



Tertialrapport 1 2026

Ånge Fastighets- och Industri AB

Innehållsförteckning

1 Organisationens berättelse	4
1.1 Årets viktiga händelser	4
1.2 God ekonomisk hushållning	4
1.3 Medarbetare.....	6
1.4 Framtiden.....	6
1.5 Vårt utvecklingsarbete under året.....	6
1.5.1 Barn och Unga.....	6
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 Organisationen berättelse

1.1 Periodens viktiga händelser

Perioden har inneburit höga vinter kostnader som följd av utetemperaturen varit lägre än normalt och elpriserna varit ovanligt höga. Under 2025 var genomsnitt elpris ca 19 öre/kWh men under årets första två månader blev elkostnaden ca 98 öre/kWh. Effekterna av åtgärder för att sänka energiförbrukning har också påverkat resultatet positivt. Uppförande av ny förskola i Fränsta är klar och har lämnat över till skolförvaltningen. Det finns tillkommande kostnader som i första hand har att göra med anslutningskostnader till det kommunala VA och anslutning till kommunalt vägnät. En ny tilläggsavtal för ökade kostnader har lämnats in till Skolverksamheten. Flera andra projekt är i under uppstart; Ombyggnad av kommunhus plan 2 och 3 är upphandlad och projektet startar i maj. Flera andra större renovering av bostadsfastigheter på Hemskogsvägen 7 och 9, ombyggnad eller nybyggnad av SÄBO i Ånge samt ett antal underhållsåtgärder pågår. Vakansgraden har ökat något från 4 % till 4,8 %.

1.2 God ekonomisk hushållning

Drift

Intäkterna följer budget

Driftskostnaderna är 2,4 miljoner lägre än budget, de största posterna är El -0,7, Snöröjning -0,6 Konsultkostnader -0,5 Pellets/fjärrvärme -0,2 mot budget.

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Prognos	Budget
	T1	T1	2026	2026
Intäkter	49 800	49 476	150 800	150 800
Driftkostnader	-39 000	-36 568	-105 000	-104 300
Driftnetto	10 800	12 908	45 800	46 500
Finansiella kostnader/Avskrivningar	-13 700	-12 868	-41 300	-41 200
Resultat	-2 900	40	4 500	5 300

Investeringar

PÅGÅENDE PROJEKT/INVESTERINGAR			
Benämning	Projektbudget	Upparbetat per	SKP
		2026-04-30	2026-04-30
Ny förskola Fränsta	70,0	69,7	75,0

Nytt SÄBO Ånge	140,0	0,7	140,0
Kommunhuset plan 2-3	75,0	5,5	75,0
Ombyggnad matsal Boberg	0,5	0,1	2,4
Ombyggnad aula Fränsta fakturera 50% ÅK	1,0	0,3	2,0
Renovering/UH 1217 Hemskogsvägen 7	20,5	14,2	17,0
Renovering/UH 1218 Hemskogsvägen 9	20,5	0,4	17,0
LGH 121701.xxxx Hemskogsvägen 7 B	0,2	0,3	0,3
Modulbygge 8 LGH Torpshammar	0,1	0,1	0,1
Dörrar, trapphus mm Åsgatan 28-30	1,9	1,9	1,9
Skogsbacken Utemiljö vidakt ÅK	0,2	0,1	1,1
LGH 121701.xxxx Hemskogsvägen 7 B	0,3	0,2	0,3
LGH 121801.xxxx Hemskogsvägen 9 C	0,5	0,4	0,5
LGH 112002.xxxx Gamla vägen 12 H, Alby	0,5	0,3	0,5
Byte värmeanläggning Hallstaborg	3,0	0,0	3,8
Byte värmeanläggning Järnbrucksgatan/Herrgårdsgatan	5,0	0,1	5,0
Renovering brandstation Ånge	30,0	0,1	30,0
Förstudie nyproduktion bostäder Ånge	0,2	0,2	0,2
Sprinklermontage Gläntan	0,6	0,1	0,8
Sprinklermontage Hallstaborg	1,0	0,1	1,0
LGH 151201.xxxx Centralvägen 17	0,2	0,2	0,2
LGH 140703.xxxx Fridhemsgatan 13	0,5	0,7	0,7
LGH 151301.xxxx Centralvägen 15	0,5	0,5	0,5
LGH 151002.xxxx Centralvägen 22 A	0,2	0,1	0,2
LGH 251601.xxxx Centralvägen 14	0,2	0,1	0,2
LGH 150902.xxxx Stationsgatan 3 F	0,2	0,1	0,2
LGH 151201.xxxx Centralvägen 29	0,4	0,3	0,4
Folktandvården, byte ventilation	1,9	0,0	1,9
Ombyggnation av lokal för veterinär	0,3	0,4	0,3
LGH 122301.xxxx Gamla vägen 2 A	0,2	0,0	0,2
LGH 151801.xxxx Torpsrogatan 2 B	0,2	0,1	0,2
LGH 150901.xxxx Stationsgatan 3 D	0,3	0,1	0,3
HG anpassning ambulansen - Premedic	0,5	0,1	0,5
Nyförvärv Ånge 74:2 Medborgarhuset		0,1	
Nyförvärv Västerhångsta 7:28 Forum Ljungaverk		0,1	
LGH 151001.xxxx Centralvägen 22 C	0,2	0,0	0,2
LGH 161201.xxxx Hammarvägen 4 H	0,2	0,0	0,2
LGH 122401.xxxx Floravägen 3 C	0,2	0,0	0,2
Utvändig målning Fridhemsgatan 23-27	0,8	0,0	0,8
Utvändig målning Åkervägen 1	0,2	0,0	0,2
Utvändig målning Brandgatan 4	0,7	0,0	0,7

Utvändig målning Småbov. 2	0,1	0,0	0,1
Utvändig målning Industrigatan 7	0,1	0,0	0,1
	378,5	97,3	381,5

1.3 Medarbetare

En ny bostadsförvaltare har anställts enligt plan.

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,

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

— Saknas

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	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
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.				

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Nöjd Kund-index	83		
Genomförda möten	1		

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.

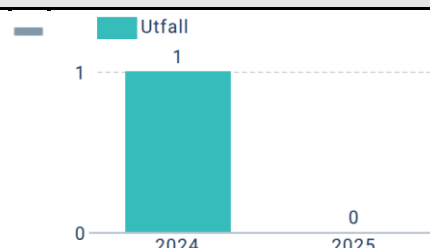
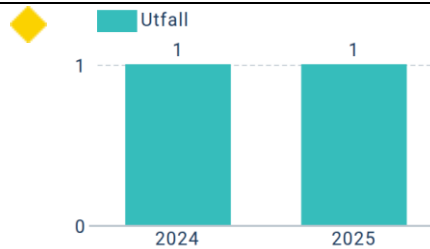
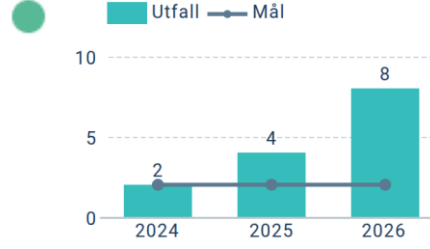
1.5.2.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål för vuxna är att ÅFAs anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.

Bedömning

— Saknas

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.	✅ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	
ÅFA kommer för att stärka varumärket genom att erbjuda praktikplatser och	✅ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
sommarjobb. Minst 8 platser ska erbjudas under affärsplanens tid.				


Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Genomförd lönekartläggning			Kommer att utföras under hösten.
Nöjd Medarbetar-Index			Ingenting planerad under året
Antal praktikplatser och sommarjobb			Åtta platser erbjudna

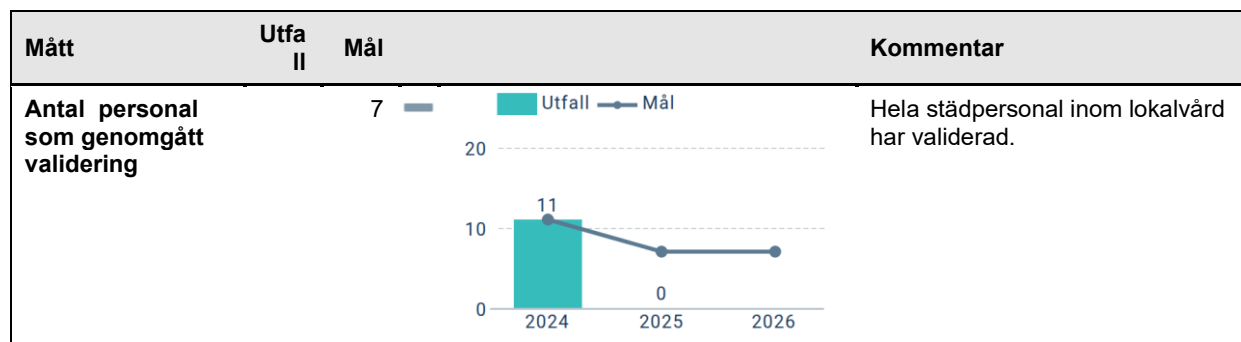
1.5.2.2 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.

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

Bedömning

— Saknas

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

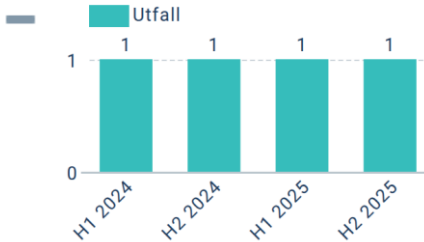
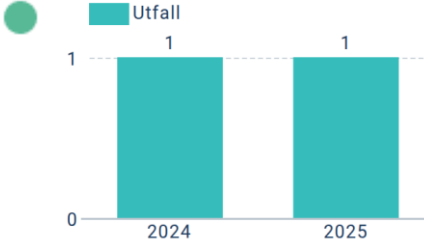
1.5.3.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livs- och boendemiljöer av hög kvalitet.

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

— Saknas

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 och informera om ÅFAs situation och möjligheter.	Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Genomförda möten med lokalhyresgäster			
Genomförda möten med privata hyresgäster			Två större möten har hållits under våren 2026

1.5.4 Tillväxt

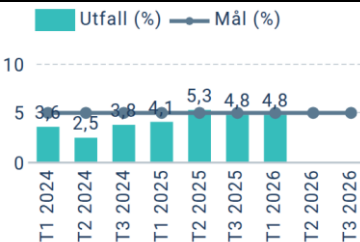
1.5.4.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska år 2040 ha 11 000 innevånare.


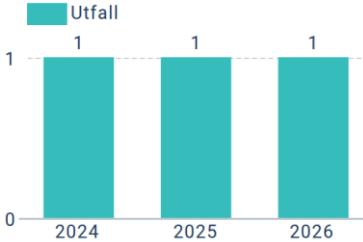
1.5.4.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda och aktivt marknadsföra attraktiva hyresbostäder.

Bedömning

— Saknas

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%.	✓ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	
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			

Mått	Utfall	Mål	Kommentar	
Planering nyproduktion	Ja			Mark har införskaffats och förstudie för nybyggnadion är utförd både för Torpshammar och Ånge. Projekten är vilande tills nya beslut tas.

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 sjuktalet som var 3,01% (2023)

Bedömning

 Saknas

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	