



Rapportering bokslutsgranskning

Ånge Fastighets- och
Industriaktiebolag (ÅFA)

2026-03-09

Till styrelsen och företagsledningen i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)

Denna rapport sammanfattar granskning av årsbokslutet och granskningen av de interna kontrollerna i bolaget och syftar till att sammanfatta avvikelser och väsentliga iakttagelser från vår granskning av räkenskaper och förvaltning avseende räkenskapsåret 2025.

Vårt mål är att nyttja den kunskap om bolaget som vi erhållit under vår granskning för att bidra med kommentarer och rekommendationer. Vi vill göra er uppmärksamma på att vårt arbete primärt är inriktat på att uttala oss om årsredovisningen, inte att upptäcka fel och oegentligheter som inte är väsentliga i relation till årsredovisningen som helhet.

Vår rapport är utformad för att inkludera rekommendationer, som kan bidra till en förbättrad kontrollmiljö och därmed reducera risken för väsentliga förluster eller fel. Det är ert ansvar att vidta de åtgärder som krävs för att avhjälpa de brister vi har uppmärksammat.

Iakttagelser har diskuterats med företagsledningen.

Sundsvall 2026-03-09

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Begränsningar i distribution


Denna rapport är avsedd endast för information till Bolaget. Rapporten avlämnas baserat på att den inte kommer att distribueras till andra parter (om inte detta krävs enligt lag); att den inte kommer att citeras eller hänvisas till, i sin helhet eller delvis, utan vårt skriftliga godkännande; och att vi inte tar ansvar mot någon tredje part i förhållande till den.





Innehåll

01	Sammanfattning	3
02	Risker och fokusområden i revisionen	4
03	Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden	6
04	Iakttagelser från granskning av årsbokslut	7
05	Bolagets övergripande förebyggande och uppföljande kontroller	8
06	Intern kontrollmiljö	9

01. Sammanfattning

	Fokusområden I revisionen
	<p>En sammanfattning av våra fokusområden i revisionen behandlas på sidan 4-5.</p>

	Ej korrigerade fel
	<p>Vi har inte noterat några väsentliga fel i årsbokslutet.</p>

	Utestående frågor
	<ul style="list-style-type: none">• Uttalande från företagsledningen• Granskning av årsredovisning• Slutföra revisionsberättelsen och underteckna

	Identifierade brister i intern kontroll								
	<table><tr><td>Betydande brist i intern kontroll</td><td>0</td></tr><tr><td>Brist i intern kontroll</td><td>3</td></tr><tr><td>Mindre brist i intern kontroll</td><td>1</td></tr><tr><td>Åtgärdad brist i intern kontroll</td><td>0</td></tr></table>	Betydande brist i intern kontroll	0	Brist i intern kontroll	3	Mindre brist i intern kontroll	1	Åtgärdad brist i intern kontroll	0
Betydande brist i intern kontroll	0								
Brist i intern kontroll	3								
Mindre brist i intern kontroll	1								
Åtgärdad brist i intern kontroll	0								

02. Risker och fokusområden i revisionen

Nr	Område	Granskning och kommentar Azets
1.	Förvaltningsfastigheter	<p>Azets har gjort en genomgång av de interna kontroller som bolaget har för att säkerställa korrekt redovisning av förvaltningsfastigheter. Vi har bland annat granskat rutinerna kring projektverksamheten och redovisningen av dessa. Vi har även granskat bolagets värderingsprocess och tagit del av bolagets kontroller för att säkerställa korrekt indata som ligger till grund för värderingarna.</p> <p>I bokslutsrevisionen har Azets granskat att bokförda värden på fastigheter överensstämmer med underliggande dokumentation. Avslutade större projekt har granskats stickprovvis med avseende på aktiverbara utgifter och att utgifterna är hänförliga till projektet. Vi har granskat att såväl bokföringsmässigt som skattemässigt anläggningsregister är uppdaterat. Vi har granskat bolagets komponenthantering med avseende på avskrivningstider. Vi har granskat bolagets värderingsprocess samt verifierat årets värdering genom stickprovvis granskning av värdering för enskilda fastigheter.</p> <p>Vi har inte funnit något som tyder på att redovisade förvaltningsfastigheter är väsentligt felaktiga.</p>
3.	Hysesintäkter och fastighetskostnader	<p>Azets har gjort en genomgång av de interna kontroller som bolaget har för att säkerställa en korrekt intäkt- och kostnadsredovisning. Vi har bland annat granskat rutiner för kreditprövning, påminnelsehantering och krav. Vi har också kontrollerat bolagets rutin för godkännande av inköp och de kostnader som belastar bolaget.</p> <p>Azets har i bokslutet granskat att hyresintäkter och utestående fordringar är avstämda, periodisering skett samt att reserven för osäkra fordringar är rimlig. Vi har granskat att fastighetskostnader är avstämda, periodisering skett samt analyserat fastighetskostnader mot föregående år.</p> <p>Vi har inte funnit något som tyder på att redovisade hyresintäkter och fastighetskostnader är väsentligt felaktiga.</p>

02. Risker och fokusområden i revisionen

Nr	Område	Granskning och kommentar Azets
4.	Personalkostnader	<p>Azets har granskat rutinerna för löneutbetalning, lönerevision samt vd:s utlägg.</p> <p>I bokslutsrevisionen har Azets granskat löner, medelantalet anställda samt rapportering till Skatteverket.</p> <p>Vi har inte funnit något som tyder på att redovisade personalkostnader är väsentligt felaktiga.</p>
5.	Efterlevnad lagar och regler	<p>Bolaget påverkas av ett flertal olika lagar och regler såsom Aktiebolagslagen, skattelagstiftning, Årsredovisningslagen, K3 mm. Den finansiella rapporteringen påverkas även löpande av nya krav inom bl a Årsredovisningslagen där det är av vikt att dessa hanteras på ett riktigt sätt.</p> <p>Vi har i revisionen granskat bolagets efterlevnad av lagar och regelverk och inte funnit några brister.</p>

03. Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
Avvikelser mot koncernens redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper i Bolaget.
Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper eller tillämpningen av redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några förändringar i Bolagets redovisningsprinciper.
Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning	Vi har inte noterat några brister i Bolagets avgifts- och skattehantering.
Skadeståndskrav och tvister	Inga väsentliga tvister eller skadeståndskrav har noterats.
Utvärdering av redovisningsfunktion	Redovisningsfunktionen i Bolaget är väl fungerade och med en god intern kontroll inom denna.
Problem i revisionen	Vi har haft god hjälp av Bolaget i samband med planering och utförande av vår revision.
Arbetsordning för styrelse och VD	Vi har tagit del av antagen VD-instruktion och arbetsordning för styrelsen i Bolaget.



04. Iakttagelser från granskning av årsbokslut

Område	Granskning och kommentar Azets	Resultat/rekommendation	Ledningens kommentar
Förvaltningsfastigheter – värdering	<p>Till grund för årets värderingar ligger den interna värdering som bolaget genomfört under hösten 2025.</p> <p>Bolaget har återfört tidigare gjorda nedskrivningar om 2,6 mnkr.</p> <p>Nedskrivning har gjorts för fastigheterna Ånge 73:9 och Ånge 73:10 med totalt 12 mnkr samt fastigheterna Klöstre 2:54 och Klöstre 2:62 med totalt 2 mnkr.</p> <p>Fastigheten Ånge 74:5 står inför omfattande renoveringar, där kommunhusets plan 2 och 3 ska renoveras. Styrelsen och KS har beslutat att gå vidare med projektet som beräknas uppgå till 75 mnkr. Bokfört värde per 2025-12-31 uppgår till 33,5 mnkr vilket när projektet är färdigställt skulle innebära ett bokfört värde på ca 105 mnkr. Värderingsfirman Forum har i februari 2026 förhandsvärderat fastigheten till 95 mnkr. Bolagets bedömning är att det i bokslutet 2025-12-31 inte föreligger några indikationer på nedskrivningsbehov men att pågående upphandling av projektet tillsammans med slutkostnadsprognos kommer användas för att göra en uppdaterad bedömning under 2026.</p> <p>Vi har i vår granskning kontrollerat bolagets värderingsmetod och tillvägagångssätt. Vi har intervjuat bolaget om rutinen för fastighetsvärdering samt stickprovvis kontrollerat att korrekt indata använts vid upprättandet av årets värderingar. Vi har även gjort förfrågningar avseende de bedömningar som ligger till grund för årets återförda samt nya nedskrivningar.</p> <p>Totalt marknadsvärde uppgår till 1 078 935 tkr (951 505).</p> <p>Vi gör ingen annan bedömning än bolaget.</p>	<p>Vi rekommenderar bolaget att löpande följa pågående projekt för att tidigt kunna identifiera eventuella nedskrivningsbehov.</p>	

05. Bolagets övergripande förebyggande och uppföljande kontroller

Område	Övergripande kontroller och processer	Slutsatser	Kommentar från bolaget
Bankbehörigheter	Vi har i vår granskning kontrollerat aktuella fullmakter från bank för att säkerställa att bolaget har uppdaterade behörigheter för att förebygga att felaktiga kostnader ej belastar bolaget.	Vår slutsats är att bolaget har en god intern kontroll avseende utbetalningar.	
Resultatuppföljning	Vi har i vår granskning kontrollerat protokoll, styrelserapporter och resultatuppföljning på månadsbasis för bedömning av hur bolaget följer upp verksamheten samt bolagets resultat och finansiella ställning.	Vår slutsats är att bolaget har en god rutin och intern kontroll för att följa upp verksamheten och det ekonomiska utfallet på månadsbasis.	
Rutin för fastställande av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare	Vd:s ersättning beslutas av ordförande. Arvode till styrelsen beslutas på årsstämma och följer de arvodesbestämmelser som gäller för kommunens förtroendevalda. Vi har inte noterat några avvikelser från detta.	Vår slutsats är att bolaget har en god intern kontroll avseende lönehantering för ledande befattningshavare.	
Attestinstruktioner	Vi har i vår granskning kontrollerat att bolaget har en rutin för godkännande av inköp och andra kostnader som belastar bolaget.	Vår slutsats är att bolaget har en väl utformad attestinstruktion.	
Attest av manuella bokföringsorders	Vi har i vår granskning kontrollerat att manuella bokföringsorders attesteras av annan än upprättaren.	Vår slutsats är att bolaget har bra rutiner för attest av manuella bokföringsorders men anser att det fortfarande finns utrymme för förbättring inom den interna kontrollen, se sida 11.	
Gradering			
<div> <div>■</div> <div>Hög risknivå – åtgärder bör initieras omgående</div> </div> <div> <div>◆</div> <div>Medium risknivå – åtgärder bör initieras på medellång sikt</div> </div> <div> <div>●</div> <div>Låg risknivå – åtgärder kan genomföras på längre sikt</div> </div> <div> <div>●</div> <div>lakttagelse åtgärdad</div> </div>			



06. Intern kontrollmiljö

Gradering

- Hög risknivå – åtgärder bör initieras omgående
- ◆ Medium risknivå – åtgärder bör initieras på medellång sikt
- Låg risknivå – åtgärder kan genomföras på längre sikt
- Iakttagelse åtgärdad

Nr	Område	Granskning och kommentar Azets	Resultat/rekommendation	Ledningens kommentar	Gradering
1	Rutiner projekt	<p>Vi har tidigare år noterat att det för flera mindre projekt saknats dokumenterade investeringsbeslut och uppföljning samt en fastställd rutin för hur budgetöverdrag ska hanteras.</p> <p>Risk finns att bolaget belastas med kostnader för ej lönsamma projekt samt att bolagets fastighetsvärderingar baseras på felaktiga antaganden.</p>	<p>Årets uppföljning visar att bolaget under året fortsatt att utveckla sina projektrutiner. Projektbeskrivningar inför beslut signeras av vd.</p> <p>Slutkostnadsprognoser görs månadsvis vid projektuppföljning och avvikelser mellan slutkostnadsprognos och projektbudget godkänns av vd.</p> <p>Vad gäller budgetöverdrag är rutinen oförändrad mot ifjol och vår rekommendation kvarstår att bolaget bör förtydliga sin process för hantering av budgetöverdrag.</p>		◆

Vi skaffar oss en förståelse för de interna kontrollerna för att utforma lämpliga granskningsåtgärder, men inte för att uttala oss om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

06. Intern kontrollmiljö

Gradering

- Hög risknivå – åtgärder bör initieras omgående
- ◆ Medium risknivå – åtgärder bör initieras på medellång sikt
- Låg risknivå – åtgärder kan genomföras på längre sikt
- Iakttagelse åtgärdad

Nr	Område	Granskning och kommentar Azets	Resultat/rekommendation	Ledningens kommentar	Gradering
2	Attest av löner innan utbetalning	Vi har tidigare år noterat att samtliga avdelningars löner inte attesterats innan löneutbetalning. Risk för att felaktiga lönekostnader belastar bolaget.	Årets uppföljning visar att det fortsatt finns tidrapporter som attesterats efter löneutbetalning. Vår rekommendation att rutin förbättras för att säkerställa att alla löner attesteras innan utbetalning kvarstår.		◆
3	Kontroller vid fastighetsvärdering	Bolaget saknar sedan tidigare en dokumenterad kontroll av indata som ligger till grund för bolagets värderingar samt genomgång och analys av erhållna värderingar från värderingsfirma. Risk för felaktig värdering av fastigheterna till följd av att antaganden baseras på felaktig indata.	Vi har i samband med årets granskning av värderingarna noterat fastigheter med felaktig indata, som rättats. Vi rekommenderar att bolaget dokumenterar sin genomgång av indata samt i förekommande fall utför dokumenterad analys av erhållna externa värderingar där även större förändringar mellan åren analyseras.		●
Vi skaffar oss en förståelse för de interna kontrollerna för att utforma lämpliga granskningsåtgärder, men inte för att uttala oss om effektiviteten i bolagets interna kontroll.					

06. Intern kontrollmiljö

Gradering

- Hög risknivå – åtgärder bör initieras omgående
- ◆ Medium risknivå – åtgärder bör initieras på medellång sikt
- Låg risknivå – åtgärder kan genomföras på längre sikt
- Iakttagelse åtgärdad

Nr	Område	Granskning och kommentar Azets	Resultat/rekommendation	Ledningens kommentar	Gradering
4	Attest av manuella bokföringsorders	Vi har under året noterat att bolaget inte efterlevt rutiner för attest av manuella bokföringsorders. Risk för medvetna eller omedvetna fel då manuella bokföringsorders är flexibla och ger möjlighet att bokföra enstaka och/eller tillfälliga händelser.	Vi rekommenderar att bolaget förbättrar sina rutiner för att säkerställa att samtliga manuella bokföringsorders blir föremål för attest.		◆

Vi skaffar oss en förståelse för de interna kontrollerna för att utforma lämpliga granskningsåtgärder, men inte för att uttala oss om effektiviteten i bolagets interna kontroll.



