

Tid: kl. 09:00

Plats: Ånge kommunkontor, sammanträdesrum Flataklocken och distans

Ledamöter kallas

Ersättare underättas

Ordförande

Matts Karlsson (S)

Ledamöter

Jenny Ahlström (S), vice ordförande

Mikael Granlund (S)

Stefan Åsén (V)

Maj Karlsson (VF)

Dennis Elvén (SD)

Anna-Carin Lögdahl (M)

Ersättare

Veronica Molin (S)

Sven Sandelius (S)

Lars-Olof Larsson (VF)

Övriga



1. Kontroll av jäv/intressekonflikt (ÅFA 20/3)

Sammanfattning

Ordförande ställer frågan om någon närvarande ska lämna jäv eller intressekonflikt under mötet. Samtliga nämnds- och styrelsemöten inleds med en kontrollfråga om jäv inför mötet.

Jäv enligt Kommunallagen 24 - 26 §:

En förtroendevald eller en anställd som är jävig i ett ärende hos en nämnd får inte delta eller närvara vid handläggningen av ärendet, men får vidta åtgärder som inte någon annan kan vidta utan att det blir förseningar.

Som förtroendevald eller anställd hos kommunen eller landstinget är jag jävig om:

- saken angår mig själv eller min make, sambo, förälder, barn eller syskon eller någon annan närstående eller om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för mig själv eller någon närstående,
- jag eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår eller för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång,
- ärendet rör tillsyn över sådan kommunal verksamhet som jag själv är knuten till,
- jag har fört talan som ombud eller mot ersättning hjälpt någon i saken, eller
- det i övrigt finns någon särskild omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till min opartiskhet i ärendet.

Om jag känner till något som kan antas göra att jag är jävig, ska jag självmant ge det till känna.

Den som jävet gäller får delta i prövningen av jävsfrågan endast om nämnden inte är beslutför utan hen och någon annan inte kan tillkallas utan förseningar

2. Föregående mötesprotokoll (ÅFA 20/11)

Sammanfattning

Styrelsen följer upp senaste mötesprotokollet från den 29 juni.

Beslutsunderlag

- Protokoll 29 juni

3. Ekonomirapport (ÅFA 20/4)

**Chatarina Norberg,
ekonomichef 09:15**

Sammanfattning

Chatarina Norberg, ekonomichef informerar om det ekonomiska läget för koncernen vid dagens sammanträde.

4. Rapport från vd (ÅFA 20/5)

Sammanfattning

Joakim Persson, vd rapporterar i följande punkter vid dagens sammanträde:

Vakansgrad:

Vakansgraden är idag på 11,5 % om vi inte räknar bort det ska rivas. Räknar vi bort det som ska rivas i Alby och Ljungaverk hamnar vakansgraden på 5,6 %. Målet är att inte överstiga 3,5 % och det innebär att vi måste fortsätta jobba med vakanserna för att nå 3,5 %.

Personal:

Vi har några personalförändringar inom snar framtid. En medarbetare går i pension vid årsskiftet och två medarbetare går i pension under våren 2021. Det blir ingen nyrekrytering av de två medarbetare som slutar under våren.

Avvikande åtgärder:

Vi har skänkt ett hus på Björkvägen i Alby till PRO Alby, där vi nu ska påbörja vissa renoveringsåtgärder.

Rivningar:

Vi har börjat med en miljöinventering i Ljungaverk och i Alby för rivningarna. Rivningsplan är också påbörjad, vi hoppas kunna utföra rivningarna under första delen av 2021.

5. Försäljning av fastigheter Ånge 30:5 m.fl. till Ånge kommun (ÅFA 20/36)

Sammanfattning

Ånge Fastighet & Industri AB, ÅFA, äger obebyggda fastigheter där ändamålet med marken är företrädesvis bostäder men det finns även mark avsedd för parkering och industrimark.

I ägardirektiven för ÅFA framgår att bolaget ska handha kommunens fastighetsförvaltning och att bolaget har till uppgift att bedriva verksamheten på ett koncernriktigt effektivt sätt inom följande tre tydliga skilda verksamhetsområden:

- Bostäder
- Näringslivs- och industrilokaler
- Verksamhetslokaler

I ägardirektivet saknas uppdrag att handha kommunens obebyggda mark.

Efter utredning föreslås att kommunen köper 33 markfastigheter av ÅFA, till en beräknad areal av 163 877 kvm och till en köpeskilling av 4 227 994 kronor. Fastigheterna är: Hallsta 1:135, Klöstre 2:38, 2:39, 2:46, Ovansjö 1:327, 1:328, 1:359, 1:44, 1:450, Vissland 1:45, 1:46, 13:2, 2:44, Västerhångsta 2:128, 31:27, 31:28, 31:29, 31:3, 31:30, 31:31, 31:32, 31:33, 31:34, 32:10, 35:17, 35:18, 4:146, 4:159, 6:168 samt Ånge 30:50, 35:14, 58:5, 67:2.

Förslag till beslut

Ånge Fastighets och Industri AB säljer 33 markfastigheter till Ånge kommun enligt förslag till köpeavtal med Bilaga 1, Förteckning över fastigheter som ingår i köpeavtal, för en köpeskilling av 4 227 994 kronor.

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- Köpekontrakt
- Köpeavtal
- Bilaga 1 till köpekontrakt
- Kartor

6. Nyupptagning av lån (ÅFA 20/37)

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har beslutat att ingå borgen för Ånge Fastighets och Industri AB:s låneförpliktelse upp till ett totalt belopp om 480 000 000 kr, och därpå löpande

ränta och kostnader. Detta för att göra investeringar på Hemskogsvägen i Ånge, Riksarkivet i Fränsta och förskola på Åsgatan i Ånge med högst 138 000 000 kr.

Förslag till beslut

Styrelsen ger Joakim Persson, vd mandat att teckna nya lån.

Expedieras till

Joakim Persson, vd

7. Delårsrapport för Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA 20/31)**Sammanfattning**

Enligt lagen om kommunal redovisning är kommunen skyldig att minst en gång under räkenskapsåret upprätta en delårsrapport. Ånge kommun upprättar delårsrapport per den 31 augusti.

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- ÅFA - resu per 2020-08-31 inkl prognos aug (002)
- ÅFA - bal per 2020-08-31 (002)

8. Förslag till Verksamhetsplan 2021-2023 (ÅFA 20/32)**Sammanfattning**

Styrelsen ska godkänna verksamhetsplan för Ånge Fastighets och Industri AB för de närmaste tre räkenskapsåren och tillsända kommunen enligt Ägardirektiv punkt 14.

Verksamhetsplanen ska innehålla:

Mål för verksamheten

Budget

Aktivitetsplan

Resultatplan

Investeringsplan

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- Förslag till Verksamhetsplan 2021-2023

9. Internkontrollplan 2021 med risk- och konsekvensanalys för Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA 20/33)**Sammanfattning**

Internkontrollplan 2021 med risk- och konsekvensanalys för Ånge Fastighets och Industri AB ska fastställas. Internkontrollplanen delges kommunstyrelsen och revisionen.

Varje nämnd/styrelse ska årligen genomföra en risk- och konsekvensanalys och upprätta en internkontrollplan. Resultatet av risk- och konsekvensanalysen utgör grunden för internkontrollplanen.

Syftet med internkontroll är att uppnå effektivitet och säkerhet i organisationen i frågor som rör verksamhet, ekonomi och personal.

Expedieras till
Kommunstyrelsen/Revisionen

Beslutsunderlag
• Internkontrollplan 2020

10. Begäran om komplettering av revisionsrapport gällande Granskning av upphandling (ÅFA 20/13)

Sammanfattning
Joakim Persson, vd redovisar sitt förslag till svar vid dagens sammanträde gällande begäran om komplettering av revisionsrapport gällande Granskning av upphandling.

Revisorerna begär senast den 25 november 2020 komplettering av svaret på revisionsrapport avseende granskning av upphandling.

Tidigare beslut:
Ånge Fastighet och Industri AB beslutade 2020-06-29 § 58 att anta vd:s förslag till svar på revisionsrapporten Granskning av upphandling

Expedieras till
Revisionen

Beslutsunderlag
• Förslag till svar 20201023
• Begäran om komplettering av revisionsrapport - Granskning av upphandling
• Svar på revisionsrapport Granskning av upphandling
• Revisionsrapport Granskning av upphandling

11. Fastställande av vd-instruktion för Ånge Fastighet och Industri AB 2020-2021 (ÅFA 19/27)

Sammanfattning
Styrelsen ska fastställa vd-instruktion för Ånge Fastighets och Industri AB 2020-2021.

Tidigare beslut:
Ånge Fastighets och Industri AB beslutade 2020-06-29 § 49: Fortsatt beredning.

Beslutsunderlag
• Förslag till VD-instruktion 2020-2021
• Vd-instruktion för Ånge Fastighets och Industri AB 2019/2020

12. Sammanträdesdagar 2021 för Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA 20/35)

Sammanfattning
Förslag till sammanträdesdagar 2021, kl. 9.00 för Ånge Fastighets och Industri AB:

12 mars
21 maj
4 juni - Bolagsstämma och konstituerande möte
8 oktober
4 november

Expedieras till
Styrelsen för Ånge Fastighet och Industri AB
Vd

13. Ärendelogg (ÅFA 19/31)**Sammanfattning**

Ärendelogg för pågående ärenden.

Beslutsunderlag

- Ärendelogg för ÅFA mars 2020

14. Övriga frågor (ÅFA 20/6)**Sammanfattning**

Styrelsemedlemmar och ersättare har möjlighet att ställa frågor om bolagets verksamhet.

Föregående mötesprotokoll

2

ÅFA 20/11

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

Plats och tid	Ånge kommunkontor och distans. Styrelsemöte kl. 10:00-12:30
Beslutande ledamöter	Matts Karlsson (S) (ordförande) Jenny Ahlström (S) (vice ordförande) Mikael Granlund (S) Stefan Åsén (V) Mai Karlsson (VF) Dennis Elvén (SD) Anna-Carin Lögdahl (M)
Ej tjänstgörande ersättare	Veronica Molin (S)
Övriga närvarande	Joakim Persson (vd) §§51-59, §§61-62 Lars Carlsson (arbetstagarrepresentant, energitekniker) §§51-59, §§61-62 Kristina Kamsten (sekreterare)
Utses att justera	Anna-Carin Lögdahl
Justeringens plats och tid	Ånge kommunkontor , 2020-07-06 10:00
Protokollet omfattar	§§51-62

Underskrifter	Sekreterare	
	Kristina Kamsten	
	Ordförande
	Matts Karlsson	
	Justerande
	Anna-Carin Lögdahl	

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Ånge Fastighets & Industri AB		
Sammanträdesdatum	2020-06-29		
Datum för anslags uppsättande	2020-07-06	Datum för anslags nedtagande	2020-07-28
Förvaringsplats för protokollet	ÅFA		
Underskrift		
	Kristina Kamsten		

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

ÄRENDELISTA

- §51 Mötets genomförande
- §52 Kontroll av jäv/intressekonflikt
- §53 Uppföljning av föregående mötesprotokoll
- §54 Uppföljning av budget
- §55 Rapport från vd
- §56 Genomgång av bolagets ägardirektiv
- §57 Åtgärder för anpassning av bolagets fastighetsbestånd
- §58 Revisionsrapport, Granskning av upphandling
- §59 Skrivelse från revisorerna med anledning av planerade vindkraftsparker
- §60 Anställningsavtal med vd från 2021-01-01
- §61 Övriga frågor
- §62 Delgivningar för kännedom

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§51

Mötets genomförande

Sammanfattning

Med anledning av situationen med spridning av coronavirus, Covid-19, rekommenderar Folkhälsomyndigheten och Regeringen att åtgärder för att reducera smittspridning vidtas.

Enligt Reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna i Ånge kommun kap 2.5: Styrelsen och nämnderna får, om särskilda skäl föreligger, sammanträda med ledamöter närvarande på distans. Sådant sammanträde får endast äga rum om ljud- och bildöverföring sker i realtid och på ett sådant sätt att samtliga deltagare kan se och höra varandra på lika villkor. Lokalen ska vara så beskaffad att inte obehöriga kan ta del av sammanträdeshandlingar, bild eller ljud.

Beslut

Styrelsen beslutar enhälligt att sammanträdet genomförs med partiellt digitalt deltagande.

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§52

Kontroll av jäv/intressekonflikt (ÅFA 20/3)**Beslut**

Ingen anmäler jäv eller intessekonflikt.

Sammanfattning

Ordförande ställer frågan om någon närvarande ska lämna jäv eller intressekonflikt under mötet. Samtliga nämnds- och styrelsemöten inleds med en kontrollfråga om jäv inför mötet.

Jäv enligt Kommunallagen 24 - 26 §:

En förtroendevald eller en anställd som är jävig i ett ärende hos en nämnd får inte delta eller närvara vid handläggningen av ärendet, men får vidta åtgärder som inte någon annan kan vidta utan att det blir förseningar.

Som förtroendevald eller anställd hos kommunen eller landstinget är jag jävig om:

- saken angår mig själv eller min make, sambo, förälder, barn eller syskon eller någon annan närstående eller om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för mig själv eller någon närstående,
- jag eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår eller för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång,
- ärendet rör tillsyn över sådan kommunal verksamhet som jag själv är knuten till,
- jag har fört talan som ombud eller mot ersättning hjälpt någon i saken, eller
- det i övrigt finns någon särskild omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till min opartiskhet i ärendet.

Om jag känner till något som kan antas göra att jag är jävig, ska jag självmant ge det till känna.

Den som jävet gäller får delta i prövningen av jävsfrågan endast om nämnden inte är beslutför utan hen och någon annan inte kan tillkallas utan förseningar

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§53

Uppföljning av föregående mötesprotokoll (ÅFA 20/11)**Beslut**

Lägga föregående protokoll till handlingarna.

Sammanfattning

Genomgång av föregående mötesprotokoll 2020-05-15 och 2020-06-09.

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§54

Uppföljning av budget (ÅFA 20/4)**Beslut**

Godkänna redovisningen av ekonomiskt läge till och med maj 2020 för Ånge Fastighets och Industri AB.

Sammanfattning

Uppföljning av budget 2020.

Styrelsen tar del av ekonomisk uppföljning jan - maj 2020.

Det ekonomiska läget är tufft men prognosen på ett resultat på 2,5 mkr ligger fast, med reservation för behov av nedskrivningar.

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§55

Rapport från vd (ÅFA 20/5)**Beslut**

Tacka för informationen.

Sammanfattning

Rapport från vd.

Badhuset, bygget av bassängen har startat med att bygga skvalprännor. På grund av behov av att byta reningsanläggning i bassängen ligger projektet ca 3 miljoner kr över budget. Även bubbelpool och plaskbassäng för barnen ingår. Hiss byts ut och trapporna upp till badvåningen har ändrats för att ge utrymme för bland annat café.

Riksarkivet, väntar på godkännande av investeringen från Regeringen.

Förskolebyn i Ånge, planeringen är pausad för att utvärdera upphandling som SKR gjort för förskolor med möjlighet att avropa. Även studiebesök i Sundsvall på nyproducerad förskola, inför beslut om fortsättning.

Personal, omstruktureringar genomförs för att anpassa organisationen. Ny ekonomiansvarig anställs.

Vakanser, 87 vakanta lägenheter just nu, inkl de ca 47 lägenheter som ska rivas i Alby och Ljungaverk. Migrationsverket har utöver detta sagt upp 17 lägenheter från 1 oktober.

Differentierad hyressättning är nu godkänd av hyresgästföreningen och innebär att hyresnivån är något högre för lägenheter i attraktiva områden.

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§56

Genomgång av bolagets ägardirektiv (ÅFA 20/28)**Beslut**

Genomgång av ägardirektiven genomförd.

Sammanfattning

Enligt styrelsens arbetsordning ska bolagets ägardirektiv gås igenom av styrelsen en gång per år, i maj eller juni.

Beslutsunderlag

- Ägardirektiv ÅFA(85351)

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§57

Åtgärder för anpassning av bolagets fastighetsbestånd (ÅFA 17/31)**Beslut**

Vd ger förslag till anpassningar av fastighetsbeståndet vid nästa styrelsemöte, efter att strategigruppen hanterat frågan.

Sammanfattning

Ånge Fastighets och Industri AB behöver vidta åtgärder för att minska fastighetsbeståndet. Vd informerar att boende i fastigheterna i Alby där styrelsen tog beslut om kallställning och rivning i mars har erbjudits andra lägenheter och flyttat, eller flyttar inom kort.

Förslag från vd är att annonsera Alby skola till försäljning. Strategigruppen har möte i augusti och diskuterar fortsatta förslag till anpassningar.

Tidigare beslut:

Beslut 2020-03-13 § 5

Uppdra till vd att kallställa och riva fastigheterna Grangården, Tallgården och Vattenfallsvillan i Alby.

Beslut 2018-12-07 § 76

1. Sälja del av fastigheten Västerhångsta 35:2 (Fridhemsgatan 1-5, Ljungaverk) till Ånge kommun, att hantera inom avtalet med Boverket.

2. Uppdra till vd att arbeta vidare med affärsmässiga anpassningar av bolagets fastighetsbestånd.

3. Styrelsen ska fatta beslut om de olika anpassningarna av fastighetsbeståndet.

Beslut 2018-02-09 § 5

Tacka för informationen. Vd får i uppdrag att komplettera handlingsplan för bostadsbeståndet utifrån värderingsunderlaget.

Beslut 2017-12-08 § 58

Vd får i uppdrag att presentera handlingsplan utifrån det värderingsunderlag för fastigheter som utarbetas just nu.

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§58

Revisionsrapport, Granskning av upphandling (ÅFA 20/13)**Beslut**

Anta vd:s förslag till svar på revisionsrapporten Granskning av upphandling.

Sammanfattning

Revisorerna har uppdragit till KPMG, i egenskap av lekmannarevisorer i Ange Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) och Ånge Energi AB att genomföra en granskning av upphandling, se bifogad rapport.

Revisionen önskar att styrelserna i ÅFA och Ånge Energi AB lämnar synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten och att kommunstyrelsen lämnar synpunkter på de slutsatser som gäller riktlinjer för upphandling.

Av svaret bör det framgå vilka eventuella åtgärder som ska vidtas och när de beräknas vara genomförda.

Vd har sammanställt förslag till svar på revisionsrapporten. Bolaget samarbetar med kommunen kring upphandling och följer kommunens riktlinjer. Bolaget har bland annat tecknat avtal med TendSign för upphandling och uppföljning av avtal.

Beslutsunderlag

- Revisionsrapport Granskning av upphandling
- Svar på revisionsrapport Granskning av upphandling

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§59

Skrivelse från revisorerna med anledning av planerade vindkraftsparker (ÅFA 20/14)**Beslut**

Anta förslag till svar från vd och näringslivschefen, som svar på revisoreernas frågor.

Sammanfattning

Kommunens revisorer ställer i en skrivelse till kommunstyrelsen och styrelsen i ÅFA frågor med anledning av planerade vindkraftsparker i kommunen.

De begär att kommunstyrelsen och styrelsen i ÅFA besvarar nedanstående, tudelade, fråga

På vilket sätt avser Ånge kommun att:

- a. Säkra projektens framgång genom tillhandahållande av lokala resurser/infrastruktur i form av boendemöjligheter och annan lokal service för projektsysselsatta, samt
- b. Leda de kommunala insatserna för ett framgångsrikt genomförande med hjälp av lokala resurser?

Förslag till svar från vd ÅFA och näringslivschef.

Beslutsunderlag

- Skrivelse angående vindkraft till kommunstyrelsen och ÅFA
- Förslag till svar på fråga från kommunens revisorsgrupp med anledning av planerade vindkraftsparker från näringslivskontoret och ÅFA

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§60

Anställningsavtal med vd från 2021-01-01 (ÅFA 20/17)**Beslut**

Uppdra till ordförande att underteckna nytt anställningsavtal med vd, från 2021-01-01.

Sammanfattning

Anställningsavtal mellan bolagen Ånge Fastighets och Industri AB samt Ånge Energi AB och vd Joakim Persson ska tecknas från 2021-01-01, då nuvarande avtal löper ut.

Förslag till anställningsavtal från kommunchefen.

Tidigare beslut:
2020-06-09 § 23

Beslutsunderlag

- §23 ÅFA Anställningsavtal med vd från 2021-01-01

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§61

Övriga frågor (ÅFA 20/6)**Beslut**

Tacka för informationen.

Sammanfattning

Styrelsemedlemmar och ersättare ställer frågor om bolagets verksamhet.

Energitekniker Lars Carlsson visar ett nytt verksamhetssystem för uppföljning av bland annat energiförbrukning och vattenförbrukning i fastigheterna. Verksamhetssystemet ger bra möjligheter för att optimera driften och även samla övrig teknisk information om fastigheterna.

Paragrafen är justerad

Ånge Fastighets & Industri AB

Mötesdatum
2020-06-29

§62

Delgivningar för kännedom**Sammanfattning**

Styrelsen delges inkomna handlingar.

Beslut

Lägga delgivningarna till handlingarna.

Anmälningar

- ÅFA 20/16-1 Begäran om planbesked, Ovansjö 1:86
- ÅFA 20/16-5 §72 KS Planbesked, fastigheten Ovansjö 1_86
- ÅFA 20/15-1 Brev till styrelsen ÅFA och kommunstyrelsen
- ÅFA 20/30-1 Granskningsrapport ÅFA för år 2019, lekmannarevisorerna
- ÅFA 20/30-2 Revisionsberättelse ÅFA 2019
- ÅFA 20/30-3 Rapport avseende granskning av internkontroll och bokslut 2019-12-31, ÅFA

Paragrafen är justerad

Försäljning av fastigheter Ånge
30:5 m.fl. till Ånge kommun

5

ÅFA 20/36

Köpare: Ånge kommun 212000-2387
841 81 ÅNGE

Säljare: Ånge Fastighets & Industri AB 556040-4971
Box 5
841 21 ÅNGE

Överlåtelsen avser fastigheter enligt bilaga 1 *Förteckning över fastigheter som ingår i köpeavtal* i Ånge kommun.

Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen den ovannämnda fastigheten för en överenskommen köpeskilling om FYRAMILJONERTVÅHUNDRATJUGOSJUTUSENNIOHUNDRANITTIOFYRA SV KR (4 227 994,-SEK).

- § 1 Överenskommen tillträdesdag är 2020-12-30
- § 2 Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.
- § 3 Säljaren garanterar att fastigheten ej besväras av penninginteckningar vid tillträdet.
- § 4 Lagfartskostnad för detta köp betalas av köparen ensam.
- § 5 Mot att säljaren erhåller föreskriven köpeskilling, övergår äganderätten till nämnd fastighet till köparen, upprättas köpebrev samt överlämnar säljaren de handlingar han innehar rörande objekt.
- § 6 Köparen har beretts tillfälle att besiktiga mark och byggnader och avstår från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Säljaren garanterar att fastigheten är försäkrad till och med tillträdesdagen. Om fastigheten drabbas av brand eller annan försäkringsskada före Tillträdesdagen skall köpet fullföljas och köparen mot betalning av Köpeskillingen inträda i säljarens rätt till ersättning ur försäkringen.
- § 7 Säljaren har ansvar för kostnader som belastar fastigheten fram till tillträdesdagen, köparen för kostnader efter tillträdesdagen.
- § 8 Köparen övertar samtliga avtal som rör fastigheten, avseende renhållning och VA samt övrig drift och service. I övrigt gäller det som i 4 kapitlet jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.
- § 9 För köpet skall gälla att erforderliga servitut, för EI- och Va-ledningar samt tillträde för skötsel av dessa, får påföras fastigheten utan kostnad. Eventuell erforderlig lantmäteriförrättning bekostas av köparen.

§ 10 Köparen förbinder sig att inom tre månader efter fullföljt köp ska söka lagfart på fastigheten.

§ 11 Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, varav köpare och säljare tagit varsitt.

För Säljaren

För Köparen

Ånge 2020-12-30

Ånge 2020-12-30

.....

.....

.....

.....

Säljarens namnteckning
bevittnas härmed:

Köparens namnteckning
bevittnas härmed:

.....
namnförtydligande/

.....
namnförtydligande/

.....
namnförtydligande/

.....
namnförtydligande/

KÖPEAVTAL

1 (2)

Köpare:	Ånge kommun 841 81 ÅNGE	212000-2387
Säljare:	Ånge Fastighets & Industri AB Box 5 841 21 ÅNGE	556040-4971

Överlåtelsen avser de fastigheter som framgår av **Bilaga 1 Förteckning över fastigheter som ingår i köpeavtal.**

Säljaren överlåter och försäljer härmed till köparen den ovannämnda fastigheter för en överenskommen köpeskilling om FYRAMILJONERTVÅHUNDRATJUGOSJUTUSENNIOHUNDRANITTIOFYRA SV KRONOR (4 227 994,-SEK).

- § 1 Överenskommen tillträdesdag är 2020-12-30.
- § 2 Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.
- § 3 Säljaren garanterar att fastigheten inte besväras av penninginteckningar vid tillträdet.
- § 4 Lagfartskostnad för detta köp betalas av köparen ensam.
- § 5 Mot att säljaren erhåller föreskriven köpeskilling, övergår äganderätten till nämnd fastighet till köparen, upprättas köpebrev samt överlämnar säljaren handlingar som rör fastigheterna.
- § 6 Köparen har beretts tillfälle att besiktiga mark och byggnader och avstår från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Säljaren garanterar att fastigheten är försäkrad till och med tillträdesdagen. Om fastigheten drabbas av brand eller annan försäkringsskada före tillträdesdagen skall köpet fullföljas och köparen mot betalning av köpeskillingen inträda i säljarens rätt till ersättning ur försäkringen.
- § 7 Intäkter från fastigheterna tillfaller säljaren i den mån de avser tiden intill tillträdesdagen och köparen för tiden därefter. Skatter och andra utgifter för fastigheterna som hänförs till tiden fram till tillträdesdagen betalas av säljaren även om de förfaller till betalning senare och betalas av köparen för tiden därefter.
- § 8 Köparen övertar samtliga avtal som rör fastigheten, avseende renhållning och VA samt övrig drift och service. I övrigt gäller det som i 4 kapitlet jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.
- § 9 Eventuell erforderlig lantmäteriförrättning bekostas av köparen.

§ 10 Köparen förbinder sig att inom tre månader efter fullföljt köp söka lagfart för fastigheterna.

§ 11 Köpets fullbordan och bestånd är beroende av att kommunfullmäktiges beslut om köpet vinner laga kraft. Om beslutet i kommunfullmäktige inte vinner laga kraft ska köpet i dess helhet återgå.

§ 12 Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, varav köpare och säljare tagit varsitt.

För Säljaren, Ånge Fastighets & Industri AB
Ånge 2020-12-30

För Köparen, Ånge kommun
Ånge 2020-12-30

.....

Erik Lövgren,
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Stefan Wallsten, Kommunchef

Säljarens namnteckningar
bevittnas härmed:

Köparens namnteckningar
bevittnas härmed:

.....
namnförtydligande/

.....
namnförtydligande/

.....
namnförtydligande/

.....
namnförtydligande/

Bil 1 Förteckning fastigheter tillhörande köpekontrakt Anl 4000

Fastighetsbeteckning	Utg bokfört värde	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Stämpelskatt	Adm. avgift	T-kod	Taxeringsenhet	Notering	Areal	Adress
Hallsta 1:135	0,00	1,00	47 000	705	825	110	Lantbruksenhet, obebyggd		8250	blivande naturreservat vid Harrån, NO Tallåsen
Klöstre 2:38	4 000,00	4 000,00	0	60	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Klöstre 2:39	1230	Guldbransensväg 6
Klöstre 2:39	4 000,00	4 000,00	0	60	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Klöstre 2:38	1200	Guldbransensväg 8
Klöstre 2:46	50 255,00	50 255,00	0	754	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2032	Yxvägen 3
Ovansjö 1:327	2 737,00	2 737,00	0	41	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		1900	Fd Algården, Centralgatan 3
Ovansjö 1:328	1,00	1,00	0	50	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Ovansjö 1:328	1810	Fd Björkgården, Centralgatan 3
Ovansjö 1:359	49 000,00	49 000,00	60 000	900	825	310	Hyreshusenhet, tomtmark	Samtaxerad med Ovansjö 1:327	3820	Rönnvägen/Tallmovägen
Ovansjö 1:44	80 000,00	80 000,00	0	1 200	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		7344	Gamla vägen
Ovansjö 1:450	80 000,00	80 000,00	0	1 200	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		802	Villagatan
Vissland 1:45	17 000,00	17 000,00	0	255	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		803	Källvägen
Vissland 1:46	17 000,00	17 000,00	0	255	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2100	Källvägen
Vissland 13:2	32 000,00	32 000,00	0	480	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Vissland 1:46	11840	Källvägen
Vissland 2:44	180 988,00	180 988,00	0	825	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Vissland 1:45	803	
Västerhängsta 2:128	139 951,00	139 951,00	0	2 715	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		1306	Industrivägen
Västerhängsta 31:27	144 022,00	144 022,00	0	2 099	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		5363	Visslandsgatan 5 och 7
Västerhängsta 31:28	144 025,00	144 025,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		610	Timmervägen och Fredriksgratan
Västerhängsta 31:29	144 025,00	144 025,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		615	Timmervägen
Västerhängsta 31:3	143 694,00	143 694,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		613	Timmervägen
Västerhängsta 31:30	144 025,00	144 025,00	0	2 155	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		12736	Fredriksgratan, Oscarsgratan, Kapellvägen
Västerhängsta 31:31	144 025,00	144 025,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		612	Timmervägen
Västerhängsta 31:32	144 025,00	144 025,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		613	Timmervägen
Västerhängsta 31:33	144 025,00	144 025,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		611	Timmervägen
Västerhängsta 31:34	144 025,00	144 025,00	0	2 160	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		610	Timmervägen
Västerhängsta 32:10	51 000,00	51 000,00	61 000	915	825	310	Hyreshusenhet, tomtmark		808	Timmervägen
Västerhängsta 35:17	46 333,00	46 333,00	0	695	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2745	Oscarsgratan
Västerhängsta 35:18	46 332,00	46 332,00	0	695	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		3955	Medisvägen
Västerhängsta 4:146	7 000,00	7 000,00	39 000	585	825	310	Hyreshusenhet, tomtmark		4752	Medisvägen
Västerhängsta 4:159	0,00	1,00	0	50	825	499	Hyreshusenhet, tomtmark		1818	Lill-Jockesvägen
Västerhängsta 6:168	1,00	1,00	1 710 000	25 650	825	411	Industrienhet, tomtmark		16010	Folkets Husvägen
Änge 30:5	1 773 817,00	1 773 817,00	0	26 607	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		57049	Sörhängstavägen
Änge 35:14	3 851,00	3 851,00	0	58	825	499	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2390	Järnvägsgratan, Parkering
Änge 58:5	319 835,00	319 835,00	0	4 798	825	320	Hyreshusenhet, bostäder	Ingår i större samtaxering	2245	Albyvägen 22
Änge 67:2	27 000,00	27 000,00	27 000	405	825	210	Småhusenhet, tomtmark		3368	Äsgatan
Summa	4 227 992,00	4 227 994,00	1 944 000	90 670	27 225				1917	Östra Skolgatan 14

Bilaga 1

Förteckning över fastigheter som ingår i köpeavtal

Fastighetsbeteckning	Köpeskillning	Taxeringsvärde	Taxeringsenhet	Notering	Areal	Adress
Hallsta 1:135	1,00	47 000	Lantbruksenhet, obebyggd		8250	Ingår i blivande naturreservat vid Harrån
Klöstre 2:38	4 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Klöstre 2:39	1230	Guldbransensväg 6
Klöstre 2:39	4 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Klöstre 2:38	1200	Guldbransensväg 8
Klöstre 2:46	50 255,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2032	Yxvägen 3
Ovansjö 1:327	2 737,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Ovansjö 1:328	1900	Fd Algården, Centralgatan 3
Ovansjö 1:328	1,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Ovansjö 1:327	1810	Fd Björkgården, Centralgatan 7
Ovansjö 1:359	49 000,00	60 000	Hyreshusenhet, tomtmark		3820	Rönnvägen/Tallimovägen
Ovansjö 1:44	80 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		7344	Gamla vägen
Ovansjö 1:450	80 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		11840	Villagatan
Vissland 1:45	17 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Vissland 1:46	802	Källvägen
Vissland 1:46	17 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr	Samtaxerad med Vissland 1:45	803	Källvägen
Vissland 13:2	32 000,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2100	Industriavägen
Vissland 2:44	180 988,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		1306	Visslandsgratan 5 och 7
Västerhängsta 2:128	139 951,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		5363	Timmervägen och Fredriksgatan
Västerhängsta 31:27	144 022,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		610	Timmervägen
Västerhängsta 31:28	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		615	Timmervägen
Västerhängsta 31:29	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		613	Timmervägen
Västerhängsta 31:3	143 694,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		12736	Timmervägen
Västerhängsta 31:30	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		612	Fredriksgatan, Oscarsgatan, Kapellvägen
Västerhängsta 31:31	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		613	Timmervägen
Västerhängsta 31:32	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		611	Timmervägen
Västerhängsta 31:33	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		610	Timmervägen
Västerhängsta 31:34	144 025,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		808	Timmervägen
Västerhängsta 32:10	51 000,00	61 000	Hyreshusenhet, tomtmark		2745	Oscarsgatan
Västerhängsta 35:17	46 333,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		3955	Medisvägen
Västerhängsta 35:18	46 332,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		4752	Medisvägen
Västerhängsta 4:146	7 000,00	39 000	Hyreshusenhet, tomtmark		1818	Lill-Jockesvägen
Västerhängsta 4:159	1,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		16010	Folkets Husvägen
Västerhängsta 6:168	1 773 817,00	1 710 000	Industrienhet, tomtmark		57049	Sörhängstävägen
Ånge 30:5	1 773 817,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2390	Järnvägsgratan, Parkering
Ånge 35:14	3 851,00	0	Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr		2245	Albyvägen 22
Ånge 58:5	319 835,00	0	Hyreshusenhet, bostäder	Ingår i större samtaxering	3368	Åsgatan
Ånge 67:2	27 000,00	27 000	Småhusenhet, tomtmark		1917	Östra Skolgatan 14
Summa	4 227 994,00	1 944 000				

From: "Lindqvist Anders" <anders.lindqvist@ange.se>
Sent: Fri, 9 Oct 2020 15:17:41 +0000
To: "Westerlund Inga" <inga.westerlund@ange.se>
Subject: Filer
Attachments: Hallsta 1_135.pdf, Klöstre 2_38.pdf, Klöstre 2_39.pdf, Klöstre 2_46.pdf, Ovansjö 1_44.pdf, Ovansjö 1_327.pdf, Ovansjö 1_328.pdf, Ovansjö 1_359.pdf, Ovansjö 1_450.pdf, Vissland 1_45.pdf, Vissland 1_46.pdf, Vissland 2_44.pdf, Vissland 13_2.pdf, Västerhångsta 2_128.pdf, Västerhångsta 4_146.pdf, Västerhångsta 4_159.pdf, Västerhångsta 6_168.pdf, Västerhångsta 31_3.pdf, Västerhångsta 31_27 till 31_34.pdf, Västerhångsta 32_10.pdf, Västerhångsta 35_17.pdf, Västerhångsta 35_18.pdf, Ånge 30_5.pdf, Ånge 35_14.pdf, Ånge 58_5.pdf, Ånge 67_2.pdf

Hej Inga!

Kartor till ärendet om löp av fastigheter från ÅFA.

Förslag till köpeavtal kommer på tisdag nästa vecka.

Med vänlig hälsning,
Anders Lindqvist
Verksamhetsutvecklare



Kommunledningsförvaltningen
841 81 Ånge
Besöksadress: Torggatan 10, Ånge
Tfn: 0690-25 02 63, Mobil: 070-329 76 02
anders.lindqvist@ange.se
www.ange.se

Delårsrapport för Ånge
Fastighet och Industri AB

7

ÅFA 20/31

Resultaträkning

Urval:				PROGNOS aug 2020 helår	PROGNOS aug 2020 helår
Företag.Företag lika med 1				exkl nedskrivn	inkl nedskrivn
Redovisning.Bokföringsår lika med 2020					
Redovisning.Period mellan 1;8					
		UTFALL	FÖRG ÅR	BUDGET perioden	
INTÄKTER					
3011	Hysesintäkter bostäder	34 450 228,43	35 426 981,92		
3012	Hysesintäkter lokaler, momsregistrerade	38 611 757,41	38 480 119,84		
3013	Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrera	770 174,89	798 947,85		
3014	Hysesintäkter garage och p-platser, moms	9 520,00	9 520,00		
3015	Hysesintäkter garage och p-platser, ej m	1 884 688,43	1 942 170,60		
3081	Hyses- och avgiftsbortfall vakanta bostä	-4 494 193,99	-2 800 036,64		
3082	Hyses- och avgiftsbortfall vakanta lokal	-4 468 650,99	-3 326 343,14		
3083	Hyses- och avgiftsbortfall lokaler, ej m	-304 129,90	-325 206,66		
3084	Hyses- och avgiftsbortfall garage och p-	-4 290,00	-3 960,00		
3085	Hyses- och avgiftsbortfall garage och p-	-626 899,10	-653 681,60		
3095	Ungdomsrabatt	-37 393,38	-131 165,78		
3096	Hysesnedsättningar momsfr	-184 615,61	-191 301,39		
3098	HYRESNEDSÄTTNINGAR MOMSPLIKTIG	0,00	-1 045 550,22		
3120	El, momspliktig	135 035,23	0,00		
3121	El, momsfr	2 019,12	0,00		
3220	Tillvalsavgifter, momsfr	23 176,39	120 088,98		
3221	Tillvalsavgifter, momspliktiga	2 790 076,55	3 286 418,45		
3240	Ersättning från hyresgäst	2 312,00	0,00		
3241	Ersättning för avflyttningsstädning	2 448,00	0,00		
3247	ERS FÖR CYL BYTE OCH/ELLER EXTRANYCKEL	15 686,40	0,00		
3248	ERSÄTTNING FÖR ONORMALT SLITAGE	15 468,80	0,00		
3249	ERS FÖR UPPLÄSNING JOUR	800,00	0,00		
3511	Inkasso	60,00	0,00		
3525	ERS VVS INSTALLATION	1 952,25	0,00		
3532	UTF TJÄNSTER, ÅNGE ENERGI	15 882,40	0,00		
3533	UTF TJÄNSTER, ÅNGE KOMMUN	2 645 229,25	0,00		
3534	UTF TJÄNSTER - KLÖSTRE 4:105 I THAMMAR A	73 191,65	0,00		
3541	BRANDSKYDD	32 016,00	0,00		
3663	ERSÄTTNING BRANDLARM	89 062,72	0,00		
3664	ERSÄTTNING INBROTTLARM	23 029,81	0,00		
3740	Öres- och kronutjämning	-11,38	8,79		
3952	Återvunna, tidigare avskrivna hyres-,avg	9 925,97	21 675,54		
3972	Vinst vid avyttring av byggnader och mar	7 752,00	0,00		
3974	Vinst vid avyttring inventarier, momsfr	0,00	30 000,00		
3985	ERHÅLLNA STATLIGA BIDRAG	0,00	289 166,00		
3988	Erhållna bidrag och ersättningar för per	228 318,00	0,00		
3990	Övriga ersättningar och intäkter, momspl	336 518,36	983 329,60		
3991	Övriga ersättningar och intäkter, momsfr	44 184,52	101 013,32		
3992	ÖVERFÖRDA FORDRINGAR FRÅN EXCEL MM	0,00	4 002,00		
3997	Sjuklöneersättning	74 601,00	0,00		
S:A INTÄKTEI		72 174 931,23	73 016 197,46	73 000 000,00	108 000 000,00
KOSTNADER					
4000	Ankomstbokföringskonto attest, Fastighet	-303 697,00	0,00		
4010	Fastighetsskötsel, utgift för materialin	-104 234,87	0,00		
4020	Städ, utgift för materialinköp	-91 652,36	0,00		
4090	Fastighetsskötsel och städ, övriga utgif	-10 468,20	-2 075 614,21		
4100	MATERIALKOSTNADER, FASTIGHETS	0,00	0,00		
4110	Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel (f	-37 625,00	0,00		
4112	Fastighetsskötsel, tilläggsavtal (för kö	-136 263,07	0,00		
4113	Skötsel utemiljö (för köpta tjänster)	-129 341,67	0,00		
4114	Snöröjning (för köpta tjänster)	-446 119,17	0,00		
4115	Sandning (för köpta tjänster)	-1 231 975,63	0,00		
4120	Entreprenadkostnad, städ (för köpta tjän	-65 259,55	0,00		
4140	Periodisk tillsyn enligt lag	-96 808,80	0,00		
4141	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-55 256,00	0,00		
4142	Besiktning och tillsyn av hiss enligt av	-66 750,44	0,00		
4144	Sotning	-138 676,68	0,00		
4145	Energideklarationer	-128 585,62	0,00		
4146	Brandskydd	-869 046,93	0,00		
4147	Lekplatser	-130 855,02	0,00		
4149	Övrig tillsyn enligt lag	-19 364,70	0,00		
4150	Bevakningskostnader	-286 635,79	0,00		
4190	Övriga utgifter för köpta tjänster	-63 858,10	-16 085 704,77		
4200	ENTREPRENADSKOSTNADER, FASTIGH	0,00	0,00		
4210	Reparation av bostäder, utgift för mater	-276 392,24	0,00		
4211	Målning & tapetsering	-110 436,55	0,00		
4212	Vitvaror	-93 134,79	0,00		
4219	Övrigt	-15 365,17	0,00		
4220	Reparation av lokaler, utgift för materi	-97 894,27	0,00		
4221	Målning & tapetsering	-5 022,46	0,00		
4222	Vitvaror	-101 858,94	0,00		
4224	Lokalanpassningar	-139,20	0,00		
4229	Övrigt	-44 005,69	0,00		
4230	Reparation av gemensamma utrymmen, utgif	-6 915,00	0,00		
4232	Vitvaror	-5 498,00	0,00		
4234	Tvättutrustning	-51 739,20	0,00		
4239	Övrigt	-5 943,00	0,00		
4240	Reparation av install, materialinköp	-2 550,48	0,00		
4241	VA & sanitet, materialinköp	-58 437,94	0,00		
4242	Värme/kyla, materialinköp	-32 807,61	0,00		

		UTFALL	FÖRG ÅR	BUDGET perioden	PROGNOS aug 2020 helår exkl nedskrivn	PROGNOS aug 2020 helår inkl nedskrivn
4243	Ventilation, materialinköp	-85 010,79	0,00			
4244	El, materialinköp	-38 940,24	0,00			
4245	Tele/TV/fiber, materialinköp	-58,53	0,00			
4246	Hissar, materialinköp	-64 828,67	0,00			
4247	Låssystem och porttelefon, materialinköp	-75 674,85	0,00			
4249	Övrigt, materialinköp	-14 353,84	0,00			
4251	Tak	-14 960,54	0,00			
4254	Balkonger	-3 929,00	0,00			
4259	Övrigt	-6 250,00	0,00			
4261	Reparation av markytor, utgift för hårdg	-17 440,00	0,00			
4263	Reparation av markytor, utgift för plant	-14 129,14	0,00			
4269	Reparation av markytor, utgift för övrig	-2 691,20	0,00			
4273	Reparation av P-platser	-4 075,58	0,00			
4310	Reparation av bostäder, entr	-1 184 102,92	0,00			
4311	VA & SANITET, ENTR	-266 551,85	0,00			
4312	VÄRME/KYLA, ENTR	-25 453,97	0,00			
4313	VENTILATION, ENTR	-19 096,15	0,00			
4314	EL, ENTR	-349 054,69	0,00			
4315	TELE/TV/FIBER, ENTR	-9 110,73	0,00			
4316	HISSAR, ENTR	-103 616,79	0,00			
4317	LÅSSYSTEM OCH PORTTELEFON, ENTR	-24 169,94	0,00			
4319	ÖVRIGT, ENTR	-37 631,25	0,00			
4320	Reparation av lokaler, ENTR	-420 664,28	0,00			
4321	VA & SANITET, ENTR	-186 610,69	0,00			
4322	VÄRME/KYLA, ENTR	-166 520,57	0,00			
4323	VENTILATION, ENTR	-53 997,42	0,00			
4324	EL, ENTR	-221 859,98	0,00			
4325	TELE/TV/FIBER, ENTR	-3 460,52	0,00			
4326	HISSAR, ENTR	-85 776,82	0,00			
4327	LÅSSYSTEM OCH PORTTELEFON, ENTR	-423 604,08	0,00			
4329	ÖVRIGT, ENTR	-1 180,80	0,00			
4330	Reparation av gemensamma utrymmen, utgif	-60 448,78	0,00			
4340	Reparation av installationer, utgift för	-307 267,62	0,00			
4350	Reparation av huskropp utvändigt, utgift	-43 930,34	0,00			
4370	Reparation av garage och p-platser, utgi	-30 203,80	0,00			
4380	Reparation vid försäkringsskador, köpta	-9 522,10	0,00			
4390	Reparation, övriga utgift för köpta tjän	-65 187,86	0,00			
4410	Underhåll av bostäder, utgift för materi	-1 320 227,11	0,00			
4420	Underhåll av lokaler, utgift för materia	-57 014,03	0,00			
4426	HISSAR, ENTR uh	-295 809,50	0,00			
4430	Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift	-50 145,00	0,00			
4440	Underhåll av installationer, utgift för	-329 264,34	0,00			
4450	Underhåll av huskropp utvändigt, utgift	-72 619,50	0,00			
4460	Underhåll av markytor, utgift för materi	-6 718,11	0,00			
4510	Underhåll av bostäder, utgift för köpta	-3 400 212,38	0,00			
4520	Underhåll av lokaler, utgift för köpta t	-1 883 106,27	0,00			
4530	Underhåll av gemensamma utrymmen, utgift	-51 266,81	0,00			
4540	Underhåll av installationer, utgift för	-862 615,31	0,00			
4550	Underhåll av huskropp utvändigt, utgift	-177 916,33	0,00			
4560	Underhåll av markytor, utgift för köpta	-878 997,91	0,00			
4570	Underhåll av garage och p-platser, utgif	-25 203,84	0,00			
4600	FÖRBRUKNINGSKOSTNADER	0,00	-20 515 903,15			
4620	Uppvärmning	28,89	0,00			
4621	Olja	-160 421,12	0,00			
4622	El	-6 490 625,07	0,00			
4623	Fjärrvärme	-6 132 926,55	0,00			
4625	Pellets	-861 609,61	0,00			
4629	Övrigt	-2 772,00	0,00			
4630	Vatten och avlopp	-3 911 479,17	0,00			
4641	Brännbart avfall	-204 075,41	0,00			
4642	Återvinningsbart avfall	-340,80	0,00			
4643	Grovavfall	-704 828,02	0,00			
4690	Övrigt avfall	-1 960 358,64	-52 373,95			
4691	Förändring av oljelager	-49 878,05	0,00			
4692	Förändring av pelletslager	119 952,57	0,00			
4761	TV	-100 362,36	0,00			
4762	Bredband	-420 782,42	0,00			
4800	FASTIGHETSSKATT	0,00	-510 124,00			
4801	Fastighetsskatt	-211 675,04	0,00			
4802	Fastighetsavgift	-298 448,00	0,00			
S:A DRIFT OC		-40 563 698,71	-39 239 720,08	-33 000 000,00	-60 300 000,00	-60 300 000,00
ÖVRIGA EXTI						
5010	LOKALHYRA	0,00	-4 002,07			
5210	HYRA AV MASKINER	-7 948,00	-22 616,00			
5220	Hyra av inventarier och verktyg	-7 853,10	0,00			
5410	Förbrukningsinventarier	-166 796,54	-785 109,44			
5420	Programvaror	0,00	-34 894,31			
5460	Förbrukningsmaterial	-146 102,87	-151 425,88			
5461	FÖRBRUKNING KAFFE	-25 597,48	0,00			
5480	Arbetskläder och skyddsmaterial	-159 910,73	-144 029,83			
5490	Övriga förbrukningsinventarier och förbr	-28 334,00	0,00			
5520	Reparation och underhåll av inventarier,	-3 370,83	0,00			
5550	Reparation och underhåll av förbruknings	-421,35	0,00			
5590	Övriga kostnader för reparation och unde	-1 561,11	0,00			
5610	Bilkostnader	-3 334,80	0,00			
5611	Drivmedel	-185 843,60	-252 158,56			

	UTFALL	FÖRG ÅR	BUDGET perioden	PROGNOS aug 2020 helår exkl nedskrivn	PROGNOS aug 2020 helår inkl nedskrivn
5612	Försäkring och skatt	-128 985,21	-138 604,75		
5613	Reparation och underhåll	-244 404,91	-268 399,23		
5615	Leasing	-419 704,56	-588 040,23		
5617	PARKERINGSPLATS	-990,00	0,00		
5619	Övriga bilkostnader	-274,20	0,00		
5640	Arbetsmaskiner	-198,34	0,00		
5810	Biljetter	-3 483,00	0,00		
5830	KOST OCH LOGI	0,00	-32 938,97		
5890	ÖVRIGA RESEKOSTNADER	0,00	-12 334,42		
5910	Annonsering	-43 691,88	-90 690,35		
5930	Reklamtrycksaker och direktreklam	-35 539,97	-18 794,58		
5990	Övriga kostnader för reklam och PR	-13 928,50	-13 928,45		
6062	Inkasso och KFM-avgifter	-25 526,90	0,00		
6071	REPRESENTATION, AVDRAGSGILL	0,00	-1 125,63		
6072	Representation, ej avdragsgill	-2 308,49	-2 155,50		
6090	Övriga försäljningskostnader	-258,88	-23 833,37		
6110	Kontorsmateriel	-69 250,70	-114 972,28		
6150	Trycksaker	-435,98	0,00		
6209	TELEKOMMUNIKATION MESTRO	-231,52	0,00		
6210	Telekommunikation	-1 190,21	0,00		
6211	Fast telefoni	-39 849,15	-51 604,46		
6212	Mobiltelefon	-40 002,34	-29 548,32		
6230	Datakommunikation	-58 532,42	-64 505,29		
6250	Postbefordran	-93 575,63	-93 616,44		
6310	Företagsförsäkringar	-536 995,00	-740 005,62		
6351	Konstaterade förluster på hyres- och avg	2 858,09	2 592 677,41		
6352	Befarade förluster på hyres- och avgifts	-8 267,72	-2 571 993,66		
6410	Styrelsearvoden som inte är lön	-115 471,55	-71 212,46		
6420	REVISIONSARVODEN	0,00	-181 106,16		
6421	Revision	-237 183,00	0,00		
6540	IT-tjänster	-603 171,01	-336 119,47		
6550	Konsultarvoden	-1 406 409,23	-807 788,65		
6553	Arkitekter	-3 488,00	0,00		
6570	Bankkostnader	-15 205,12	-13 587,98		
6590	Övriga externa tjänster	-60 584,80	-3 003,20		
6970	Tidningar, tidskrifter och facklitteratu	-36 584,98	-69 689,70		
6980	VÄGFÖRENINGSAVGIFTER	-295 634,62	0,00		
6981	Föreningsavgifter, avdragsgilla	-213 248,51	-451 649,39		
6982	Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-54 104,56	-81 092,21		
6990	Övriga externa kostnader	-60,00	0,00		
6991	HYRESGÄSTMEDEL, avdragsgilla	-31,99	-270 713,12		
6993	Lämnade bidrag och gåvor	-11 670,80	-10 914,00		
6996	DIFFERANSKONTO BOKSLUT	0,00	2 549,00		
6998	UTTAGSMOMS	0,00	-662 216,00		
6999	Ingående moms, blandad verksamhet	0,00	-40 547,15		
S:A ÖVR EXT		-5 554 690,00	-6 655 740,72	-11 700 000,00	-8 500 000,00
PERSONALK					
7010	LÖNER TILL KOLL, SNICK	-1 270 842,53	-5 259 803,40		
7011	LÖNER TILL KOLL, FAST SK	-2 670 634,09	-153 990,36		
7012	LÖNER TILL KOLL, STÅD	-1 032 227,97	0,00		
7020	BEREDSKAPERS TILL KOLL, SNICK	-31 785,19	0,00		
7021	BEREDSKAPERS TILL KOLL, FAST SK	-146 958,25	0,00		
7090	FÖRÄNDRING AV SEMESTERLÖNESKULD, SNICK	51 735,98	181 819,59		
7091	FÖRÄNDRING AV SEMESTERLÖNESKULD, FAST SK	54 856,89	0,00		
7092	FÖRÄNDRING AV SEMESTERLÖNESKULD, STÅD	20 204,43	0,00		
7210	LÖNER TILL TJ M	-2 302 681,37	-2 515 727,94		
7220	LÖNER TILL VD	-558 959,85	-568 587,00		
7290	FÖRÄNDRING AV SEMESTERLÖNESKULD, TJ M	74 249,28	112 264,02		
7331	SKATTEFRIA BILERS, FAST SK	-102,00	-37 409,45		
7332	SKATTEFRIA BILERS, STÅD	-9 596,50	-34 235,65		
7333	SKATTEFRIA BILERS, ADM	-22 317,35	0,00		
7334	SKATTEFRIA BILERS, STYRELSE	-2 158,95	0,00		
7341	SKATTEPL BILERS, FAST SK	-111,00	0,00		
7342	SKATTEPL BILERS, STÅD	-10 443,25	0,00		
7343	SKATTEPL BILERS, ADM	-14 729,70	0,00		
7344	SKATTEPL BILERS, STYRELSEN	-1 225,35	0,00		
7380	KOSTNADER FÖR FÖRMÅNER TILL ANSTÄLLDA	0,00	-52 386,68		
7381	MOTKONTO FÖR FÖRMÅNER TILL ANSTÄLLDA	0,00	52 386,68		
7385	Kostnader för fri bil	-30 440,00	0,00		
7410	PREMIER FÖR KOLL PENSIONS FÖRSÄKR, SNICK	-70 754,50	0,00		
7411	PREMIER FÖR KOLL PENSIONS FÖRSÄKR, FAST S	-186 836,46	-51 429,26		
7412	PREMIER FÖR KOLL PENSIONS FÖRSÄKR, STÅD	-73 104,02	-252 788,00		
7413	PREMIER FÖR KOLL PENSIONS FÖRSÄKR, ADM	-176 647,02	0,00		
7450	PREMIER FÖR IND PENSIONS FÖRSÄKR, SNICK	-8 216,46	0,00		
7451	PREMIER FÖR IND PENSIONS FÖRSÄKR, FAST SK	-24 722,28	0,00		
7452	PREMIER FÖR IND PENSIONS FÖRSÄKR, STÅD	-8 240,77	0,00		
7453	PREMIER FÖR IND PENSIONS FÖRSÄKR, ADM	-26 095,73	0,00		
7461	Pensionsutbetalningar till f.d. kollekti	-7 066,00	0,00		
7462	Pensionsutbetalningar till f.d. tjänstem	9 071,78	0,00		
7510	LAGSTADG SOC AVG, SNICK	-240 332,01	-2 566 689,41		
7511	LAGSTADG SOC AVG, FAST SK	-602 998,08	0,00		
7512	LAGSTADG SOC AVG, STÅD	-235 397,85	0,00		
7513	LAGSTADG SOC AVG, ADM	-735 980,73	0,00		
7514	LAGSTADG SOC AVG, STYRELSE	-25 025,07	0,00		
7533	SÄRSKILD LÖNESKATT FÖR PENSION	0,00	-71 426,00		
7550	Avkastningsskatt på pensionsmedel	-1 397,76	0,00		

	UTFALL	FÖRG ÅR	BUDGET perioden	PROGNOS aug 2020 helår exkl nedskrivn	PROGNOS aug 2020 helår inkl nedskrivn
7560	Uttagskatt	-662 216,00	0,00		
7570	PREMIER FÖR ARBETSMARKNADSFÖRS	0,00	-17 365,74		
7580	Gruppförsäkringspremier	-2 006,00	-1 883,00		
7610	UTBILDNING	0,00	-210 595,09		
7613	UTBILDNING, ADM	-23 649,75	0,00		
7620	SJUK- OCH HÄLSOVÅRD, SNICK	-9 797,00	-10 786,46		
7621	SJUK- OCH HÄLSOVÅRD, FAST SK	-26 492,29	-1 509,80		
7622	SJUK- OCH HÄLSOVÅRD, STÅD	-8 397,43	0,00		
7623	SJUK- OCH HÄLSOVÅRD, ADM	-27 241,86	0,00		
7625	Sjukvårdsförsäkring, avdragsgill	0,00	-10 964,99		
7626	Sjukvårdsförsäkring, ej avdragsgill	0,00	-84 744,01		
7631	PERSONALREPRESENTATION, AVDRAG	0,00	-3 838,80		
7632	PERSONALREPR AVD GILL,	-32 346,86	-82 459,48		
7650	PERSONALREPR EJ AVD GILL, SNICK	-906,74	0,00		
7651	PERSONALREPR EJ AVD GILL, FAST SK	-2 331,60	0,00		
7652	PERSONALREPR EJ AVD GILL, STÅD	-777,21	0,00		
7653	PERSONALREPR EJ AVD GILL, ADM	-2 461,11	0,00		
7660	SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING AVD GILL, SNICK	-11 222,40	0,00		
7661	SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING AVD GILL, FAST SK	-25 887,24	0,00		
7662	SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING AVD GILL, STÅD	-9 672,00	0,00		
7663	SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING AVD GILL, ADM	-38 112,32	0,00		
7680	MOTKONTO SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING, SNICK	369,60	0,00		
7681	MOTKONTO SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING, FAST SK	887,04	0,00		
7682	MOTKONTO SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING, STÅD	369,60	0,00		
7683	MOTKONTO SJUKVÅRDSFÖRSÄKRING, ADM	489,72	0,00		
7685	MOTKONTO FÖR FRI BIL	30 440,00	0,00		
7693	ÖVR PERS KOSTN, ADM	-274,20	0,00		
S:A PERSON/		-11 169 145,78	-11 642 150,23	-12 000 000,00	-17 000 000,00
AV- OCH NEI					
7720	NEDSKRIVNINGAR AV BYGGNADER BY	0,00	-338 516,00		-12 500 000,00
7820	Avskrivningar på byggnader och markanlägg	-8 873 252,00	-9 642 633,56		
7830	Avskrivningar på maskiner och inventarie	-37 120,67	-39 130,84		
S:A AV- OCH		-8 910 372,67	-10 020 280,40	-10 400 000,00	-16 000 000,00
FINANSIELLA					
8111	Utdelningar från intresseföretag	2 000,00	0,00		
8313	Ränteutgifter från hyres-, avgifts- och	10 078,43	17 335,63		
S:A FINANSIE		12 078,43	17 335,63	10 000,00	20 000,00
FINANSIELLA					
8410	Räntekostnader för långfristiga skulder	-2 441 299,37	-2 563 561,46		
8422	Drojsmålsräntor för leverantörsskulder	-376,76	-6 988,03		
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	-4 615,00	-428,00		
8490	Övriga skuldrelaterade poster	-404,15	-50,27		
S:A FINANSIE		-2 446 695,28	-2 571 027,76	-2 600 000,00	-3 700 000,00
EXT ORD INT					
S:A EXT ORD		0,00	0,00		
BOKSLUTSDI:					
S:A BOKSLUT		0,00	0,00		
SKATTER					
PERIODENS I		3 542 407,22	2 904 613,90	3 310 000,00	-9 980 000,00

Incit Xpand

Resultaträkning

Balansräkning

Urval:	Företag.Företag lika med 1 Redovisning.Bokföringsår lika med 2020 Redovisning.Period mellan 1;8	IB	FÖRÄNDRING	UB
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLG				
S:A IMMATERIELLA ANL. TILLG.		0,00	0,00	0,00
BYGGNADER OCH MARK				
1110	Byggnader	683 202 119,29	0,00	683 202 119,29
1118	ACK NEDSKRIVN PÅ BYGGN	-83 437 600,00	-15 893 232,00	-99 330 832,00
1119	Akkumulerade avskrivningar, kvarvarande	-248 992 126,46	7 036 307,00	-241 955 819,46
1130	Mark	25 127 278,00	-14 748,00	25 112 530,00
1138	ACK NEDSKRIVN PÅ MARK	-296 559,00	0,00	-296 559,00
1150	Markanläggningar	1 172 065,00	0,00	1 172 065,00
1159	Akkumulerade avskrivningar på markanlägg	-1 058 745,80	-16 327,00	-1 075 072,80
1181	Pågående ny- och tillbyggnad	13 617 666,23	9 158 718,21	22 776 384,44
S:A BYGGNADER OCH MARK		389 334 097,26	270 718,21	389 604 815,47
MASKINER OCH INVENTARIER				
1220	Inventarier och verktyg	4 401 598,00	0,00	4 401 598,00
1229	Akkumulerade avskrivningar på inventarie	-4 301 297,57	-37 120,67	-4 338 418,24
S:A MASKINER OCH INVENTARIER		100 300,43	-37 120,67	63 179,76
FINANSIELLA ANLÄGG.TILLGÅNGAR				
1311	Aktier i noterade svenska koncernföretag	40 000,00	0,00	40 000,00
1381	Långfristiga reversfordringar	190 488,00	0,00	190 488,00
1388	Övriga långfristiga fordringar	1 300 000,00	0,00	1 300 000,00
S:A FINANSIELLA ANL.TILLG		1 530 488,00	0,00	1 530 488,00
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		390 964 885,69	233 597,54	391 198 483,23
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
VARULAGER				
1400	Lager	331 388,86	-331 388,86	0,00
1410	Bränslelager	0,00	401 463,38	401 463,38
S:A VARULAGER		331 388,86	70 074,52	401 463,38
KUNDFORDRINGAR				
1510	Hyses- och avgiftsfordringar	7 751 375,94	-1 751 498,43	5 999 877,51
1511	Hyses- och avgiftsfordringar	-15 942,84	-39,42	-15 982,26
1514	Deponerade hyror och avgifter	4,06	2,36	6,42
1519	Nedskrivning av hyres- och avgiftsfordri	-40 394,74	-8 267,72	-48 662,46
S:A KUNDFORDRINGAR		7 695 042,42	-1 759 803,21	5 935 239,21
ÖVRIGA FORDRINGAR				
1630	Avräkning för skatter och avgifter (skat	5 606,00	44 896,00	50 502,00
S:A ÖVRIGA FORDRINGAR		5 606,00	44 896,00	50 502,00
INTERIMSFORDRINGAR				
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplup	378 036,00	-203 076,00	174 960,00
1791	PERIODISERINGAR INNEVARANDE ÅR	0,00	319 955,82	319 955,82
1793	PERIODISERADE KVARTALSHYROR	0,00	-51 962,26	-51 962,26
1794	PERIODISERADE KVARTALSHYROR MOMSADE	0,00	-287 304,59	-287 304,59
S:A INTERIMSFORDRINGAR		378 036,00	-222 387,03	155 648,97
KORTFRISITIGA PLACERINGAR				
S:A KORTFRISITIGA PLACERINGAR		0,00	0,00	0,00
KASSA OCH BANK				
1930	Bank	12 677 403,85	-4 135 647,40	8 541 756,45
S:A KASSA OCH BANK		12 677 403,85	-4 135 647,40	8 541 756,45
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 087 477,13	-6 002 867,12	15 084 610,01
S:A TILLGÅNGAR		412 052 362,82	-5 769 269,58	406 283 093,24
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
2081	Aktiekapital	-14 000 000,00	0,00	-14 000 000,00
2091	Balanserad vinst eller förlust	107 713 777,59	0,00	107 713 777,59
2093	Erhållna/återbetalda aktieägartillskott	-136 000 000,00	0,00	-136 000 000,00
2099	Årets resultat	1 675 938,19	0,00	1 675 938,19
S:A EGET KAPITAL		-40 610 284,22	0,00	-40 610 284,22
OBESKATTADE RESERVER				
S:A OBESKATTADE RESERVER		0,00	0,00	0,00

AVSÄTTNINGAR				
S:A AVSÄTTNINGAR		0,00	0,00	0,00
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
2350	Andra långfristiga skulder till kreditin	-352 195 076,00	6 627 544,00	-345 567 532,00
2351	Fastighetslån, långfristig del	10 401 316,00	0,00	10 401 316,00
S:A LÅNGFRISTIGA SKULDER		-341 793 760,00	6 627 544,00	-335 166 216,00
LEVERANTÖRSSKULDER				
2440	Leverantörsskulder	-12 400 062,25	5 477 983,67	-6 922 078,58
S:A LEVERANTÖRSSKULDER		-12 400 062,25	5 477 983,67	-6 922 078,58
SKATTESKULDER				
2510	Skatteskulder	265 490,50	239 460,96	504 951,46
2514	Beräknad särskild löneskatt på pensionsk	-326 157,00	0,00	-326 157,00
S:A SKATTESKULDER		-60 666,50	239 460,96	178 794,46
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
2610	Utgående moms, 25%	0,00	-1 141 860,03	-1 141 860,03
2640	Ingående moms	0,00	881 853,61	881 853,61
2649	Ingående moms, blandad verksamhet	101 243,96	-42 356,83	58 887,13
2650	Redovisningskonto för moms	-170 611,00	-1 460 550,16	-1 631 161,16
2710	Personalskatt	-284 958,00	3 513,00	-281 445,00
2791	Personalens intressekonto	-8 394,58	3 402,05	-4 992,53
2799	Övriga löneavdrag	-7 700,00	-5 000,00	-12 700,00
2841	Kortfristig del av långfristiga skulder	-10 401 316,00	0,00	-10 401 316,00
S:A ÖVR KORTFRISTIGA SKULDER		-10 771 735,62	-1 760 998,36	-12 532 733,98
INTERIMSSKULDER				
2910	Upplupna löner	-17 760,80	-5 184,11	-22 944,91
2920	Upplupna semesterlöner	-834 732,32	207 607,73	-627 124,59
2930	Upplupna pensionskostnader	-282 256,00	0,00	-282 256,00
2940	Upplupna lagstadgade sociala och andra a	-318 422,97	8 109,58	-310 313,39
2941	Beräknade upplupna lagstadgade sociala a	-267 853,38	62 311,29	-205 542,09
2960	Upplupna räntekostnader	-463 732,33	-113 891,39	-577 623,72
2971	Förutbetalda hyresintäkter	-2 679 116,00	516 753,00	-2 162 363,00
2990	Övriga upplupna kostnader och förutbetal	-1 551 980,43	-1 948 019,57	-3 500 000,00
S:A INTERIMSSKULDER		-6 415 854,23	-1 272 313,47	-7 688 167,70
S:A SKULDER		-371 442 078,60	9 311 676,80	-362 130 401,80
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		-412 052 362,82	9 311 676,80	-402 740 686,02

Incit Xpand

Balansräkning

Förslag till Verksamhetsplan 2021-2023

8

ÅFA 20/32

VERKSAMHETSPLAN 2021-2023

Ånge Fastighets & Industri AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bolagets verksamhetsplan

Vision 3

Affärsidé 3

Omvärldsanalys 4

Uppdrag och verksamhet 5

Organisation 6

Verksamhetsmål 7

Aktivitetsplan 8

Resultatplan 9

Kassaflödesanalys 9

Investeringsplan 10

BOLAGETS VERKSAMHETSPLAN

Vision

Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA) tillhör Ånge kommun och verkar under den övergripande visionen ”Ånge – Kommunen har en atmosfär av närhet och nytänkande som gör den attraktiv att leva, bo och verka i”. Utgångspunkt att verksamheten, inom vårt ansvarsområde, ska ge förutsättningar för ett gott och tryggt liv för de som lever och verkar i Ånge kommun.

Visionen för Ånge Fastighets & Industri AB är – Att i Ånge kommun vara förstavalet som hyresvärd. Vår målbild är att Ånge blomstrar och växer, vi bidrar med rätt bostäder, rätt lokaler och trivsamma miljöer. Vi är ett föredöme som fastighetsbolag och arbetsplats.

Affärsidé

Att långsiktigt skapa värde genom att köpa, bygga, sälja och förvalta fastigheter i Ånge kommun.

OMVÄRLDSANALYS

Behovet av att utveckla bostadsbeståndet är stort, det gäller insatser i befintliga fastighetsinnehavet. Behovet av underhåll de kommande tio åren är stort, främst beroende på byggnadsbeståndets åldersstruktur. Även insatser för modernisering och anpassning till dagens efterfrågade standard krävs.

Kommunfastigheter som används för kommunal verksamhet och inrymmer till största del vårdboende och skolor, där krävs investeringar för att modernisera och effektivisera lokalbeståndet, samt för att genomföra energioptimeringar. En heltäckande lokalförsörjningsplanering krävs inom verksamheterna för att säkerställa en långsiktigt optimerad lokalförsörjning. ÅFA tar en aktiv roll i den planeringen.

Digitalisering och teknikutveckling är ett mycket stort utvecklingsområde som får genomslag på i stort sett all verksamhet i allt snabbare takt. Det gäller inte minst fastighetsförvaltning. Rätt använd ger tekniken många nya möjligheter för ökad kundnytta. Ny teknik i fastigheter för t ex driftövervakning, och för hyresgästers behov av moderna kommunikationslösningar (bredband, larm, andra funktioner) är sådana exempel. ÅFA ingår som viktig part i kommunkoncernens beslut om fiberutbyggnad i egen regi, och investeringar i fastighetsnät genomförs.

Ökad miljöprofil. Det finns generellt sett efterfrågan och behov av att stärka och utveckla vår fastighetsförvaltning med ökad miljöprofil. Energieffektivisering för bostäder och lokaler krävs för att klara framtida krav på minskad klimatpåverkan.

Demografi och integration. Ökad efterfrågan av kvarboende i hemmiljö p.g.a. en större andel äldre invånare kräver satsningar för trygghet och ökad tillgänglighet. Fastighetsförvaltningen utvecklas i samverkan med kommunens omsorgsverksamhet i syfte att ge bästa service till äldre i bostadskvarteren. ÅFA måste även bygga trygghetsboenden för att erbjuda äldre tryggare boenden och mer social kontakt. Det kommer även att minska kostnaden för socialtjänsten. Det mångkulturella samhället utvecklas, stora flyktingströmmar till Sverige senaste åren påverkar även Ånge kommun med fler invånare från andra länder. Migrationsverket har under 2020 har lämnat alla lägenheter de hyr av ÅFA.

Marknad och ekonomi. För att klara kommande behov av uppgraderingar inom såväl bostadssidan som lokalsidan krävs ökade hyresnivåer. Hyressättning inom kommunkoncernen bör utvecklas med syfte att ge incitament för yteffektivisering och energieffektivisering. Egenfinansiering kommer inte att vara tillräckligt för kommande investeringar, nybelåning kommer därför att krävas. Marknaden är i ett läge med historiskt låga nominella räntor. Ränteläget bevakas noga.

Personal. Kännetecknen för attraktiva företag är att vara tydlig med värdegrund och varumärke, det är grunden för delaktig och motiverad personal. Därför är det viktigt att arbeta vidare med att utveckla medarbetarskapet, att fördjupa arbetet att fortsatt implementera vision- värdegrund. I vår tid med en stark utveckling inom digitalisering förändras processer för kommunikation och hur tjänster efterfrågas och utförs. Det är därför särskilt viktigt att följa branschutveckling och kundernas efterfrågan och preferenser på sitt boende och sina förhyrda lokaler. Behov av ny personal ökar närmaste tiden genom ökande takt av pensionsavgångar. Planering för personalförsörjning och kompetensutveckling prioriteras. Ökad mångfald och jämlikhet eftersträvas inom arbetsgrupperna.

UPPDRAG OCH VERKSAMHET

Ånge Fastighets & Industri AB är kommunkoncernens allmännyttiga fastighetsbolag. Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheter, kommunfastigheter, samt viss del kommersiella fastigheter. Förvaltningen av fastigheterna sker till stor del av egen personal men yttreskötseln köps av kommunen.

ÅFA är ett attraktivt fastighetsbolag, där hyresgäster och medborgare är nöjda med vår verksamhet. Vi uppfattas vara det trygga, gröna fastighetsbolaget.

ÅFA är ett framgångsrikt bolag som utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska hänsyn skapar god livskvalitet för dagens och morgondagens hyresgäster och kommuninvånare. Vi arbetar målmedvetet med att utveckla fastighetsinnehavet.

ÅFA är en attraktiv arbetsgivare, där medarbetarna trivs, utvecklas och är stolta över att ge god service. Vi är ett föredöme som arbetsplats. Verksamheten drivs konkurrenskraftigt i jämförelse med externt upphandlat utförande.

ÅFA har en hållbar ekonomi, där vi använder våra resurser på ett affärsmässigt sätt.

Vi driver en ansvarsfull verksamhet där ekonomi i balans är överordnad övriga krav.

Verksamhetsområdena bostäder, kommunala lokaler samt kommersiella lokaler ska drivas och utvecklas affärsmässigt.

ORGANISATION

Förvaltning

Avdelningen ansvarar för förvaltning av bostäder, kommunfastigheter och lokalfastigheter.

Viktig uppgift är att tillsammans med kommunledningen prioritera underhållsåtgärder och investeringsbehov inom kommunfastigheterna. Långsiktig lokalförsörjningsplan ska utgöra grunden för större beslut.

Fortsatta energieffektiviseringsåtgärder kommer att fortgå och intensifieras. Förvaltningen ansvarar även för ca: 900 lägenheter och 17 500 Kvm kommersiell lokalyta.

Viktiga frågor de närmaste åren är att genomföra renoveringar, nybyggnationer samt energieffektiviseringar.

Kontakt och kommunikation med hyresgästerna är ett utvecklingsområde som ska prioriteras. Den digitala utvecklingen sker snabbt, och det är viktigt att kunna erbjuda den nya teknik som utvecklas inom branschen.

Städ ansvarar för den dagliga lokalvården för bostadshyreshus och till viss del kommersiella lokaler. I uppdraget ingår även tjänsteutförande som storstädning, golvvård, flyttstädning och byggstädning.

Administrativ stab

Administrativa staben har ansvar för att sammanhålla funktionerna ekonomi och administration. Särskilda utvecklingsområden är att förtydliga och förenkla ekonomiska uppföljningen och utveckla rutinerna för projektredovisning.

I takt med ökade investeringar är finansierings- och likviditetsplanering ett fokusområde.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling ansvarar för riktlinjer och styra arbetet angående underhåll och underhållsplanering, bygg- och anläggningsprojekt, samt tekniska system. Det avser både på övergripande nivå med riktlinjer för materialval, tekniska driftsystem/lösningar osv, samt även genom att planera och genomföra bygg- och anläggningsprojekt.

Hantverksgruppen ingår i Fastighetsutvecklingen för att kunna betjäna hela företagets fastigheter på ett tydligt sätt.

VERKSAMHETSMÅL 2021–2023

Ekonomi				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2021	2022	2023
ÅFA skall vara ett ekonomiskt starkt företag	ÅFA skall minst underhålla med	10Mkr	10Mkr	10Mkr
ÅFA skall vara ett ekonomiskt starkt företag	Vakansgraden skall ej överstiga	3,5 %	3,5 %	3,5 %
MEDARBETARE				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2021	2022	2023
Nöjda medarbetare	Medarbetarindex	Mäts Riktmarke	Mäts ej	Mäts
VERKSAMHET				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2021	2022	2023
Nöjda hyresgäster, Bostäder	Kundundersökning enligt Branschindex, Aktiv Bo	>79	>80	>80
FASTIGHETSUTVECKLING				
Mål	Indikatorer och mättillfällen	Delmål under planperioden		
		2021	2022	2023
Energianvändning	Att årligen minska Energianvändning per m2 med	1 %	1 %	1 %
Digital avisering	Öka den digitala aviseringen till kund	5 %	5 %	5 %

AKTIVITETSPLAN 2021-2023

Perspektiv	Aktivitet och genomförande
Invånare och kunder	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utveckla informations- och kommunikations-processer och ökad satsning på information. 2. Utveckla ÅFA´s profil som hyresvärd tydligare. 3. Uppföljning och handlingsplan efter resultat av 2020 års hyresgästundersökningar.
Medarbetare	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utveckla den interna dialog- och informationsprocessen.
Tillväxt och utveckling	<ol style="list-style-type: none"> 1. Driva renoveringsprojekt enligt investeringsplan. 2. Utveckla arbetet med att förbättra tillgänglighet och trygghet 3. I samråd med Vård och omsorg utreda behov av boende för äldre. 4. Revidering av underhållsplaneringen.
Miljö	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ökad satsning på energioptimering, redovisat per fastighet.
Ekonomi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Upprätta förvaltningsplaner fastighetsvis (inkluderande underhållsplan och analys av fastighetsekonomi) 2. Implementera ny modell för projektredovisning 3. Utveckla området hyressättning och hyresdebitering

RESULTATPLAN, BUDGET 2021–2023

	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
Nettoomsättning	102 600	107 000	109 000
Övriga intäkter	5 000	4 500	5 000
Intäkter	107 600	111 500	114 000
Underhåll	-8 500	-10 000	-8 000
Drift	-58 968	-60 692	-62 459
Saneringskostnader*	-2 280		
Personalkostnader	-16 702	-16 795	-17 164
Avskrivningar	-13 834	-14 385	-16 439
Kostnader	-100 284	-101 872	104 062
Rörelseresultat	7 316	9 628	9 938
Finansiella poster	-5 785	-7 225	-9 310
Avsättningar mot kund	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 531	2 403	628

* Avser Ovansjö 1:122, 1:381, 1:451,1:307 samt Västerhängsta 35:2

KASSAFLÖDESANALYS 2021–2023

	2021 Plan	2022 Plan	2023 Plan
Den löpande verksamheten			
Årets resultat	1 531	2 403	628
Avskrivningar	13 834	14 385	16 439
Förändring avsättningar	0	0	0
Medel från den verksamheten	15 365	16 788	17 067
Investeringsverksamheten			
Bruttoinvesteringar	-66 500	-49 000	-8 000
Anslutningsavgifter	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 500	-49 000	-8 000
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	65 500	48 000	7 000
Amortering av lån	-12 378	-14 010	-14 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53 122	33 990	-7 248
Årets kassaflöde	1 987	1 778	1 819

INVESTERINGSPLAN 2021–2023

Projekt	2021 (tkr)	2022 (tkr)	2023 (tkr)
Bostäder			
ROT-renovering 72 lgh, Hemskogsvägen	15 000	20 000	
<i>Delsumma</i>	<i>15 000</i>	<i>20 000</i>	
Lokaler			
Ny förskola Åsgatan	30 000	25 000	
Nya lokaler SOC, solgården		3 000	7 000
Ombyggnad av lokaler MKC	16 000		
Ny hall för utbildningslokaler	4 500		
<i>Delsumma</i>	<i>50 500</i>	<i>28 000</i>	<i>7 000</i>
Gemensamt			
Energieffektiviseringar, ospecificerade projekt	1 000	1 000	1 000
<i>Delsumma</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Underhållsåtgärder enligt K3-regler			
Bostäder			
Trapphus, målning och belysning	1 500	1 500	1 000
Utemiljö	3 000	3 000	2 500
Inre underhåll	1 500	2 500	2 000
Lokaler	2 500	3 000	2 500
<i>Delsumma</i>	<i>8 500</i>	<i>10 000</i>	<i>8 000</i>
Totalsumma	75 000	59 000	16 000

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. För belopp som avser ”Gemensamt” lämnar styrelsen delegation för beslut av VD i förening med Ordförande.

Internkontrollplan 2021 med
risk- och konsekvensanalys för
Ånge Fastighet och Industri AB

9

ÅFA 20/33

Internkontrollplan 2020

Ånge Fastighets- och Industri AB

Innehållsförteckning

1	Inledning	5
2	Nämndens arbete med intern kontroll.....	6
3	Riskinventering	7
3.1	Ekonomi	7
3.1.1	Resultat/Budgetuppföljning	7
3.1.2	Fakturahantering	7
3.1.3	Attestrutiner	7
3.2	Personal	7
3.2.1	Kompetensförsörjning.....	7
3.2.2	Bisysslor.....	8
3.2.3	Mutor.....	8
3.3	Verksamhet	8
3.3.1	Materiella och personsador	8
3.3.2	LOU	8
3.3.3	Policydokument	9
4	Hanterade risker	10
5	Årets förebyggande åtgärder	12
5.1	Ekonomi	12
5.1.1	Resultat/Budgetuppföljning	12
5.1.2	Attestrutiner	12
5.2	Personal	12
5.2.1	Kompetensförsörjning.....	12
5.3	Verksamhet	12
5.3.1	LOU	12
6	Årets planerade kontrollmoment	13
6.1	Ekonomi	13
6.1.1	Resultat/Budgetuppföljning	13
6.1.2	Attestrutiner	13
6.2	Personal	13
6.2.1	Kompetensförsörjning.....	13
6.3	Verksamhet	13
6.3.1	LOU	13

1 Inledning

Intern kontroll syftar till att säkerställa att kommunens mål uppnås inom följande områden:

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig rapportering och information om verksamheten
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer med mera

Enligt kommunallagen (6 kap 6 §)

Nämnderna ska var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för verksamheten.

De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Detsamma gäller när skötseln av en kommunal angelägenhet med stöd av 10 kap. 1 § har lämnats över till någon annan.

Revisionen ska dessutom, enligt kommunallagen (12 kap 1§) granska om den interna kontrollen som görs inom nämnderna är tillräcklig.

I Ånge kommun styrs den interna kontrollen av de Regler för internkontroll som finns i Ånge kommuns styrprocess samt regler för internkontroll, från 2017-11-27.

Enligt kommunens regler (2017) så syftar den interna kontrollen till att uppnå effektivitet och säkerhet i kommunorganisationen i frågor som rör verksamhet, ekonomi och tillämpning av lagar och föreskrifter.

Varje nämnds/styrelse ska årligen genomföra en risk- och väsentlighetsanalys och upprätta en interkontrollplan. Resultatet av risk- och väsentlighetsanalysen utgör grunden för internkontrollplanen.

Internkontrollplanen fastställs av respektive nämnd/styrelse inför varje nytt år och delges kommunstyrelsen och revisionen. Väsentlighet och risk är utgångspunkten vid val av kontrollmoment. Ett fel som kan tänkas uppstå ska kunna medföra väsentlig skada och det ska finnas en påtaglig risk för att den ska kunna inträffa.

I planen för intern kontroll:

- Nämndens och styrelsens olika processer kartläggs
- Risker i nämndens eller styrelsens olika processer identifieras
- Identifierade risker bedöms utifrån sannolikhet att de ska inträffa och vilka konsekvenser det blir om de inträffar
- Nämnden eller styrelsen kan i planen för internkontroll besluta om förebyggande åtgärder så att inte de oönskade inträffar
- I planen avgörs om identifierade risker ska hanteras eller inte.
- För de risker som ska hanteras bestäms vilka kontroller som ska göras och hur ofta de ska göras.

En rapport ska göras till kommunstyrelsen i samband med tertialrapport, delårsrapport och årsredovisning.

Nämnder och styrelse gör planen och uppföljning i ett gemensamt systemstöd (Stratsys)

2 Nämndens arbete med intern kontroll

3 Riskinventering

3.1 Ekonomi


3.1.1 Resultat/Budgetuppföljning

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
 Högre vakansgrad på både hyres och lokaldelen	3. Möjlig	4. Allvarlig	Ja	Vi måste kall ställa lokaler eller riva för att minska kostnader

3.1.2 Fakturahantering


Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
 Att vi följer gränsdragningslistan			Nej	Det påverkar resultatet om vi inte tar betalt
 Oklart på de olika förvaltningarna vad som gäller för kostnader av reparationer.			Nej	Vi började att jobba efter gränsdragningslistan efter sommaren och vi kan inte riktigt utvärdera det än.

3.1.3 Attestrutiner

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
 Att vi inte följer attestrutiner	3. Möjlig	4. Allvarlig	Ja	Meningen med de olika kontrollerna är att eventuella tveksamheter eller direkta felaktigheter ska kunna undvikas.

3.2 Personal

3.2.1 Kompetensförsörjning

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
 Brist på personal	3. Möjlig	3. Kännbar	Ja	Uppföljning behöver göras

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
■ Att vi inte kan rekrytera kompetent personal			Nej	Ser ingen risk idag

3.2.2 Bisysslor

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
■ Bisysslor			Nej	Att personal blir ekonomiskt gynnade gentemot andra näringsidkare. Snedvriden konkurrens.

3.2.3 Mutor

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
■ Mutor och bestickning			Nej	Är ett regelrätt lagbrott som kan leda till allvarliga konsekvenser.

3.3 Verksamhet

3.3.1 Materiella och personskador

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
■ Underhåll			Nej	Att minimera risker för stora oplanerade kostnadstoppar i framtiden

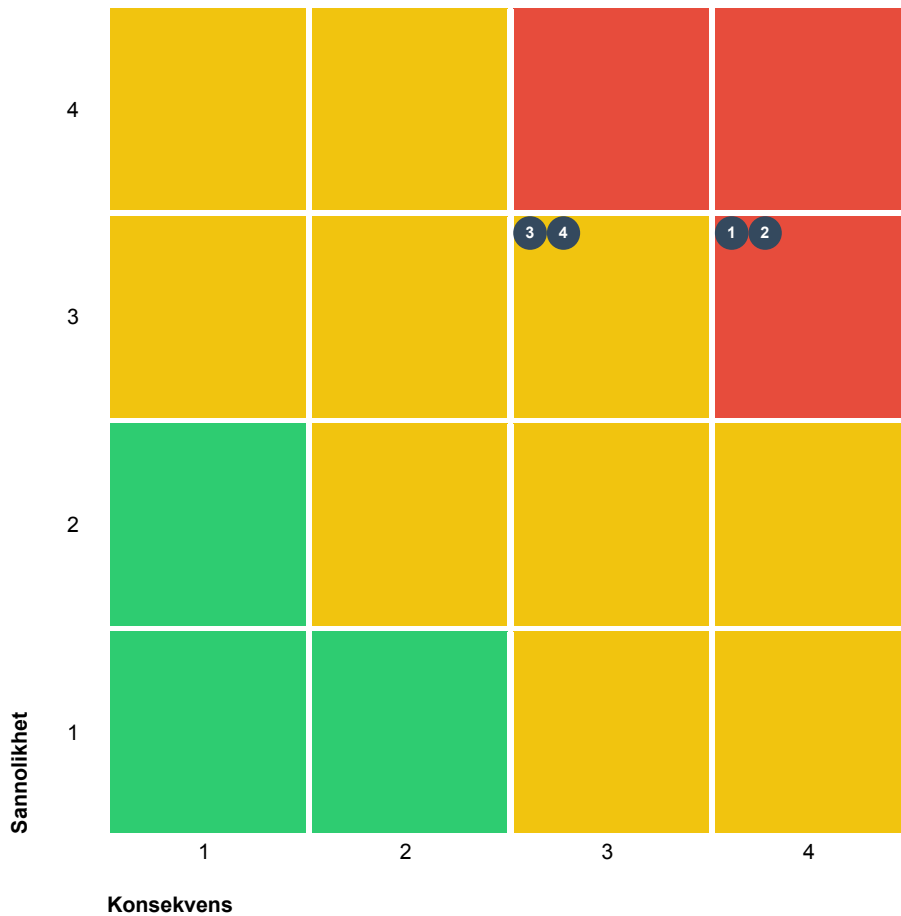
3.3.2 LOU

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
◆ LOU	3. Möjlig	3. Kännbar	Ja	Säkerställa så att lagar och policys följs.

3.3.3 Policydokument

Identifierad Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Ska hanteras?	Motivering till varför risken ska hanteras eller ej
■ Att det finns policys att följa			Nej	Policys är ett enkelt och smidigt sätt att i förhållande till de anställda reglera och förmedla förhållanden som rör anställningen.

4 Hanterade risker






2 Kritisk 2 Medium | Totalt: 4

Kritisk
Medium
Låg

Sannolikhet		Konsekvens
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar


Område	Processen/Rutinen	Identifierad Risk	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde
Ekonomi	Resultat/Budgetuppföljning	1 ■ Högre vakansgrad på både hyres och lokaldelen	Att vi kommer att få mycket vakanser på bostadsdelen och på verksamhetslokaler, då kommunen lämnar t.ex. skolor.	3. Möjlig	4. Allvarlig	12
	Attestrutiner	2	Att vi inte att inte rätt	3. Möjlig	4. Allvarlig	12

Område	Processen/Rutinen	Identifierad Risk	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde
		 följer attestrutiner	kontroller utförs innan attest			
Personal	Kompetensförsörjning	3  Brist på personal	Kompetensförsörjningen är viktig för att målen ska uppnås och att verksamheten ska kunna utföra sitt uppdrag	3. Möjlig	3. Kännbar	9
Verksamhet	LOU	4  LOU	Avstämning så att inköp görs mot kommunens och egna ramavtal	3. Möjlig	3. Kännbar	9

5 Årets förebyggande åtgärder

5.1 Ekonomi

5.1.1 Resultat/Budgetuppföljning


Identifierad Risk	Förebyggande åtgärd	Beskrivning	Status	Slutdatum
 Högre vakansgrad på både hyres och lokaldelen				

5.1.2 Attestrutiner

Identifierad Risk	Förebyggande åtgärd	Beskrivning	Status	Slutdatum
 Att vi inte följer attestrutiner				

5.2 Personal

5.2.1 Kompetensförsörjning

Identifierad Risk	Förebyggande åtgärd	Beskrivning	Status	Slutdatum
 Brist på personal	Rapport av åtgärder för lyckade rekryteringar	Vilka åtgärder vidtas för lyckade rekryteringar? Förvaltningscheferna rapporterar	Avslutad	2018-12-31

5.3 Verksamhet


5.3.1 LOU

Identifierad Risk	Förebyggande åtgärd	Beskrivning	Status	Slutdatum
 LOU				


6 Årets planerade kontrollmoment

6.1 Ekonomi

6.1.1 Resultat/Budgetuppföljning


Identifierad Risk	Kontrollmoment	Vad kontrolleras?	Hur sker kontrollen?	När utförs kontrollen?
 Högre vakansgrad på både hyres och lokaldelen	Resultatuppföljning	Resultatuppföljning gentemot budget, både helhet och per resultatenhet.	Jämförelse mellan avstämda rapporter och budget.	Löpande avstämningar under året.

6.1.2 Attestrutiner

Identifierad Risk	Kontrollmoment	Vad kontrolleras?	Hur sker kontrollen?	När utförs kontrollen?
 Att vi inte följer attestrutiner	Attestrutiner	Att behöriga personer attesterat enligt attestplan	Genom stickprov	Löpande under året genom stickprov.


6.2 Personal

6.2.1 Kompetensförsörjning

Identifierad Risk	Kontrollmoment	Vad kontrolleras?	Hur sker kontrollen?	När utförs kontrollen?
 Brist på personal	Rekryteringar	Antal rekryteringar där ingen med efterfrågad kompetens kunnat anställas	VD rapporterar	Varje tertial

6.3 Verksamhet

6.3.1 LOU

Identifierad Risk	Kontrollmoment	Vad kontrolleras?	Hur sker kontrollen?	När utförs kontrollen?
 LOU	LOU	Avstämning så att inköp görs mot kommunens och egna ramavtal	Förvaltare kontrollerar och rapporterar till VD	Löpande

Begäran om komplettering av
revisionsrapport gällande
Granskning av upphandling

10

ÅFA 20/13



Granskning av upphandling

Förslag till svar:

Vi ändvänder kommunens upphandlingsavdelning då det gäller upphandlingar. Problemet med avsaknad av upphandlare är löst då det har anställts en ny upphandlare på tjänsten. Det föll sig olyckligt för oss att våra avtal gick ut då vi inte hade en upphandlare i kommunen, vi har nu upphandlat avtal på de vi tidigare saknade och de som hade gått ut i tid. Vi tycker att den lösning vi har nu med att vi köper tjänsten från kommunen är den bästa lösningen vi kan hitta. För att stärka vår kompetens har vi köpt en tjänst av Sveriges Allmännytt, AFF Avtalssystem där vi kan ta del av nya AF-delar. Sedan fångar Tendsign upp avtalstider och löptider för avtalen. Vi ser även över behovet för att anställa en till upphandlare tillsammans med kommunen. Vi har även kommit med förslag på nya upphandlingar som behövs i kommunen. ÅFA köper även tjänster av HBV och Ånge energi genom Sinfra, det är intresseorganisationer som gör upphandlingar åt sina medlemsbolag för att enkelt kunna göra avrop på.

Med vänlig hälsning
Joakim Persson

Styrelserna i Ånge Fastighets och
Industri AB och Ånge Energi AB

För kännedom:
Kommunfullmäktiges presidium
Kommunstyrelsen

Revisionsrapport: Granskning av upphandling

Revisorerna i egenskap av lekmannarevisorer i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) och Ånge Energi AB tagit del av svaret på revisionsrapporten avseende granskning av upphandling.

Av svaret framgår att respektive styrelse är medveten om att det finns brister i kompetens vad gäller upphandlingsfrågor. Vidare framgår att avtal har tecknats med Tendsign och att det ska fastställas dokument för upphandlingsrutiner och inköpsbefogenheter.

Av vår skrivelse framgår att det av svaret ska framgå vilka åtgärder som ska vidtas och när de beräknas vara genomförda. Eftersom det inte framgår fullt ut önskar revisorerna förtydligande vad gäller:

- När ska åtgärderna vara vidtagna? (Gäller både åtgärder som framgår av det tidigare svaret och de som lämnas som förtydligande till nedanstående frågor.)
- Kommer de administrativa föreskrifterna till förfrågningsunderlaget att ses över för att säkerställa att arbetsrättsliga krav tillgodoses inom ramen för LOU/LUF?
- Har förvaltningen tillräckliga kompetens inom LOU/LUF om inköps- och avtalsfrågor läggs över på kommunen? Hur löses kompetensfrågan intill att dessa frågor kan övertas av kommunen?

- Beskriv rutinerna för att säkerställa att alla avtal läggs in i Tendsign och för att bevaka att avtalet sägs upp i god tid för att kunna upphandlas innan de förfaller? Omfattar rutinerna även äldre avtal?
- Har rutiner för att utvärdera upphandlingar och avtal införts? Bifoga beskrivning.
- Hur bedömer styrelsen risken utifrån ett internkontrollperspektiv och därmed behovet av att följa upp att upphandlingsrutinerna efterlevs?

Revisionen önskar att styrelserna i ÅFA och Ånge Energi AB lämnar synpunkter på ovanstående senast den 25 november 2020.

Lekmannarevisorer

DocuSigned by:
Roger Sundin
D2D7FA92A5014B5...
Roger Sundin

DocuSigned by:
Alf Hallén
DEA99ABBFECC4F2...
Alf Hallén

Svar på revisionsrapport: Granskning av upphandling

Vi är medvetna om det finns brister vad det gäller kompetens gällande LOU och LUF på både ÅFA och ÅE.

Vi ser över möjligheten att helt lägga över inköps och avtalsfrågan på kommunen och ta en del av kostnaden för en utökad inköpsorganisation.

Vi har tecknat avtal med TendSign för att kunna hålla koll på avtalen och dess löptid, detta för att i fortsättningen enkelt kunna administreras av kommunens upphandlingsavdelning.

Gällande de avtal som finns så ska de enkelt kunna följas från vårt intranät, där kan vi länka till Tendsigns avtalsdatabas.

Det ska sedan fastställas dokument för upphandlingsrutiner och inköpsbefogenheter.

Med vänliga hälsningar

Joakim Persson
VD

Styrelserna i Ånge Fastighets och
Industri AB och Ånge Energi AB
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Kommunfullmäktiges presidium
Kommunstyrelsen

Revisionsrapport: Granskning av upphandling

Revisorerna har uppdragit till KPMG, i egenskap av lekman-
revisorer i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) och Ånge
Energi AB att genomföra en granskning av upphandling, se bifogad
rapport.

Revisionen önskar att styrelserna i ÅFA och Ånge Energi AB lämnar
synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten senast
den 25 juni 2020.

Revisionen önskar att kommunstyrelsen lämnar synpunkter på de
slutsatser som gäller riktlinjer för upphandling se sista stycket i
sammanfattningen, även det senast den 25 juni 2020.

Av svaret bör det framgå vilka eventuella åtgärder som ska vidtas
och när de beräknas vara genomförda.

Lekmannarevisorer



Roger Sundin



Alf Hallén



Granskning av upphandling

Rapport

Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB

KPMG AB

2020-03-18

Antal sidor 11



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Granskning av upphandling

2020-03-18

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	3
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Regelverk inklusive krav på social hänsyn	5
3.2	Organisation	7
3.3	Avtal, utvärdering och uppsägning	8
3.4	Uppföljning av intern kontroll	8
3.5	Resultat av stickprov	9
4	Slutsats och rekommendationer	10
4.1	Rekommendationer	10

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorerna i Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB fått i uppdrag att granska bolagens rutiner för upphandling. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Syftet med granskningen är att bedöma om de kommunala bolagen har rutiner för att säkerställa att varor och tjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att det saknas tillräckliga rutiner för att säkerställa att varor och tjänster upphandlas på rätt sätt. Vi har utifrån vårt stickprov bedömt att det finns stora brister vad gäller upphandling och avtalshantering.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi styrelsen för de båda bolagen att:

- se över de administrativa föreskrifterna till förfrågningsunderlaget för att säkerställa att arbetsrättsliga krav tillgodoses inom ramen för LOU¹/LUF², se avsnitt 3.1.
- säkerställa att det finns tillräcklig kompetens i upphandlingsfrågor, via kommunen eller inom bolagen, se avsnitt 3.2.
- att det i dokumenten som reglerar inköpsbefogenhet tydliggörs när och av vem som fastställt dem, se avsnitt 3.2.
- säkerställa att undertecknade avtal finns tillgängliga samt att avtal sägs upp och upphandlas i god tid innan de förfaller, se avsnitt 3.3.
- rutiner för att utvärdera både upphandlingar och avtal införs, se avsnitt 3.3.
- utifrån riskbedömning bedöma om det finns behov av att följa upp upphandlingsrutinerna inom ramen för uppföljning av intern kontroll, se avsnitt 3.4.

Därutöver rekommenderar vi att kommunstyrelsen ser över riktlinjer för upphandling både utifrån kommunfullmäktiges beslut angående vita jobb och avseende kraven för direktupphandling, se avsnitt 3.1.

¹ Lag om offentlig upphandling

² Lag om upphandling inom försörjningssektorerna

2 Inledning/bakgrund

Vi har av lekmannarevisorerna i Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB fått i uppdrag att granska bolagens rutiner för upphandling. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Varor och tjänster ska upphandlas enligt de lagar som reglerar upphandling (bl a lagen om offentlig upphandling). Varan/tjänstens art och värdet på upphandlingen kan avgöra vilken upphandlingsmetod som ska användas. Finns ett ramavtal ska det i första hand följas.

Lekmannarevisorerna bedömer att det finns en *risk* att varor och tjänster inte upphandlas på ett korrekt sätt, vilket är *väsentligt* utifrån vikten av att följa lagstiftning. Konkurrensutsättning på en fungerande marknad är också *väsentligt* ur ett ekonomiskt perspektiv för att så resurseffektivt som möjligt nå uppsatta mål.

Med anledning av ovanstående drar lekmannarevisorerna slutsatsen i sin riskanalys, att bolagets rutiner avseende upphandling behöver granskas.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Syftet med granskningen är att bedöma om de kommunala bolagen har rutiner för att säkerställa att varor och tjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling.

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- om kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen antagit upphandlingspolicy och tillämpningsanvisningar som gäller bolagen eller om bolagen har upprättat egna.
- om det finns ansvariga för upphandling och inköp vid bolagen.
- det finns en ändamålsenlig delegationsordning och om avtal med leverantörer tecknas i enlighet med denna.
- det finns generella rutiner för att utvärdera genomförda upphandlingar och avtal i syfte att förbättra upphandlingen till nästa tillfälle.
- det finns rutiner inkl. system för att bevaka att tecknade avtal sägs upp i god tid för att kunna genomföra en förnyad upphandling.
- det finns rutiner (intern kontroll) som säkerställer att varor och tjänster har upphandlats samt om styrelsen regelbundet tar del av denna uppföljning.

Vi har även att bedömt om bolagen vid upphandling tar hänsyn till sociala faktorer inom lagens möjligheter.

Granskningen var inledningsvis inriktad på inköp som regleras genom Lagen om offentlig upphandling (LOU). Vi har dock även granskat inköp inom Ånge Energi AB som troligen hör till lag om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF). Vår granskning omfattar inte hur bolagen säkerställer att leverantörerna efterlever avtal.

Granskningen avser Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB. Eftersom kommunstyrelsen är beredande av riktlinjer så berörs även styrelsen av granskningen.



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Granskning av upphandling

2020-03-18

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Lagen om offentlig upphandling (LOU)³
- Interna regelverk och policys som upphandlingspolicy med tillämpningsföreskrifter

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudie av relevanta dokument
- Intervjuer med berörda tjänstemän
- Stickprov för att bedöma om inköp skett mot ramavtal där sådant finns eller om direktupphandling har genomförts på ett korrekt sätt. Urvalet har skett slumpmässigt och inte utifrån det beloppsmässiga intervall som angavs i projektplanen. Stickprovet omfattade för Ånge Fastighet och Industri AB tolv leverantörer ut och för Ånge Energi AB sju leverantörer, se avsnitt 3.5.

Rapporten är faktakontrollerad av VD.

³ SFS 2016:1145

3 Resultat av granskningen

3.1 Regelverk inklusive krav på social hänsyn

Bolagen har inte några egna styrdokument för upphandling utan hänvisar till kommunens dokument.

I kommunen finns "Policy för upphandling och inköp - Ånge kommunkoncern"⁴. Policyn är mycket kortfattad med direktiv om att upphandling och inköp ska genomföras med god affärsetik och inom ramen för gällande lagar. Det finns även en allmänt hållen skrivning om att Ånge ska bidra till hållbar miljö, djurhållning, hälsa och sociala villkor.

Kommunstyrelsen har antagit "Riktlinjer för upphandling och inköp - Ånge kommunkoncern"⁵. I denna finns även riktlinjer för direktupphandling som möjliggör direktupphandlingar upp till 505 tkr (LOU) respektive 939 tkr (LUF) om vissa formalia, bland annat dokumentation, är uppfyllt. Blanketter för att dokumentera direktupphandling finns enligt uppgift på kommunens intranät.

Av riktlinjerna framgår att verksamhetschef ansvar för att gällande inköpsregler och rutiner tillämpas och att avtal följs. Verksamhetschefen ska utse beställare i den omfattning som verksamheten kräver. Ekonomienheten/upphandling är enligt riktlinjerna en intern stödfunktion vad gäller inköp och upphandling.

I riktlinjerna finns även krav på uppföljning av avtalen.

Därutöver har fullmäktige som svar på motion om kollektivavtal⁶ med hänvisning till tidigare motion om vita jobb⁷ lämnat i uppdrag till upphandlingsenheten att ta fram riktlinjer gällande kommunens upphandling av tjänster. Motionen gällde krav på att leverantörer och underleverantörer till Ånge kommunkoncern ska erbjuda villkor i nivå med kollektivavtal/kollektivavtalsliknande villkor.

Kommunstyrelsen har inte gjort några förändringar i riktlinjerna efter kommunfullmäktiges motionssvar. Enligt uppgift anses kommunens riktlinjer från år 2015 vara tillräckliga. Av dessa framgår

Vid upphandling ska kvalitetskrav ställas som beaktar sociala villkor, arbetsvillkor, miljöaspekter och djurhållning.... Särskilt vid upphandling av byggentreprenader och tjänster ska krav ställas för att motverka att leverantörer och underleverantörer använder sig av svart arbetskraft.

⁴ KF § 59 2009-09-28

⁵ KS § 149 2015-10-06

⁶ KF § 37 2017-04-24

⁷ KS 12/336

Bolagen ska enligt uppgift använda nedanstående text i de administrativa föreskrifterna till förfrågningsunderlaget i syfte att undvika leverantörer med oseriösa avtal:

Anställda

Med ändring av ABT 06 kap 3 § 8 gäller som ett tillägg följande: Entreprenör är skyldig att vidta åtgärder så att inte lag åsidosätts. För entreprenörens anställda gäller att den nationellt lagstadgade minimilönen är lägsta accepterad lönenivå. Lön ska betalas direkt till den anställde på överenskommen tid och till fullo. Veckoarbetstiden får inte överstiga den lagliga gränsen och övertid ska vara betald. Detsamma ska gälla för eventuella underentreprenörer som entreprenören anlitar för att fullgöra avtalet. På begäran av beställaren ska entreprenören lämna erforderliga uppgifter och handlingar för att skyldigheterna enligt ovan ska kunna kontrolleras. Skulle entreprenören brista i fullgörandet av detta åtagande äger beställaren rätt att, utan anspråk på skadestånd från entreprenören, häva avtalet.

Arbetsförmedlingens föreskrifter och krav på beställaren kommer att överföras på entreprenören

3.1.1 Bedömning

Kommunstyrelsens riktlinjer har inte uppdaterats enligt kommunfullmäktiges svar på motion om vita jobb. Vi anser att kommunstyrelsen i varje fall borde ha kommunicerat bedömningen att befintliga riktlinjer har ansetts vara tillräckliga.

I de administrativa föreskrifterna hänvisas till *lagstadgad minimilön*. Någon sådan finns dock inte enligt svensk lagstiftning vilket skulle kunna innebära en risk för att föreskriften inte har någon betydelse. Vi rekommenderar att kommunstyrelsen, enligt upphandlingslagstiftningen⁸, tar fram riktlinjer för relevanta arbetsrättsliga krav med tillhörande mall som stöd vid upphandling. Vi rekommenderar att se över de administrativa föreskrifterna till förfrågningsunderlaget för att säkerställa att arbetsrättsliga krav tillgodoses inom ramen för LOU/LUF.

Vi bedömer att riktlinjerna inte fullt ut motsvarar de krav som ställs för direktupphandling, bl a saknas kraven på dokumentation. Vi noterar också en möjlighet att höja direktupphandlingsgränsen till 615 tkr för upphandlingar enligt LOU och 1 142 tkr för upphandlingar enligt LUF. Riktlinjerna behöver i så fall ändras. Vi rekommenderar kommunstyrelsen att revidera riktlinjerna.

⁸ Kap 17 LoU

3.2 Organisation

För de båda bolagen uppges att det saknas särskild kompetens inom LOU och LUF, även om det finns tjänstepersoner med viss upphandlingskompetens. Det saknas även resurser inom bolagen för att tidsmässigt kunna genomföra upphandlingar. Bolagen erhåller därför stöd av kommunens ekonomienhet/upphandling. Behovet av stöd uppges variera beroende på vad som ska upphandlas. Vid tidpunkten för vår granskning är tjänsten som upphandlare vid kommunen vakant och det finns därför en osäkerhet inom bolagen vad gäller det stöd som kan erhållas. Enligt kommunens ekonomichef finns det möjlighet att köpa tjänster avseende stöd i upphandlingsfrågor av en tidigare anställd. Rekrytering pågår för att bemanna tjänsten som upphandlare.

Juridiskt stöd i upphandlingsfrågor kan bolagen erhålla via HBV⁹ och Sveriges Allmännytta¹⁰.

Rätt att teckna avtal för löpande förvaltningsåtgärder har VD. Vi har efterfrågat underlag för vilka som har rätt att göra inköp men inte erhållit några. I samband med presentation av rapporten för bolagen har vi erhållit följande underlag som enligt uppgift är fastställda av styrelsen:

Ånge Fastighet och Industri AB - inköps- och attestpolicy

Befattning	Inköpsbehörighet kr
VD	5 000 000
Ekonomiansvarig	1 000 000
Förvaltare	1 000 000
Marknadschef	1 000 000
Byggledare	500 000
Energitekniker	500 000
Fastighetsskötare, driftstekniker	100 000

Inköpsrätten är begränsad till det egna ansvarsområdet.

Ånge Energi AB – enligt underlag för delegering från och mer år 2020:

Befattning	Inköpsbehörighet kr	Begränsning av konto
VD	5 000 000	Nej
Fjärrvärmechef	1 000 000	Nej
Driftstekniker	500 000	Drift o underhåll
Redovisningsekonom	500 000	Administration

⁹ Husbyggnadsvaror HBV Förening

¹⁰ Tidigare SABO

3.2.1 Bedömning

Vi anser att det är väsentlig att bolagen får tillräckligt med stöd i upphandlingsfrågor. Om bolagens ledning bedömer att stödet från kommunens upphandlingsavdelning inte är tillräckligt bör bolaget tillförsäkra sig kompetens i upphandlingsfrågor på annat sätt.

Dokumenterna som reglerar inköpsbefogenhet är inte daterade och det framgår inte vem som fastställt dem. Vi är positiva till att behörigheten är reglerad men anser att det bör tydliggöras i dokumenterna när och av vem som fastställt dem.

3.3 Avtal, utvärdering och uppsägning

De avtal som bolagen har tecknat ska enligt uppgift finnas förvarade i pärmar. Samtliga som har behörighet att göra inköp ska ha kännedom om aktuella avtal. Någon automatisk bevakning över när avtalstiden är på väg att löpa ut finns inte.

Avtal upphandlade av kommunen finns enligt uppgift förtecknade på det gemensamma intranätet "Insidan". Enligt uppgift är det inte alltid enkelt att hitta i förteckningen. Vi har inte inom ramen för denna granskning tagit del av rutinerna för bevakning av dessa avtal.

Vad gäller utvärdering av befintliga avtal så sker det enligt uppgift i mycket begränsad omfattning. Vi har inte tagit del av någon dokumentation av utvärdering.

Vi har i samband med våra stickprov efterfrågat avtal, men endast erhållit avtal i en mycket begränsad omfattning varav ett fåtal av dessa undertecknade.

3.3.1 Bedömning

Såsom vi uppfattat har det varit svårt att återfinna undertecknade avtal utifrån vårt urval, se avsnitt 3.5. Vi anser att det är viktigt att ha kontroll över originalavtal.

Vi anser vidare att bolagen bör överväga en mer ändamålsenlig avtalshantering med bevakning av när avtalen är på väg att löpa ut. Det skulle möjliggöra att förnyad upphandling kan påbörjas i god tid. Vi bedömer att nuvarande ordning inte är tillräcklig.

Utvärdering av upphandling och avtal är viktigt och bör ske systematiskt för att säkerställa att avtalet efterlevs samt att synpunkter på upphandlingen i stort omhändertas till nästa upphandling.

Vi rekommenderar att ordningen över avtal behöver ses över för att säkerställa att de finns tillgängliga, att avtal sägs upp och upphandlas i god tid innan de förfaller. Vi rekommenderar också att rutiner för att utvärdera både upphandling och avtal införs.

3.4 Uppföljning av intern kontroll

Den interna kontrollen ska bland annat säkerställa att lagar efterlevs och att verksamheten är effektiv. Styrelsen är ansvarig för att den interna kontrollen är tillräcklig.

Enligt uppgift har styrelsen i varje fall inte under de senaste åren följt upp att varor och tjänster upphandlas på rätt sätt.



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Granskning av upphandling

2020-03-18

3.4.1 Bedömning

Vi rekommenderar att styrelsen i sin riskbedömning avseende uppföljning av intern kontroll prövar risken för att varor och tjänster köps utan föregående upphandling eller att avtalet inte efterlevs.

3.5 Resultat av stickprov

Urvalet för vilka inköp som ska granskas har skett utifrån registrerade fakturor i leverantörsreskontran. Vi valde för Ånge Fastighet och Industri AB ut tolv leverantörer där bolaget köpt varor/tjänster för över 100 tkr under perioden. Motsvarande för Ånge Energi AB är sju leverantörer utvalda där bolaget köpt för mer än 50 tkr. Vi har för dessa efterfrågat förfrågningsunderlag, utvärderingsprotokoll och undertecknat avtal.

Vi konstaterar att Ånge Fastighet och Industri AB inte har upphandlat sex av de tolv leverantörerna. Därutöver finns ett antal avtal för bygg, målning och el där optionen om förlängningen har utnyttjats fullt ut. Dessa avtal har enligt de uppgifter vi erhållit förfallit under år 2019 utan att någon ny upphandling har inletts. Såsom framgår ovan saknar vi undertecknade avtal för flera av stickproven.

Vad gäller Ånge Energi AB var inga av leverantörerna upphandlade och för endast för två leverantörer finns tecknade avtal. De granskade avtalen är inte undertecknade av VD utan av annan tjänsteperson, men enligt uppgift har rutinen setts över. I några avseenden hänvisas till direktupphandling men vi har inte där tagit del av att dessa är dokumenterade på det sätt som framgår av riktlinjerna.

3.5.1 Bedömning

Vi bedömer att det finns stora brister vad gäller upphandling och avtalshantering.

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att det saknas tillräckliga rutiner för att säkerställa att varor och tjänster upphandlas på rätt sätt. Vi har utifrån vårt stickprov bedömt att det finns stora brister vad gäller upphandling och avtalshantering.

Bolagen ska följa policy och riktlinjer som gäller för kommunkoncernen som helhet. Vi bedömer att bolagen i viss mån i upphandlingarna beaktar social hänsyn men att villkoren behöver ses över. Kommunstyrelsen har inte sett över riktlinjerna eller kommunicerat sin bedömning till kommunfullmäktige som återkoppling på beslut om motion om vita jobb. Vi bedömer även att riktlinjerna behöver ses över för att säkerställa kraven på direktupphandling.

Bolaget har ansvariga för upphandling men kan använda sig av kompetens och resurser från kommunens ekonomienhet/upphandling. Med anledning av att det finns viss osäkerhet vad gäller resurserna vid kommunen bör styrelsen säkerställa att bolaget har tillgång till tillräcklig kompetens.

Rätt att teckna avtal för löpande förvaltningsåtgärder har VD. Vi kan däremot inte följa upp att så är fallet då vi inte fått ta del av samtliga efterfrågade avtal. Vi har även noterat att avtal inte har tecknats av behörig firmatecknare vid Ånge Energi AB. Där ska rutinerna enligt uppgift ha setts över.

Utvärderingar av upphandlingar och avtal genomförs inte systematiskt. Vi har inte tagit del av några underlag som styrker att det förekommer.

Det saknas rutiner för att bevaka att avtal sägs upp för att i god tid kunna genomföra förnyad upphandling.

Styrelsen har inte genomfört någon uppföljning av intern kontroll vad gäller upphandling under senaste åren.

4.1 Rekommendationer

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi styrelsen för de båda bolagen att:

- se över de administrativa föreskrifterna till förfrågningsunderlaget för att säkerställa att arbetsrättsliga krav tillgodoses inom ramen för LOU/LUF, se avsnitt 3.1.
- säkerställa att det finns tillräcklig kompetens i upphandlingsfrågor, via kommunen eller inom bolagen, se avsnitt 3.2.
- att det i dokumenten som reglerar inköpsbefogenhet tydliggörs när och av vem som fastställt dem, se avsnitt 3.2.
- säkerställa att undertecknade avtal finns tillgängliga samt att avtal sägs upp och upphandlas i god tid innan de förfaller, se avsnitt 3.3.
- rutiner för att utvärdera både upphandlingar och avtal införs, se avsnitt 3.3.
- utifrån riskbedömning bedöma om det finns behov av att följa upp upphandlingsrutinerna inom ramen för uppföljning av intern kontroll, se avsnitt 3.4.



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Granskning av upphandling

2020-03-18

Därutöver rekommenderar vi att kommunstyrelsen ser över riktlinjer för upphandling både utifrån kommunfullmäktiges beslut angående vita jobb och avseende kraven för direktupphandling, se avsnitt 3.1.

Datum som ovan

KPMG AB

Lena Medin

Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.

Fastställande av vd-instruktion
för Ånge Fastighet och Industri
AB 2020-2021

11

ÅFA 19/27

Ånge Fastighets och Industri AB – VD-instruktion

Instruktion för verkställande direktören, nedan kallad VD, i Ånge Fastighets och Industri AB, nedan kallat bolaget, fastställd av bolagets styrelse 2020-xx-xx, § XX.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltning. Den verkställande direktören ska i enlighet med Aktiebolagslagen (ABL) sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD har därmed ett särskilt ansvar att tillse att bolaget arbetar i enlighet med dels kommunens mål och dels med alla de styrdokument som gäller för koncernen.

Styrelsen för Ånge Fastighets och Industri AB meddelar med denna instruktion riktlinjer och anvisningar för verkställande direktören (VD) för utövande av den löpande förvaltningen samt VD:s uppgifter för styrelsearbetet i övrigt.

I styrelsens Arbetsordning finns även bestämmelser som VD ska iaktta.

Styrelsen fastställer för varje år budgetram för bolaget. Inom denna har VD beslutanderätt om annat inte framgår nedan.

VD:s ansvar för bolagets verksamhet enligt ABL begränsas inte genom denna instruktion.

1. VD handhar bolagets löpande förvaltning, vilket omfattar:
 - a) att leda bolagets verksamhet
 - b) att verkställa styrelsens beslut
 - c) att ingå för den löpande driften erforderliga avtal
 - d) att anställa, omplacera och säga upp personal.
 - e) att placera bolagets likvida medel
 - f) att fullgöra arbetsgivarnas förhandlings- och informationsskyldighet enligt MBL
 - g) att försälja utrangerade tillgångar
 - h) att besluta om tjänstledighet, semester, reseersättningar och extern utbildning
 - i) att tillse att anställd som i sitt arbete får del av uppgifter för vilka sekretess ska råda undertecknar särskild sekretessförbindelse
 - j) att besluta om rättsliga åtgärder i händelse av tvist vari bolaget utgör part
 - k) att på sätt författning anger pröva om handling kan utlämnas till allmänheten
 - l) samt att i övrigt vidta de åtgärder och fatta de beslut som erfordras för den löpande verksamhetens behöriga gång.
2. VD ska fatta beslut i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen om styrelsens beslut ej kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolaget. Om det är möjligt ska beslutet föregås av samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen ska så snart det är möjligt underrättas om åtgärden.
3. VD ska sörja för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.
4. VD ska så snart anledning föreligger underrätta styrelsen om behov av ändringar i bolagets organisation och i denna instruktion.

5. VD ska omedelbart underrätta styrelsens ordförande när anledning förekommer att styrelsen tar ställning till viss uppkommen fråga.
6. VD ska efterkomma och verkställa styrelsens beslut om dessa tillkommit i behörig ordning.
7. VD ska fortlöpande informera styrelsen om bolagets förhållanden.
8. VD ska i samråd med styrelsens ordförande bereda styrelseärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden.
 - Beslut om investeringar utanför antagen budget.
 - Beslut om avtal med banker och andra kreditgivare, lämnande av lån, garantier, pant och borgen. Finansieringsåtgärder och pantsättningar hänförliga till av styrelsen beslutade projekt kan dock beslutas av VD. Styrelsen ska informeras över vidtagna åtgärder.
 - Beslut om köp och försäljning av fast egendom.
 - Beslut om väsentliga ändringar i bolagets försäkringsskydd.
 - Beslut om ingående och uppsägning av övriga för bolagets verksamhet betydande avtal.
 - Beslut om inledande av processer i tvister. Innan undertecknande av rättegångsfullmakt för sådana processer ska styrelsebeslut finnas. Beslut om förlikning eller andra uppgörelser i sådana processer.
 - Beslut om ändringar i redovisningssystem som styrelsen har som underlag för kontroll och uppföljning av verksamheten.
9. VD ska i god tid före början av varje nytt räkenskapsår upprätta och underställa styrelsen förslag till årsbudget.
10. VD ska utöva erforderlig kontroll och tillsyn över bolagets övriga befattningshavare.
11. VD äger rätt att inom ramen för sin behörighet delegera beslutanderätt till annan tjänsteman inom bolaget samt att utfärda fullmakt. VD ska utöva erforderlig kontroll över hur sådana överförda befogenheter utnyttjas. För beslut som fattas med stöd av delegation ansvarar VD.
12. VD får ej handlägga frågor rörande avtal mellan VD och bolaget. Det samma gäller ifråga om avtal mellan bolaget och tredje man om VD i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot bolagets.
13. VD ska fortlöpande informera styrelsen om förhållandena i kommunen som berör bolaget, och i övrigt föreslå erforderliga beslut för att kommunens mål med bolaget ska efterkommas.

VD:s deltagande i styrelsens arbete

Det åligger VD att inför styrelsesammanträden sammanställa relevant informations- och beslutsunderlag, lämna förslag till dagordning till styrelsens ordförande samt ombesörja att styrelsesammanträdesprotokoll delges styrelseledamöterna.

VD, eller i enskilt ärende annan person utsedd av VD, ska vara föredragande vid styrelsesammanträden och därvid lämna motiverade förslag till beslut.

Det åligger VD att förse styrelsens ledamöter med en information som behövs för fullgörande av styrelsens ansvar att följa bolagets ställning, likviditet och utveckling. Därutöver ska VD fullgöra den rapporteringsskyldighet avseende bolagets ekonomiska förhållanden som följer av instruktionen avseende ekonomisk rapportering.

Mats
Karlsson

Jenny Ahlström

Mikael
Granlund

Stefan Åsén

Mai Karlsson

Dennis Elfván

Anna-Carin
Lögdaht



ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB

VD-INSTRUKTION

2019/2020
Fastställd 2019-06-14

VD-Instruktion

Instruktion för verkställande direktören, nedan kallad VD, i Ånge Fastighets & Industri AB, nedan kallat bolaget, fastställd av bolagets styrelse 2019-06-14.

VD-instruktionen gäller från bolagstämma till bolagsstämma.

Bakgrund

VD har enligt 8 kap 6 § aktiebolagslagen, nedan kallad ABL, att handha bolagets löpande förvaltning enligt riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. För VD i bolaget ska följande på grund av ABL:s regler och styrelsens beslut gälla för hans verksamhet. Härutöver gäller av styrelsen meddelande särskilda riktlinjer för del av VD:s verksamhetsområde eller konkret ärende.

VD:s ansvar för bolagets verksamhet enligt ABL begränsas ej genom denna instruktion.

1. VD handhar bolagets löpande förvaltning. Denna omfattar:
 - a) att leda bolagets verksamhet
 - b) att verkställa styrelsens beslut
 - c) att ingå för den löpande driften erforderliga avtal där bolagets åtagande ej överskrider 250.000 SEK (TVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN SV KRONOR) eller i övrigt är av större betydelse
 - d) att VD kan anställa, omplacera och säga upp personal.
 - e) att placera bolagets likvida medel
 - f) att fullgöra arbetsgivarnas förhandlings- och informationsskyldighet enligt MBL
 - g) att försälja utrangerade tillgångar
 - h) att besluta om tjänstledighet, semester, reseersättningar och extern utbildning
 - i) att besluta om rättsliga åtgärder i händelse av tvist vari bolaget utgör part
 - j) att på sätt bolagsordningen anger pröva om handling kan utlämnas till allmänheten
 - k) samt att i övrigt vidta de åtgärder och fatta de beslut som erfordras för den löpande verksamhetens behöriga gång
2. VD ska fatta beslut i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen om styrelsens beslut ej kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolaget. Om det är möjligt ska beslutet föregås av samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen ska så snart som möjligt underrättas om åtgärden.
3. VD ska sörja för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.
4. VD ska så snart anledning föreligger underrätta styrelsen om behov av ändringar i bolagets organisation och i denna instruktion.

5. VD ska omedelbart underrätta styrelsens ordförande när anledning förekommer att styrelsen tar ställning till viss uppkommen fråga.
6. VD ska efterkomma och verkställa styrelsens beslut om dessa tillkommit i behörig ordning.
7. VD ska fortlöpande informera styrelsen om bolagets förhållanden. Information ska muntligen eller då visst ärende så påkallar skriftligen lämnas vid varje styrelsesammanträde under punkten VD-rapport samt skriftligen varje månad som styrelsesammanträde ej hålls, vidare ska ekonomisk rapport skriftligen lämnas varje kvartal.
8. VD ska i samråd med styrelsens beredningsgrupp bereda styrelseärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden.
9. VD ska i god tid före början av varje nytt räkenskapsår upprätta och underställa styrelsen förslag till årsbudget.
10. VD ska utöva erforderlig kontroll och tillsyn över bolagets övriga befattningshavare. Det åligger VD att utfärda befattningsbeskrivningar i enlighet med bolagets organisationsplan för personal enligt styrelsens bestämmande.
11. VD äger rätt att inom ramen för sin behörighet delegera beslutsrätt till annan tjänsteman inom bolaget samt att utfärda fullmakt. VD ska utöva erforderlig kontroll över hur sådana överförda befogenheter utnyttjas. För beslut som fattas med stöd av delegation ansvarar VD.
12. VD får ej handlägga frågor rörande avtal mellan honom och bolaget. Detsamma gäller ifråga om avtal mellan bolaget och tredje man om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot bolagets.
13. Kommunens policy och riktlinjer för upphandling och inköp ska följas.

Ånge 2019-06-14

Ånge Fastighets och Industri AB:s styrelse



Mats Karlsson



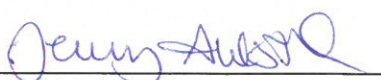
Mikael Granlund




Mai Karlsson




Anna-Carin Lögdahl



Jenny Ahlström



Stefan Åsén



Dennis Elfven

Ärendelogg

13

ÅFA 19/31

Ärendelogg för ÅFA 2020

Skapad av:	Modifierad av:	Dokumentnummer:	Modifierad datum:	Revision:
Kristina Kamsten	Kristina Kamsten		Mars 2020	0

Ärende, titel, tid	Ansvarig	Status (väntar, pågår, klar, utfall)
Uppdra till arbetsgruppen för strategi och långtidsplan att ge styrelsen förslag till riktlinjer för försäljning av fastigheter. 2020-03-13 § 11	ordf	pågår
Uppdra till arbetsgruppen för strategi och långtidsplan att tillsammans med vd uppdatera bolagets affärsplan enligt nya förutsättningar. 2020-03-13 § 11	ordf	pågår
Arbetsgrupp bildas för att ge förslag till Strategi och långtidsplan för bolaget. 2019-12-06 § 81	ordf	pågår
Önskemål om nyckeltal. Till nya styrelsen att vidareutveckla. 2019-03-29 Modell framtagen, några områden till att fylla. 2019-12-03 § 77	Vd	Pågår
Önskemål om månadsbrev med kort information och nyckeltal. 2019-12-06 § 77	Vd	Pågår

Ärendelogg för ÅFA 2020

Skapad av:	Modifierad av:	Dokumentnummer:	Modifierad datum:	Revision:
Kristina Kamsten	Kristina Kamsten		Mars 2020	0
<p>Vd får i uppdrag att presentera handlingsplan för fastighetsbeståndet utifrån värderingsunderlag. ÅFA 2017-12-08 § 60 ÅFA 2018-02-09 § 5 ÅFA 2018-03-16 § 21, ärendet behandlades inte ÅFA 2018-09-14 nytt uppdrag till vd ÅFA 2018-10-19, fortsatt beredning ÅFA 2018-12-07, beslut om försäljning av en fastighet och beslut om fortsatt anpassning. ÅFA 2019-09-20 §55 beslut om försäljning av Skogsvägen, Forsgatan, Svarshallen ÅFA 2020-03-13 § 5 (dnr 17/31)Uppdra till vd att kallställa och riva fastigheterna Grangården, Tallgården och Vattenfallsvillan i Alby.</p>		Vd	Pågår	
Lokalförsörjningsplan för kommande år, koncernperspektiv. (uppdrag från ledningsgruppen)		Kommunchef Vd	Pågår	
Färdiga uppdrag:				
Utbildning för styrelsen. Information 2019-09-20		Vd, ordf	Klart, genomfördes 22 oktober 2019	
Verksamhetsplan för 2020 190920 §57		Vd	Klart 2019-11-08	
Arbetsordning för styrelsen – fråga skickad till ägaren kommunen 190920 §58		Styrelsen	Klart 2019-11-08	

Ärendelogg för ÅFA 2020

Skapad av: Kristina Kamsten	Modifierad av: Kristina Kamsten	Dokumentnummer:	Modifierad datum: Mars 2020	Revision: 0
--------------------------------	------------------------------------	-----------------	--------------------------------	----------------

Antal styrelseledamöter från och med nästa bolagsstämma	Vd, ägaren kommunen	Beslut i kf 2019-04-29 § 18, oförändrat antal ledamöter. Ledamöter och ersättare i styrelserna utses årligen av kommunfullmäktige.
---	---------------------	--

Uthyrningspolicy, översyn ÅFA 2018-06-14, § 61 ÅFA 2018-10-19 § ÅFA 2018-12-07 § Ny policy godkändes	Vd	Klart
Vision och affärsidé för ÅFA	Styrelsen	Beslut 2018-06-14 §
Uppdra till VD Joakim Persson att tillsammans Sten-Ove Danielsson sammanställa skriftligt svar till Dennis Hjalmarsson, sd inför kommunfullmäktiges sammanträde den 23 oktober. (2017-09-15)	JP	Klart, presenterat i kf i oktober.
Uppdra till ordförande Stiven Wiklund att underteckna anställningsavtal med VD Joakim Persson. (2017-09-15)	SW	Klart