och lokalanpassningar. Underhållsgruppen handhar tidvis även större om- och nybyggnadsprojekt.



/ Nuläge

Bygger för Ånges behov – i dag och i morgon

Ånge kommun står inför en spännande utvecklingsfas, där ÅFA spelar en central roll som samhällsbyggare. Med en välgrundad nulägesanalys och långsiktig planering hanterar vi dagens utmaningar och morgondagens behov.

• *Befolkningsutveckling – behov av bostäder*

Sveriges befolkning ökar, men inte överallt. I glesbygden minskar ofta befolkningen eller ökar endast måttligt. Här är andelen äldre högre och inkomstnivåerna lägre än i andra delar av landet. Samtidigt rapporterar de flesta kommuner bostadsbrist, och endast ett fåtal har balans mellan utbud och efterfrågan. Även i kommuner med lägre efterfrågan behövs ändamålsenliga och väl underhållna bostäder. Men att bygga nya bostadshus i glesbygd är utmanande då produktionskostnaderna ofta överstiger värdet av det färdiga huset, med nedskrivningsbehov som följd. På många platser finns behov av att producera nya särskilda boenden. Totalt sett påverkas bostadsefterfrågan direkt av hur befolkningen utvecklas.

• *Kommunala verksamhetslokaler*

Många skollokaler är gamla och behöver förnyas eller uppgraderas. I glesbygden står man ofta inför valet mellan att behålla små, ineffektiva enheter eller att slå samman verksamheter till större enheter. Större enheter är vanligtvis mer effektiva, både personalmässigt och när det gäller att utnyttja ytor. En nackdel är att skolelever kan få långa resor. Att samla verksamhet i större enheter kräver dessutom ofta nybyggnation, vilket innebär stora investeringar.

• *Digitalisering och teknikutveckling*

Digitalisering är ett viktigt utvecklingsområde som får genomslag i stort sett i all verksamhet. Fastighetsbolag behöver både möta efterfrågan på digitala tjänster och ta tillvara de effektiviseringsmöjligheter digitalisering ger.

• *Miljöfrågor och hållbarhetsfrågor*

Alla företag förväntas ha kunskap om sin miljöpåverkan och tydliga planer för att minska den. För fastighetsbolag är energi-effektivisering ett självklart fokusområde. Även materialhantering, återbruk, återvinning och transporter är viktiga aspekter som behöver följas upp och redovisas.

• *Marknad och ekonomi*

Kostnadsökningarna inom fastighetsförvaltning följer inflationen och är ofta ännu högre. I glesbygden är förvaltningskostnaderna lika höga som i områden med större befolkningstäthet, men hyresutvecklingen är svagare – både för bostäder och lokaler. Dessutom är risken för vakanser större i glesbygd. Tillsammans innebär detta att framtida resultatutveckling för fastighetsverksamhet i glesbygd är mer begränsad jämfört med verksamhet på större orter.

• *Personal*

Kompetensförsörjning är en utmaning för hela fastighetsbranschen. I glesbygd kan det vara särskilt svårt att rekrytera den kompetens som krävs för att långsiktigt underhålla och utveckla verksamheten. Digitalisering, med möjligheten att arbeta hemifrån, och den utflyttning från städer som blivit tydlig under pandemin kan dock ha förbättrat situationen något.

• *ÅFA:s fastighetsbestånd*

Fastighetsbeståndet har en hög genomsnittsalder och ett eftersatt underhåll, vilket skapar behov av modernisering och anpassning till dagens krav. För att möta efterfrågan krävs satsningar på både underhåll och uppgradering till modern standard. Fastigheter som används för kommunal verksamhet, som vårdboenden, skolor och förskolor, behöver investeringar för att bli både modernare och mer effektiva. ÅFA arbetar aktivt med planering för att säkerställa en långsiktig och optimerad lokalförsörjning.

/ Framtida utveckling

Våra fokusområden för framtida utveckling

Utöver kommunfullmäktiges mål, mål enligt ägardirektiv och styrelsens egna mål har styrelsen enats om fyra fokusområden för verksamhetens framtida utveckling. Inriktningarna för önskad utveckling under affärsplaneperioden år 2025–2027 är följande.



Växa i rätt takt

Fastighetsbeståndet ska löpande anpassas till de kommunala verksamheternas behov, efterfrågan på bostäder och lokaler.



Planerat underhåll

ÅFA ska utföra det underhåll som behövs för att upprätthålla byggnadernas funktion och utseende.



Förbereda för nyproduktion

ÅFA ska ha handlingsberedskap för att påbörja nyproduktion av bostäder och lokaler när efterfrågan och behov finns.



"Kommunens befolkningsminskning gjorde att ÅFA under en rad år tvingades fokusera på volymanpassning nedåt genom rivningar. Nu bedöms beståndet vara väl anpassat till kommunens nuvarande storlek och det är därmed möjligt att planera framåt för underhåll och även nyproduktion. På följande sidor finns de mål ÅFA:s styrelse lagt fast för att styra verksamheten mot de övergripande mål och den inriktning som lagts fast politiskt. I affärsplanen syns hur bolagets mål ansluter till kommunens övergripande målsättningar."

Patrik Jonasson, vd för ÅFA



/ Verksamhetsmål

Mål: Ekonomi

Med ansvarsfull förvaltning och långsiktig planering vill vi driva ett stabilt bostads- och fastighetsbolag med väl anpassade hem och lokaler som även uppfyller framtidens krav.

Ägardirektiv och styrelsens mål

Mål	Indikatorer och mätillfällen	Delmål under planperioden		
		2025	2026	2027
Mål enligt ägardirektiv				
Soliditet	Eftersträva en soliditet om minst	20 %	20 %	20 %
Avkastning	Nå en avkastning på eget kapital om minst	6 %	6 %	6 %
Styrelsens mål				
Utveckling av driftresultat	Driftnettot ska uppgå till minst kr/m²	310	315	320
Högt resurs-utnyttjande	Vakansgraden i bostadsbeståndet ska uppgå till högst	5 %	5 %	5 %

Aktivitetsplan 2025–2027

Följande aktiviteter har tagits fram av verksamheten för att bidra till att mål enligt ägardirektiv, fullmäktiges mål och styrelsens mål för ekonomi uppnås.

- Utveckla uppföljningsmodellen för förvaltning och projekt.
- Fokusera på intäktsökning och minskning av vakanser.
- Säkerställa kostnadskontroll/uppföljning i förvaltningsarbetet.

/ Verksamhetsmål

Mål: Medarbetare

ÅFA:s medarbetare är värdefulla och mycket viktiga för verksamheten. Genom att möta deras önskemål för arbetsmiljön och erbjuda konkurrenskraftiga löner vill vi bidra till den trivsel och det engagemang som gör bolagets fortsatta goda utveckling möjlig.

Styrelsens mål

Mål	Indikatorer och mätillfällen	Delmål under planperioden		
		2025	2026	2027
Nöjda medarbetare	NMI-mätning i samarbete med kommunens HR-avdelning 2024, därefter i egen regi.	Mätning ÅFA	Ej mätning	Mätning ÅFA
Lönekartläggning	Görs årligen.	X	X	X

Aktivitetsplan 2025–2027

Följande aktiviteter har tagits fram av verksamheten för att bidra till att mål enligt ägardirektiv, fullmäktiges mål och styrelsens mål för medarbetare uppnås.

- Följa upp och agera på resultat av NMI-undersökning.





/ Verksamhetsmål

Mål: Verksamhet

När våra hyresgäster är nöjda med oss och känner sig trygga i våra fastigheter, då är även vi nöjda. Inom ÅFA strävar vi efter att vara lyhörda för synpunkter och prioritera välplanerat underhåll.

Styrelsens mål

Mål	Indikatorer och mätillfällen	Delmål under planperioden		
		2025	2026	2027
Nöjda hyresgäster	NKI enligt Branschindex, mätning av Aktiv Bo, eller likvärdig aktör.	>82	>83	>84
Väl underhållna fastigheter	Det planerade underhållet ska per år minst uppgå till x kr/m ² . Avser det planerade kostnadsförda underhållet.	90	92	94
Väl fungerande fastigheter, få felanmälningar.	Minska antalet felanmälningar med x % per år, jämfört med föregående år.	5 %	5 %	5 %

Aktivitetsplan 2025–2027

Följande aktiviteter har tagits fram av verksamheten för att bidra till att mål enligt ägardirektiv, fullmäktiges mål och styrelsens mål för verksamhet uppnås.

- Följa upp och agera på resultat av NKI-undersökning.
- Förbättrad arbetsmodell för underhållsplanering.

/ Verksamhetsmål

Mål: Miljö

ÅFA strävar efter att minska både bolagets egen och våra hyresgästers totala miljöpåverkan. Vid nybyggnation sätter vi tydliga mål för miljöcertifiering.

Styrelsens mål

Mål	Indikatorer och mätillfällen	Delmål under planperioden		
		2025	2026	2027
Minskad energianvändning	Minska energiförbrukningen (el och fjärrvärme) per m ² per år med x % jämfört med föregående år.	1 %	1 %	1 %
Minskad användning av fossila bränslen	Minska användning av fossila bränslen i verksamheten med x % jämfört med föregående år.	2 %	2 %	2 %
Miljöcertifierade byggnader enligt BREEAM, Green Building, Miljöbyggnad, LEED eller Svanen.	Arbeta för att x st av ÅFA:s byggnader blir miljöcertifierade.	–	1	1

Aktivitetsplan 2025–2027

Följande aktiviteter har tagits fram av verksamheten för att bidra till att mål enligt ägardirektiv, fullmäktiges mål och styrelsens mål för miljö uppnås.

- Ökad information till kunder om digital avisering/fakturerings.
- Fortsatt fokus på energioptimering.





Annika Ahnström, ekonomichef ÅFA

**"ÅFA:s ekonomi är alltid satt under press då fastighets-
verksamhetens kostnader över tid ökar. Till exempel kostnader för
energi, snöröjning, underhållsåtgärder, räntor. ÅFA har inga andra
intäkter än de hyror som våra hyresgäster betalar. ÅFA strävar alltid
efter att använda resurserna på bästa sätt för att därmed kunna
hålla hyrorna på en så låg nivå som möjligt, men ändå kunna
leverera en årlig vinst på den nivå som vår ägare, kommunen kräver.
God kontroll på ekonomin är avgörande!"**

Annika Ahnström, ekonomichef ÅFA

/ Budget

Ekonomisk planering och prognos

Resultatbudget 2025–2027

Mål	Plan		
	2025	2026	2027
Nettoomsättning	139 000	145 000	147 000
Övriga intäkter	3 000	3 000	3 000
Intäkter	142 000	148 000	147 000
Underhåll	-11 500	-11 900	-12 000
Drift	-72 000	-75 000	-77 000
Personalkostnader	-19 500	-20 000	-21 000
Avskrivningar	-16 500	-17 000	-18 000
Kostnader	-119 500	-123 900	-128 000
Rörelseresultat	22 500	24 100	22 000
Finansiella poster	-13 400	-16 800	-18 000
Resultat efter finansiella poster	9 100	7 300	4 000

Investeringsbudget 2025–2027

Projekt	Tkr		
	2025	2026	2027
Kommunhus	10 000	10 000	10 000
Ny förskola Fränsta	60 000	5 000	
Nytt SÄBO Ånge		50 000	60 000
Nyproduktion bostäder			20 000
Renovering kommunala lokaler	10 000	20 000	20 000
Resultat efter finansiella poster	80 000	85 000	110 000

Förtydligande: Investeringsbudgeten redovisar en ram för projekt som bedöms prioriterade. Separata beslut krävs innan igångsättning. Kommunala beslut krävs innan slutligt beslut om investeringar inom verksamhetsfastigheter. För belopp som avser "Underhållsåtgärder enligt K3-regler" krävs inte ytterligare styrelsebeslut.

/ Styrelseordförande har ordet

Från avveckling till utveckling och stark framtidstro

Invigningen av Ånges nya förskola var utan tvekan höjdpunkten på mitt första år som ordförande i ÅFA:s styrelse. Kort därefter sattes spaden i backen för nästa förskola, i Fränsta. För mig är det två viktiga byggprojekt och starka symboler för Ånge kommuns ljusa framtid, där ÅFA har ett viktigt uppdrag som självständigt bolag med hyresgästernas bästa i fokus.

ÅFA har en unik roll i Ånge kommun. Bolaget är både hyresvärd och en central aktör i att forma samhället så att det möter framtidens behov.

Som hemvändare efter 30 år på andra orter och relativt ny som styrelseordförande, sedan 2022, är det inspirerande att få vara med och leda ÅFA i en tid där Ånge står i centrum för stora förändringar och spännande satsningar, särskilt inom de gröna industrisektorerna. Det känns mer positivt än någonsin att tillhöra vår kommun.

Färdigrivet – vinden har vänt

Jag är tacksam över att ha kommit in i ett så spännande läge, och jag vill ge all heder åt alla dem som burit verksamheten framåt undre sämre tider. Historiskt sett har ÅFA haft ett svårt utgångsläge där det ofta handlat om att hålla nere kostnader, hantera tomma fastigheter och i vissa fall behöva riva. Men vinden har verkligen vänt. Vi har bestämt att det är färdigrivet. I dag är

ÅFA ett bolag som arbetar med utveckling, och som spelar en viktig roll i den positiva omvandling som Ånge upplever. Vi har gått från avveckling till en ny era av möjligheter.

ÅFA:s uppdrag handlar inte enbart om att erbjuda bostäder och lokaler. Bolaget är även en viktig samhällsbyggare, och våra fastigheter är en del av det som gör kommunen attraktiv för både invånare och nyinflyttade. För många kan en lägenhet hos ÅFA vara det första steget in i vårt samhälle. Vi arbetar för att skapa ett välkomnande, modernt och hållbart boende, nära kollektivtrafik och annan service. Vårt mål är att alltid ha fastigheter som inte bara möter våra hyresgästers behov i dag, utan också stödjer kommunens långsiktiga tillväxt.

ÅFA är medborgarnas fastighetsbolag

Att publicera den här affärsplanen som du nu läser är ett viktigt steg på vägen. Det visar att ÅFA inte bara är en förvaltare utan också en organisation som arbetar affärs-



Per-David Wennberg (S), styrelseordförande ÅFA

mässigt och strategiskt. Den här planen kommer att hjälpa oss att tydligt kommunicera våra mål och vår riktning, inte bara internt utan också till hyresgästerna och medborgarna. Vi vill att det ska vara tydligt att ÅFA är ett fastighetsbolag som bidrar till samhället på ett sätt som gör skillnad.

Vi är en pålitlig partner i att skapa de moderna bostäder och lokaler som behövs för att Ånge ska växa och utvecklas. Samtidigt måste vi vara ansvarsfulla. Att bygga nytt är lockande, men vi måste också veta när det är rätt tid att gasa och när vi behöver bromsa. Våra resurser är i slutänden kommuninvånarnas, och vi har ett ansvar att

göra kloka investeringar för att vi ska lyckas på lång sikt.

Våra förskoleprojekt i Ånge och Fränsta är två tydliga exempel på hur ÅFA bidrar till framtiden. Vi hoppas att dagens barn ska växa upp här, vilja bo kvar och arbeta här. Kanske är det någon av dem som går på förskolan just nu som tar över min roll en dag och får bidra till att ÅFA är en fortsatt viktig möjliggörare i Ånge.

Per-David Wennberg (S),
styrelseordförande för ÅFA



/ Fokusområden

Kommunens fokusmål

ÅFA:s verksamhet är underordnad Ånge kommuns övergripande fokusområden:

Hållbar vardag



Målområde: "År 2030 är Västernorrland den plats människor väljer för att leva och besöka."

Principer:

- 1) Digitalisering.
- 2) Jämställdhet.

Prioriteringar:

- Upplevd närhet till omvärlden oavsett om den är fysisk eller digital.
- Ett funktionellt och sammanhållet system för hållbart resande.

Hållbar hälsa



Målområde: "År 2030 är Västernorrland den plats människor väljer för att leva och besöka."

Principer:

- 1) Digitalisering.
- 2) Jämställdhet.

Prioriteringar:

- Upplevd närhet till omvärlden oavsett om den är fysisk eller digital.
- Ett funktionellt och sammanhållet system för hållbart resande.

Hållbar gemenskap



Målområde: "År 2030 har Västernorrland som plats stärkts ur ett nationellt och globalt perspektiv."

Principer:

- 1) Flernivåstyre.
- 2) Ta vara på potentialen i både stad och land.
- 3) Jämställdhet.

- 4) Låt aktörer gå före – alla behöver inte vara med på allt.
- 5) Testa nytt och kontinuerligt lärande.

Prioriteringar:

- Ett modigt regionalt ledarskap som tar ansvar för framtiden.

Hållbar kompetens



Målområde: "År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa."

Principer:

- 1) Digitalisering.
- 2) Ta vara på potentialen i både stad och land.
- 3) Jämställdhet.
- 4) Testa nytt och kontinuerligt lärande

Prioriteringar:

- Kraftsamla för att skapa, attrahera och behålla kompetens.
- Alla ska ha grundläggande behörighet från grundskola och gymnasium.
- Skola och arbetsliv samverkar kring arbetsmarknadens möjligheter för ökad matchningsgrad.
- Fler nya och växande hållbara företag och fler företagsamma invånare.

Hållbar natur



Målområde: "År 2030 är Västernorrland platsen där företag och organisationer väljer att växa."

Principer:

- 1) Ta vara på potentialen i både stad och land.
- 2) Jämställdhet.

Prioriteringar:

- Ett sammanbundet logistiksystem som ger kraftigt minskad klimatpåverkan från länets transportsektor.
- Utvecklade styrkeområden genom smart specialisering.

ÅFA följer dessa målområden i planeringen av verksamheten.



/ Fyra målområden

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktige har kategoriserat sina mål i fyra målområden: *barn och unga, vuxna, äldre 65+ och tillväxt.*

Nedanstående mål gäller utöver målen i ÅFA:s ägardirektiv och bolagsordning. Dessa mål har heller inte beslutats vid ordinarie eller extra bolagsstämma utan ges direkt från kommunfullmäktige i Ånge kommun till ÅFA:s bolagsstyrelse att uppfylla. Måluppfyllelse av kommunfullmäktiges mål följs upp i samband med bolagets ekonomiska rapportering T1, T2 och T3/helår.

Aktiviteterna i anslutning till målen har tagits fram gemensamt med bolagets ledning.

Varje mål har mellan två och fem mått kopplade till sig, som kommunfullmäktige kommer utgå ifrån för att bedöma om målen är nådda. Dessa mått kan du se i måldokumentet.

Barn och unga

För målområde Barn och unga har kommunfullmäktige antagit målet:

- Ånge ska vara en av Sveriges barn- och ungdomsvänligaste kommuner, med grundskoleresultat som ligger på hög nivå i riket.

Nedbrutna mål

- ÅFA:s bidrag för att nå det övergripande målet är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för barnomsorg och utbildning.

Aktiviteter

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

Vuxna

För målområde Vuxna har kommunfullmäktige antagit målen:

- Ånge kommun ska arbeta aktivt för att vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare, samt skapa hälsofrämjande arbetsplatser.
- Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.

Nedbrutna mål

- ÅFA:s mål för vuxna är att bolagets anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.

Aktiviteter

- 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).
- ÅFA kommer att genomföra medarbetarundersökning/NMI anpassad för verksamheten vartannat år.
- ÅFA kommer årligen genomföra lönekartläggning.
- ÅFA kommer för att stärka varumärket genom att erbjuda praktikplatser och sommarjobb. Minst 8 platser ska erbjudas vart år under affärsplanens tid.

Äldre +65

För målområde Äldre +65 har kommunfullmäktige antagit målet:

- Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livsmiljöer och hög livskvalitet för alla.

Nedbrutna mål

- ÅFA:s mål är att erbjuda attraktiva hyresbostäder för äldre i vanliga lägenheter och, efter anvisning från kommunens socialtjänst, i särskilda boenden.

Aktiviteter

- ÅFA:s 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 ÅFA:s fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.
- ÅFA kommer årligen bjuda in till hyresgästmöten för boende i lägenheter för 65+ med mål att fånga upp önskemål och synpunkter och informera om ÅFA:s situation och möjligheter.

Tillväxt

För målområde Tillväxt har kommunfullmäktige antagit målet:

- Ånge ska år 2026 ha 10 000 invånare.

Nedbrutna mål

- ÅFA:s mål är att erbjuda och aktivt marknadsföra attraktiva hyresbostäder.

Aktiviteter

- ÅFA ska marknadsföra bostäder via hemsida och andra kanaler. ÅFA ska fortsätta arbeta för att vakanserna ska ligga under målet 5 %.
- ÅFA ska aktivt arbeta för att bygga minst 1 nytt bostadshus under affärsplanens tid.

Övrigt

Utöver dessa mål har kommunfullmäktige även antagit verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning. För 2024 har de bara antagit ett sådant mål:

- Sjukfrånvaron ska minska. Långsiktigt bör sjuktalen ligga på högst 5 %.

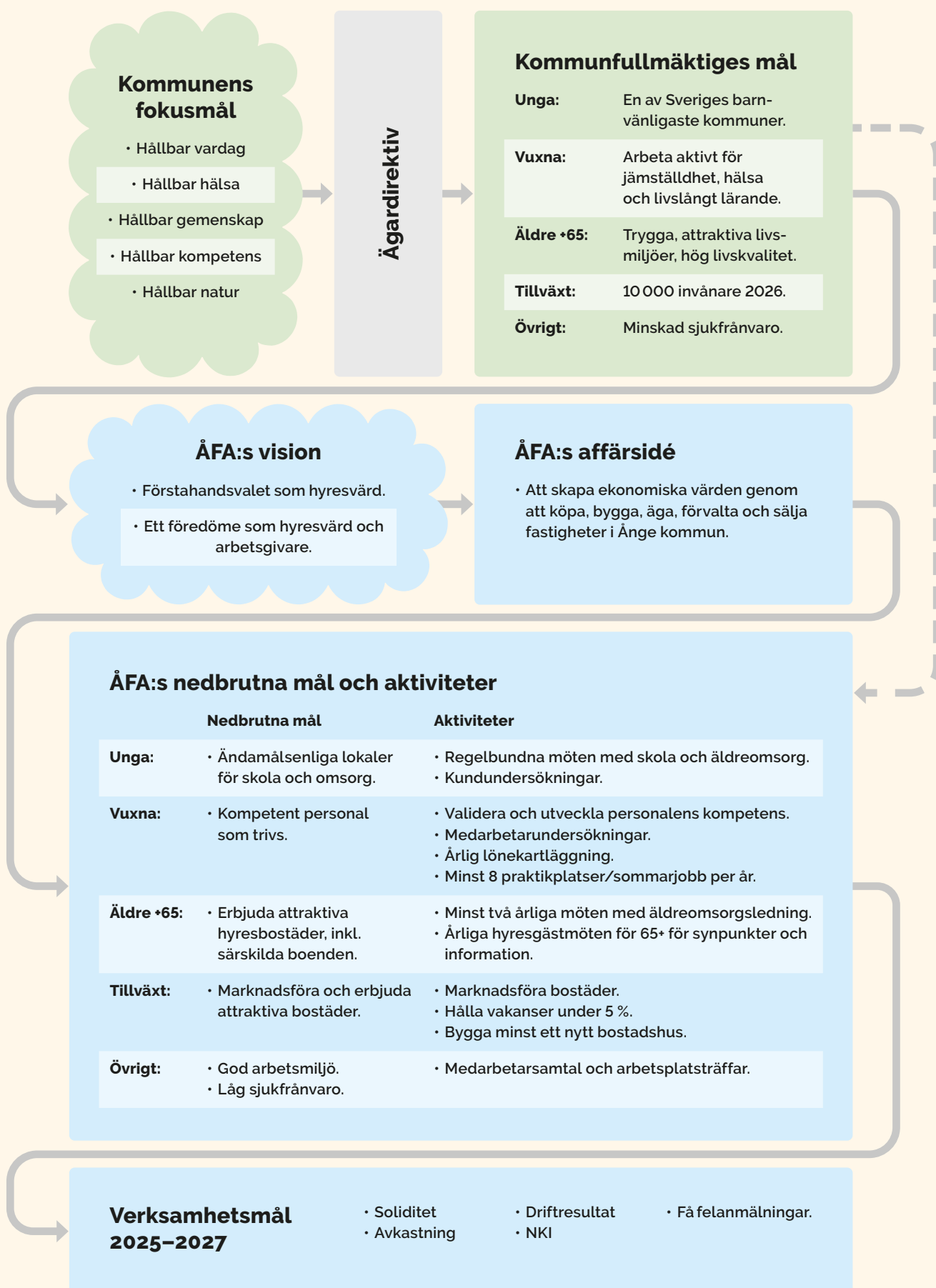
Nedbrutna mål

- ÅFA:s 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).

Aktiviteter

- Ha en god uppföljning av medarbetares situation på individnivå genom exempelvis medarbetarsamtal och på gruppnivå genom exempelvis arbetsplatsträffar.

ÅFA:s styrmodell



ÅFA:s ägardirektiv och uppdrag

Bolaget ska handha kommunens fastighetsförvaltning. Bolaget ska med helhetssyn, flexibilitet och marknadsmässighet nå en väl anpassad fastighetsmängd av god kvalitet.

Det ska ske genom att bygga, äga, förvalta och anpassa det totala beståndet till faktiskt behov. Bolaget ges därmed mandat att anpassa befintliga fastigheter eller del därav till annan verksamhet samt att sanera fastigheter som ej behövs i koncernen.

Bolaget ska delta aktivt i det utvecklingsarbete som bedrivs i kommunen, bolaget ska även aktivt bistå ägaren med kompetensarbetet med lokalförsörjning.

Bolaget har till uppgift att bedriva verksamheten på ett koncernriktigt effektivt sätt inom följande tre tydligt skilda verksamhetsområden.

1. Bostäder

Äga och förvalta bostäder och tillhörande lokaler så att ett för kommunens invånare väl anpassat utbud finns.

2. Kommunala verksamhetslokaler

Bolaget ska i samråd med kommunen ställa lokaler till kommunens verksamheters förfogande på ett långsiktigt hållbart sätt.

3. Näringslivs- och industrilokaler

Bolaget ska ställa lokaler till näringslivets förfogande på ett långsiktigt affärsmässigt sätt.

Varje verksamhetsområde ska särredovisa sina egna kostnader.





Ånge Fastighet & Industri AB, Box 5, 84121 Ånge.
Tfn: 0690-250 381 | afa@afaange.se