

Mötesdatum  
2025-09-19Ånge Fastighets & Industri AB

---

|  |  |
|--|--|
| <b>Plats och tid</b>                   | ÅFAs kontor kl. 09:00-11:13  |
| <b>Beslutande ledamöter</b>            | Nils-Erik Flemström (M) (vice ordförande)<br>Jenny Ahlström (S)<br>Veronica Mohlin (S)<br>Maj Karlsson (VF)<br>Sven Sandelius (S) ersätter Per-David Wennberg (S)<br>(ordförande)                  |
| <b>Övriga närvarande</b>               | Patrik Jonasson (Vd)<br>Agneta Frenell (Arbetsagarrepresentant)<br>Niklas Källström (Arbetsagarrepresentant)<br>Anders Nordlander (Arbetsagarrepresentant)<br>Elin Österlund Nyström (Sekreterare) |
| <b>Justeringens plats och tid</b>      | Digital signering 2025-09-23 09:00   |
| <b>Protokollet omfattar</b>            | §§50-60  |
|  | Sekreterare Elin Österlund Nyström<br>Ordförande Nils-Erik Flemström<br>Justerande Mai Karlsson  |
| <b>Datum för anslags uppsättande</b>   | 2025-09-23   |
| <b>Datum för anslags nedtagande</b>    | 2025-10-14   |
| <b>Förvaringsplats för protokollet</b> | Digitalt   |

## ÄRENDELISTA

|     |  |
|-----|--|
| §50 | Kontroll av jäv/intressekonflikt                                     |
| §51 | Föregående mötesprotokoll  |
| §52 | Delårsrapport 2025   |
| §53 | Investeringsbeslut kommunhus   |
| §54 | Investering SÄBO Ånge  |
| §55 | Investeringsbeslut räddningsstationer                                |
| §56 | Upptagande av lån – utökad låneskuld                                 |
| §57 | Fastighetsöverlåtelser Ånge kommun – Ånge Fastighets och Industri AB |
| §58 | Organisationsförändring – ny roll                                    |
| §59 | Rapport från vd  |
| §60 | Övriga frågor  |

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§50

**Kontroll av jäv/intressekonflikt (ÅFA 25/1)****Beslut**

Ingen närvarande anmäler jäv eller intressekonflikt.

**Sammanfattning**

Ordföranden ställer frågan om någon jävssituation kan förekomma utifrån föredragningslistans ärenden.

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§51

**Föregående mötesprotokoll (ÅFA 25/2)****Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna uppföljningen av tidigare protokoll och lägger den till handlingarna.

**Sammanfattning**

Styrelsen följer upp mötesprotokoll från den 13 juni.

**Beslutsunderlag**

- Protokoll ÅFA 2025-06-13 bolagsstämma
- Protokoll ÅFA konstituerande möte 2025-06-13

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§52

**Delårsrapport 2025 (ÅFA 25/54)****Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna delårsrapport för 2025 samt finansrapport.

**Sammanfattning**

Patrik Jonasson, vd redogör för delårsrapport per 31 augusti för Ånge Fastighets och Industri AB.

Ärendet kompletteras efter utskick.

**Beslutsunderlag**

- Tertialrapport 2 2025 Ånge Fastighets- och Industri AB
- Finansrapport för Ånge Fastighets- och Industri ABs portfölj

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§53

**Investeringsbeslut kommunhus (ÅFA 25/55)****Beslut**

Styrelsen beslutar att

1. Upphandla ombyggnation och renovering av kommunhus Ånge uppgående till ca 50 miljoner kronor som finansieras av höjd hyra för kommunala verksamheter och av Ånge Fastighets och Industri ABs underhållsplan.
2. Gå vidare med investering i kommunhus Ånge enligt förslag, under förutsättning att kommunen ingår hyresavtal i relation till Ånge Fastighets och Industri ABs tänkta investeringar och kostnader. Beslutet grundas på nu bedömt projektbeloppet. Beloppet kan behöva revideras efter att upphandling av entreprenader är genomförda.

Ånge Fastighets och Industri ABs investeringsbeslut ska för att vara gällande godkännas av kommunfullmäktige.

**Sammanfattning**

Kommunhuset i Ånge färdigställdes 1976. Det har gjorts åtgärder genom åren men underhållsinsatserna har trots allt varit begränsade.

Under 2022 påbörjades en modernisering av bottenvåningen. Den kommunala verksamheten har sett behov av större förändringar från dagens cellkontor till öppnare lösningar med fler möjligheter till flexibla arbetssätt.

Byggnadens installationer för ventilation och el är i huvudsak original. Detsamma gäller fönster, hiss m.m. I nära samarbete med de kommunala verksamheterna har förändringar för planlösningar och funktioner tagits fram. För närvarande pågår projektering av ny ventilation och el. Projektet är ännu inte upphandlat och heller inte kalkylerat i detalj då flera frågor fortfarande återstår att besluta.

Ett hyresavtal är skapat och undertecknat med Ånge kommun som tar höjd för kommande förändringar. Avtalet är konstruerat så att när ytorna är klara att tas i anspråk stiger hyran till den nya nivån. Hyreshöjningen kommer täcka de anpassningar som görs i lokalerna för verksamhetens del, men det kommer finnas kostnader för tekniska åtgärder som får betraktas som eftersatt underhåll. Projektet avses upphandlas i slutet av 2025, med byggstart under våren 2026. Inflyttning hösten 2027. Bedömningen är att investeringen kommer uppgå till ca 50 miljoner kronor för anpassning av lokalerna och för underhållsåtgärder.

**Yrkanden**

Sven Sandelius (S) föreslår styrelsen besluta, i enlighet med förvaltningens förslag, med tillägg

2. Styrelsen beslutar att gå vidare med investering i kommunhus Ånge enligt förslag, under förutsättning att kommunen ingår hyresavtal i relation till ÅFAs tänkta

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

investeringar och kostnader.

Beslutet grundas på nu bedömt projektbeloppet. Beloppet kan behöva revideras efter att upphandling av entreprenader är genomförda.

ÅFAs investeringsbeslut ska för att vara gällande godkännas av kommunfullmäktige.

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut, vilket även blir styrelsens beslut.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse

**Paragrafen är justerad**

§54

**Investering SÄBO Ånge (ÅFA 25/57)****Beslut**

Styrelsen beslutar att

1. Investera i särskilt boende i Ånge för Ånge kommuns framtida behov. Investeringen kan bli i en renovering av byggnaden Parkbacken Ånge 71:1, eventuellt med en tillkommande byggnadsdel, eller i en helt och hållet nyproducerad byggnad. Oavsett vilken av lösningarna som väljs bedöms investeringen inte överstiga ca 150 miljoner kronor. Avsikten är att investeringen ska täckas av hyresavtal som tecknas av Ånge kommun.
2. Styrelsen beslutar att gå vidare med investering i särskilt boende Ånge enligt förslag, under förutsättning att kommunen ingår hyresavtal i relation till Ånge Fastighets och Industri ABs tänkta investeringar och kostnader.

Beslutet grundas på nu bedömt projektbeloppet. Beloppet kan behöva revideras efter att upphandling av entreprenader är genomförda.

Ånge Fastighets och Industri AB investeringsbeslut ska för att vara gällande godkännas av kommunfullmäktige.

**Sammanfattning**

Under en längre tid har lösningar sökts för ett mer modernt särskilt boende i Ånge.

Verksamheten inryms idag i Parkbacken i lokaler som senast renoverades under 1990-talet.

Tillsammans med ledning och personal inom verksamheten har Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA) diskuterat och tagit fram lösningar för att renovera befintlig byggnad. Alternativet nyproduktion har också diskuterats, och på senare tid möjligheten att renovera Parkbacken men samtidigt tillföra en ny byggnadsdel vilket medför fördelar för inre utformning och även för själva byggprocessen med omflyttning av de boende.

Kommunen förväntas ta ställning till inriktning för det fortsatta arbetet under november 2025. Om så sker kommer konkreta lösningar projekteras fram. Det finns fortfarande många oklarheter men det finns skäl att ÅFAs styrelse redan nu beslutar att göra denna investering under förutsättning av kommunen så önskar och är på gängse sätt beredd att teckna hyresavtal på sådant sätt att ÅFAs investering täcks.

**Yrkanden**

Sven Sandelius (S) föreslår styrelsen besluta, i enlighet med förvaltningens förslag, med tillägg

2. Styrelsen beslutar att gå vidare med investering i särskilt boende Ånge enligt förslag, under förutsättning att kommunen ingår hyresavtal i relation till Ånge Fastighets och Industri ABs tänkta investeringar och kostnader.

Beslutet grundas på nu bedömt projektbeloppet. Beloppet kan behöva revideras efter



Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

att upphandling av entreprenader är genomförda.

Ånge Fastighets och Industri AB investeringsbeslut ska för att vara gällande godkännas av kommunfullmäktige.

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut, vilket även blir styrelsens beslut.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§55

**Investeringsbeslut räddningsstationer (ÅFA 25/56)****Beslut**

Styrelsen beslutar att

1. Investera ca 30 miljoner kronor i ombyggnads- och renoveringsåtgärder i Räddningsstationer och ledningsutrymmen inom kommunen.

**Sammanfattning**

Det förändrade säkerhetsläget i världen och även kommande investeringar i industriverksamhet i kommunen gör att Medelpads Räddningstjänstförbund önskar uppgradering och förändring i förhyrda lokaler. Processen är i tidigt skede och av naturliga skäl kommer inte all information om åtgärder spridas utanför projektorganisationen. Förarbeten och projektering kommer påbörjas under hösten 2025. Bedömningen är att de totala åtgärderna inte kommer överstiga 30 miljoner kronor. Hela insatsen kommer finansieras via nya hyresavtal med Räddningstjänstförbundet. En mindre del av investeringen kan komma att täckas av bidrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§56

**Upptagande av lån – utökad låneskuld (ÅFA 25/59)****Beslut**

Styrelsen beslutar att

1. Godkänna att Ånge Fastighets och Industri ABs totala låneskuld ökas med 110 miljoner kronor för att täcka övertagande av fastighet från Ånge kommun samt kostnader för pågående och kommande underhålls- och ombyggnadsprojekt. Därmed uppdra till VD att inhämta låneoffert för att höja ÅFAs lån nr 77944 med saldo ca 40 miljoner kronor per 2025-12-01 genom teckning av nytt lån med lånebelopp ca 60 miljoner kronor. Utöver det, vid lämplig tidpunkt mht företagets likviditet, höja belåningen med återstående 65 mkr genom utökande av befintliga lån eller att genom upptagande av nytt lån. Efter val av löptid/villkor fullföljs upplåningen med kommunal borgen enligt ÅFAs normala rutiner.
2. Hemställa att Ånge kommun höjer ÅFAs borgensram för att täcka ÅFAs utökade upplåning.

**Sammanfattning**

ÅFA:s investeringar finansieras med lån som upptas med kommunal borgen som säkerhet. Lånen har inte säkerhet i pantbrev och är därför inte knutna till någon särskild fastighet.

Den totala låneskulden uppgår 2025-09-19 till 519,5 miljoner kronor. Genomsnittsräntan är fn ca 2,3%.

Låneskulden beräknas behöva öka med ca 110 miljoner kronor under de närmaste 12 månaderna.

Ett av lånen, lån nr 77944 med nuvarande skuld 39 350 000 kr förfaller till betalning 2025-12-01. Lånet ska därmed omsättas, men för att möjliggöra erläggande av köpeskilling för Postfastigheten, Ånge 30:11 till Ånge kommun ökas belåningen vid detta tillfälle med ca 20 miljoner kronor.

Resterande upplåning, ca 90 miljoner kronor ska användas bland annat för pågående åtgärder i bostadsfastigheterna på Hemskogsvägen 7 och 9 i Ånge och för kommande åtgärder i kommunhuset. Tidpunkt för denna upplåning bestäms senare för att inte onödigtvis öka företagets likviditet.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§57

**Fastighetsöverlåtelse Ånge kommun – Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA 25/58)****Beslut**

Styrelsen beslutar att

1. Ånge Fastighets och Industri AB förvärvar ett antal bebyggda fastigheter från Ånge kommun och i anslutning till detta överlåter ett antal obebyggda fastigheter till Ånge kommun enligt sammanställning. En förutsättning för övertagandet är att Ånge kommun säkerställer att hyresavtal med marknadsmässiga villkor finns för de hyresgäster som ska fortsätta förhyra lokalerna.

**Sammanfattning**

Ånge kommun har i juni 2026, KF § 82 och §83, beslutat att överlåta fastigheterna Ånge 74:2, (Medborgarhuset i Ånge), Västerhångsta 7:28 (Forum i Ljungaverk) samt Ånge:3011 (Posten Ånge), till Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA). Medborgarhuset och Forum i Ljungaverk överlåts till kommunens bokförda värde, tillträde planeras till januari 2026. Posten Ånge överlåts enligt marknadsvärde som bedömts till 18,5 miljoner kronor och tillträds i december 2025. Ytterligare fastigheter överlåts från Ånge kommun.

ÅFA ska omvänt överlåta obebyggda fastigheter till Ånge kommun. Dessa överlåtelser beslutas i Ånge kommun innan 2025-12-31. Beslutet i ÅFA avser samtliga överlåtelser enligt förteckning.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse
- Fastighetsaffär ÅFA ÅK

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§58

**Organisationsförändring – ny roll (ÅFA 25/60)****Beslut**

Styrelsen beslutar att

1. I samband med justering av förvaltningsorganisationen utöka tjänstepersonsorganisationen med en bostadsförvaltare.

**Sammanfattning**

Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA) har hittills inte haft någon organisatorisk uppdelning av verksamheten utifrån kategori av fastigheter. Behovet av specialisering har ökat. Bland annat utifrån större fokus på bosociala insatser, samarbete med kommunens socialtjänst, närmare kontakt med polisen etc. Systematisering av hyressättning förändrar administrationen och förväntningarna från bostadshyresgäster kring företagets kommunikation kräver en större arbetsinsats riktad mot bostadshyresgäster. Samtidigt har arbetsinsatsen mot kommunen som lokalhyresgäst påtagligt ökat under senare tid. Förändringar i verksamheten ökar och med detta ökar insatsen från ÅFAs sida med löpande förändringar i lokalbeståndet. Genom att ÅFA övertar ytterligare fastigheter från kommunen ökar arbetsinsatsen även av detta. ÅFA gör därför en justering av organisationen som innebär att förvaltningsarbetet riktas mot kategorierna bostäder respektive lokaler.

För att möta ökade förväntningar och en ökad arbetsinsats behöver organisationen i samband med organisationsjusteringen förstärkas. Beslutet har blivit att utöka med en ny roll riktad mot bostäder för att frigöra tid för ÅFAs fastighetschef att fokusera mot lokaler. Den tillkommande rollen som bostadsförvaltare kommer även innebära ett administrativt stöd för fastighetsskötare m.fl.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§59

**Rapport från vd (ÅFA 25/4)****Beslut**

Styrelsen beslutar att notera informationen.

**Sammanfattning**

Patrik Jonasson, vd rapporterar om:

- GDPR, informationssäkerhet
- AI för energistyrning
- Konvertering från pellets till bergvärme.

**Paragrafen är justerad**

Mötesdatum

Ånge Fastighets &amp; Industri AB

2025-09-19

§60

**Övriga frågor (ÅFA 25/5)****Beslut**

Styrelsen beslutar att lägga ärendet till handlingarna.

**Sammanfattning**

Styrelseledamöter och suppleanter har möjlighet att ställa frågor om bolagets verksamhet.

**Paragrafen är justerad**