

Tid: kl. 08:00-11:00

Plats: Distans via Teams

Ledamöter kallas

Ersättare underrättas

Ordförande

Matts Karlsson (S)

Ledamöter

Jenny Ahlström (S), vice ordförande

Mikael Granlund (S)

Stefan Åsén (V)

Mai Karlsson (VF)

Dennis Elvén (SD)

Anna-Carin Lögdahl (M)

Ersättare

Veronica Molin (S)

Sven Sandelius (S)

Lars-Olof Larsson (VF)

Övriga

1. Genomförande av mötet (ÅFA 21/11)**Sammanfattning**

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

Enligt Arbetsordningen § 9 – Kallelse till sammanträden, sammanträdesnärvaro: ”Vid ordinarie och/eller extra styrelsesammanträde delar ledamöterna personligen på plats. Enligt *Reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna i Ånge kommun* finns möjlighet för medverkan på distans. Även de reglerna kan tillämpas, ordförande avgör om detta är möjligt”.

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att sammanträdet genomförs med partiellt digitalt deltagande.

2. Kontroll av jäv/intressekonflikt (ÅFA 21/2)**Sammanfattning**

Ordförande ställer frågan om någon närvarande anmäler jäv. Revisorerna har genom KPMG granskat Ånge kommuns arbete med att förebygga mutor och jäv. Uppdraget ingick i revisionsplanen för år 2014. Revisionen bedömde att det kan finnas en viss risk för att politiker och tjänstemän skulle kunna delta i beslut som påverkar honom eller henne (jäv).

Som ny rutin beslutade kommunstyrelsen 2014-12-02, § 187 att samtliga nämnds- och styrelsemöten inleds med en fråga 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

3. Föregående mötesprotokoll (ÅFA 21/3)**Sammanfattning**

Styrelsen följer upp senaste mötesprotokollet från den 5 mars 2021 vid dagens sammanträde.

Beslutsunderlag

- Protokoll 2021-03-05

4. Ekonomirapport (ÅFA 21/4)**Fredrik Gunnarsson,
ekonom****Sammanfattning**

Fredrik Gunnarsson, ekonom informerar vid dagens sammanträde om ekonomin för koncernen

5. Tertial 1 (ÅFA 21/24)**Sammanfattning**

Joakim Persson, vd redogör för Tertial 1 2021 gällande Ånge Fastighets och Industri AB vid dagens sammanträde.

Beslutsunderlag

- Tertial 1

6. Förslag till Arbetsordning 2021/2022 för Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA 21/20)**Sammanfattning**

Förslag till Arbetsordning 2021/2022 för styrelsen presenteras vid dagens styrelsemöte. Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner beslutade 2021-04-21 att styrelsen beslutar att godkänna förslag till Arbetsordning 2021/2022.

Tidigare beslut:

ÅFA 2021-03-05 § 6 - Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner får i uppdrag att lämna förslag till Arbetsordning 2021/2022 till nästa styrelsemöte 14 maj 2021.

Beslutsunderlag

- Arbetsordning för styrelsen i ÅFA 2020-2021 - nuvarande
- FÖRSLAG Arbetsordning ÅFA

7. Vakanser och förslag till rivningsplan (ÅFA 21/15)**Sammanfattning**

Joakim Persson, vd redogör om vakanser och förslag till rivningsplan vid dagens sammanträde.

Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner föreslår 2021-04-21 att styrelsen godkänner förslag till rivningsplan 2021.

Beslutsunderlag

- Kopia av Vakans
- Tidplan Rivningar

8. Riktlinjer för annonsering av försäljning av fastigheter (ÅFA 20/43)**Sammanfattning**

Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner föreslår 2021-04-21 styrelsen att riktlinjerna gäller för annonsering av försäljning av fastigheter och att annonsering sker på hemsidan för Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA) och/eller

genom mäklare.

Tidigare beslut:

ÅFA 2021-03-05 § 13 - Uppdra till arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner att lämna förslag till Riktlinjer för försäljning av fastigheter till styrelsemötet den 14 maj 2021.

9. Förslag för Ålsta 3:4 (ÅFA 21/17) Ola Nilsson, sbo

Sammanfattning

Till dagens styrelsemöte är SBO, Statens Bostadsförvandling inbjuden.

Tidigare beslut:

Ånge Fastighets och Industri AB 2021-03-05 § 12 - Uppdra till Joakim Persson, vd att utreda vidare om förslaget för området Ålsta 3:4.

Beslutsunderlag

- Förslag + 55

10. Revisionsrapport – Grundläggande granskning (ÅFA 21/27)

Sammanfattning

KPMG har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört grundläggande granskning för att bedöma hur styrelsen har skapat förutsättningar för tillräcklig styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Det rekommenderas att styrelsen:

- * förstärka styrningen genom tydliga mål kopplade till ägardirektivet och genom att löpande följa upp målen och vidta mål uppfyllande åtgärder om avvikelser konstateras,
- * utveckla riskanalys och uppföljning av intern kontroll för att säkerställa att den interna kontrollen är tillräcklig för att hantera de risker som finns i bolaget,
- * ytterligare se över avstämningarna avseende anläggningstillgångar och dokumentera resultatanalyser av väsentliga resultatposter.

Svar önskas senast den 23 augusti 2021.

Förslag till beslut

Klicka här för att skriva förslag till beslut. Exempel på formulering:

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Anta motionens andra och tredje beslutsatser.
2. Avslå motionens första och fjärde beslutsatser.
3. Ärendet finansieras via kommunstyrelsens anslag för oförutsedda utgifter.

Beslutsunderlag

- Revisionsrapport - Grundläggande granskning
- Svar till revisionen

11. Rapport från vd (ÅFA 21/5)

Sammanfattning

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

- * Vakansgrad
- * Personalfrågor
- * Avvikande åtgärder
- * Rivningar
- * Projekt

Beslutsunderlag

- VD-Rapport - 14 maj ÅFA

12. Ärendelogg (ÅFA 21/6)**Sammanfattning**

Styrelsen diskuterar ärendelogg för Ånge Fastighets och Industri AB vid dagens styrelsesammanträde.

13. Övriga frågor (ÅFA 21/7)**Sammanfattning**

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

Föregående mötesprotokoll

3

ÅFA 21/3

Mötesdatum
2021-03-05

Ånge Fastighets & Industri AB

Plats och tid	Distans via Teams kl. 08:00-13:00
Beslutande ledamöter	Matts Karlsson (S) (ordförande) Jenny Ahlström (S) (vice ordförande) Mikael Granlund (S) Stefan Åsén (V) §§1-6, §14 Maj Karlsson (VF) Anna-Carin Lögdahl (M) Veronica Molin (S) ersätter Dennis Elvén (SD) Sven Sandelius (S) §§7-10, §§12-13, §§15-17 ersätter Stefan Åsén (V)
Ej tjänstgörande ersättare	Sven Sandelius (S) §§1-6, §14
Övriga närvarande	Joakim Persson, vd Inga Westerlund, sekreterare Olof Bäckman, nämndsekreterare §§4-6 Fredrik Gunnarsson, ekonom Maria Engström, systemförvaltare §14 Agneta Frenell, arbetstagarrepresentant Peter Fredriksson, arbetstagarrepresentant
Utses att justera	Mai Karlsson
Justeringens plats och tid	Ånge kommunkontor 2021-03-15 13:00
Protokollet omfattar	§§1-19

Underskrifter	Sekreterare
	Inga Westerlund
	Ordförande
	Matts Karlsson
	Justerande
	Mai Karlsson

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.**Organ** Ånge Fastighets & Industri AB**Sammanträdesdatum** 2021-03-05

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

**Datum för anslags-
uppsättande** 2021-03-16Datum för anslags- 2021-04-06
nedtagande**Förvaringsplats för
protokollet** Centralarkivet Ånge kommunkon tor**Underskrift**
Inga Westerlund

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

ÄRENDELISTA

- §1 Mötets genomförande
- §2 Kontroll av jäv/intressekonflikt
- §3 Föregående mötesprotokoll
- §4 Förslag till Gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda bolag
- §5 Förslag till Bolagsordning för Ånge Fastighets & Industri AB
- §6 Förslag till Arbetsordning 2021/2022 för Ånge Fastighets & Industri AB
- §7 Ekonomirapport
- §8 Årsredovisning 2020
- §9 Avkastningskrav
- §10 Information om vakanser och förslag tidplan för rivningar
- §11 Försäljning av fastigheten Vissland 2:15
- §12 Förslag för området Ålsta 3:4
- §13 Förslag till Riktlinjer för försäljning av fastigheter
- §14 Information om regler om stöd till det politiska arbetet
- §15 Rapport från vd
- §16 Ärendelogg för Ånge Fastighets & Industri AB
- §17 Övriga frågor
- §18 Extra ärende - Attestgång, beloppsnivåer
- §19 Extra ärende - Automatattestering

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§1

Mötets genomförande (ÅFA 21/11)**Beslut**

Styrelsen beslutar att sammanträdet genomförs med partiellt digitalt deltagande.

Sammanfattning

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

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§2

Kontroll av jäv/intressekonflikt (ÅFA 21/2)**Beslut**

Ingen närvarande vid dagens sammanträde anmäler jäv.

Sammanfattning

Ordförande ställer frågan om någon närvarande anmäler jäv. Revisorerna har genom KPMG granskat Ånge kommuns arbete med att förebygga mutor och jäv. Uppdraget ingick i revisionsplanen för år 2014. Revisionen bedömde att det kan finnas en viss risk för att politiker och tjänstemän skulle kunna delta i beslut som påverkar honom eller henne (jäv).

Som ny rutin beslutade kommunstyrelsen 2014-12-02, § 187 att samtliga nämnds- och styrelsemöten inleds med en fråga 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

Justerandes sign**Utdragsbestyrkande**

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§3

Föregående mötesprotokoll (ÅFA 21/3)**Beslut**

Protokollet från 2020-12-04 läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Styrelsen följer upp senaste mötesprotokollet från den 4 december 2020 vid dagens sammanträde.

Beslutsunderlag

- ÅFA20201204

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§4

Förslag till Gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda bolag (ÅFA 21/18)**Beslut**

Följande yttrande lämnas till kommunstyrelsen

Punkt 2 Bolagsspecifika ägardirektiv 2.1 Ånge Fastighets och Industri AB 2.1.1 Uppdrag, ändras till:

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

Sammanfattning

Diskussioner förs vid dagens styrelsemöte om förslaget till ägardirektiv.

Förslag till Gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda bolag har lämnats till Ånge Fastighets och Industri AB för yttrande till kommunstyrelsen.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- Ägardirektiv ÅFA -nuvarande
- Förslag till Gemensamt ägardirektiv för samtliga helägda bolag

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§5

Förslag till Bolagsordning för Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA 21/19)**Beslut**

Ingen erinran i förslaget till Bolagsordning för Ånge Fastighets och Industri AB.

Sammanfattning

Diskussioner förs vid dagens styrelsemöte om förslag till Bolagsordning för Ånge Fastighets och Industri AB.

Förslag till Bolagsordning för Ånge Fastighets och Industri AB har lämnats till bolaget för yttrande till kommunstyrelsen.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- Förslag till Bolagsordning - Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA)
- Bolagsordning Ånge Fastighets Industri AB - Nuvarande

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§6

**Förslag till Arbetsordning 2021/2022 för Ånge Fastighets & Industri AB
(ÅFA 21/20)****Beslut**

Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner får i uppdrag att lämna förslag till Arbetsordning 2021/2022 till nästa styrelsemöte 7 maj 2021.

Sammanfattning

Förslag till Arbetsordning 2021/2022 för styrelsen presenteras vid dagens styrelsemöte. Diskussioner förs om paragraferna:

§ 6 - Dagordning för styrelsesammanträden

Styrelsesammanträden ändras till:

Hålls 5 gånger per år eller vid behov.

Punkter för Vd-rapport ändras till:

Personal/organisation

Händelser

Centrala nyckeltal

§ 9 - Extra sammanträden

Ändra första meningen till:

Styrelsens ordförande eller två av styrelseledamöter i förening har möjlighet att kalla till extra styrelsesammanträde när så behövs.

Även: § 14 - Sekretess

Styrelsen och vd ska teckna sekretessavtal.

Beslutet ska skickas till

Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner

Beslutsunderlag

- Arbetsordning för styrelsen i ÅFA 2020-2021 - nuvarande
- FÖRSLAG Arbetsordning ÅFA

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§7

Ekonomirapport (ÅFA 21/4)**Beslut**

Noterar informationen.

Sammanfattning

Joakim Persson, vd informerar vid dagens sammanträde om ekonomin för Ånge Fastighets och Industri AB. Januarimånad är klar och jämfört med föregående år är det en minskning med 250 tkr på intäktssidan.

Fredrik Gunnarsson, ekonom informerar vid dagens sammanträde om ekonomin för koncernen. Bokslutsarbetet är klart.

Regeringen har aviserat att man avser att föreslå att statsbidraget för merkostnader förlängs till och med december 2020.

Skatteunderlagsprognosen som kom i mitten av december visade på en bättre prognos av skatteintäkterna på 3,5 mkr 2021.

Beslutsunderlag

- 1 resu jan okompr

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§8

Årsredovisning 2020 (ÅFA 21/8)**Beslut**

Godkänna Årsredovisningen 2020 för Ånge Fastighet och Industri AB.

Sammanfattning

Fredrik Gunnarsson, ekonom och Joakim Persson, vd redogör vid dagens sammanträde Årsredovisning 2020 för Ånge Fastighets och Industri AB.

Beslutet ska skickas till

Revisorerna

Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§9

Avkastningskrav (ÅFA 21/14)**Beslut**

Uppdra till vd:n att fördela avkastningskravet mellan bolagen.

Sammanfattning

Ägaren har ställt ett avkastningskrav 2021 på totalt 1 mkr för bolagen.

Med avkastningskrav menas den avkastning som ägaren kräver på ett bolags egna kapital med beaktande av hur riskfylld verksamheten är.

Beslutet ska skickas till

Joakim Persson, vd
Ånge kommun

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§10

Information om vakanser och förslag tidplan för rivningar (ÅFA 21/15)**Beslut**

1. Noterar informationen
2. Ärendet tas upp igen på styrelsemöte den 7 maj 2021.

Sammanfattning

Joakim Persson, vd informerar om vakanser vid dagens sammanträde. Det informerades även om:

- *Undersökning som gjorts om vart kommuninvånarna vill bo och hur de vill bo.
- *Ålderstruktur för ÅFA:s hyresgäster och kommuninvånarna.
- *Befolkningsutveckling. Befolkning och vakanser, 15 % av kommuninvånarna är hyresgäster hos ÅFA.
- *Vilka faktorer som påverkar en värdering
- * Förslag till tidplan med kostnader för rivningar, aktuella och framtida rivningar.

Beslutsunderlag

- Tidplan Rivningar

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§11

Försäljning av fastigheten Vissland 2:15 (ÅFA 21/16)**Beslut**

Försäljning ska ske av Fastigheten Vissland 2:15.

Sammanfattning

Ånge Fastighets och Industri AB föreslår försäljning av Vissland 2:15, fastigheten är belägen i Fränsta.

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§12

Förslag för området Ålsta 3:4 (ÅFA 21/17)**Beslut**

Uppdra till Joakim Persson, vd att utreda vidare om förslaget för området Ålsta 3:4.

Sammanfattning

Joakim Persson, vd informerar om förslag för området Ålsta 3:4 vid dagens sammanträde.

Beslutet ska skickas till

Joakim Persson, vd

Beslutsunderlag

- Förslag + 55

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§13

Förslag till Riktlinjer för försäljning av fastigheter (ÅFA 20/43)**Beslut**

Uppdra till arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner att lämna förslag till Riktlinjer för försäljning av fastigheter till styrelsemötet den 7 maj 2021.

Sammanfattning

Joakim Persson, vd informerar vid dagens sammanträde om förslag till Riktlinjer för försäljning av fastigheter.

Beslutet ska skickas till

Arbetsgruppen för strategier och långtidsplaner

Beslutsunderlag

- Riktlinjer fastighetsförsäljning

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§14

Information om regler om stöd till det politiska arbetet (ÅFA 21/10)**Beslut**

Styrelsen tackar för informationen.

Sammanfattning

Maria Engström från löneenheten informerar vid dagens sammanträde om regler och stöd till det politiska arbetet i Ånge kommun samt dess bolag.

Enligt dokumentet ska ordförande/sekreterare årligen gå igenom reglerna för hur man begär ersättning för förlorad arbetsförtjänst.

Dokumentet är antagits av kommunfullmäktige 24 november 2014 och reviderat senast 2020-02-24.

Beslutsunderlag

- Regler om stöd till det politiska arbetet i Ånge kommun samt dess bolag

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§15

Rapport från vd (ÅFA 21/5)**Beslut**

Noterar rapporten från vd.

Sammanfattning

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

Mål- Att inte överstiga 3,5%

Vi har idag en vakansgrad på 11,6 %.

Personal

Två i personalen går i pension, 28 februari och 31 maj.

Avvikande åtgärder

Vi har börjat hyra ut några lägenheter till vindkrafts arbetarna.

Rivningar

Vi har påbörjat en miljöinventering i både Ljungaverk och Alby för rivningarna, rivningsplan är också påbörjad. Vi hoppas att kunna utföra rivningarna under första delen av 2021. Vi har fått rivningsbesked på alla fastigheter utom Vattenfallsvillan där Länsmuseum ska göra ett utlåtande om vi kan riv eller inte. Bygg- och miljönämnden har gått på Länsmuseum och beviljar inte en rivning av Vattenfallsvillan. Vi startar nu upphandlingen på rivning av de fastigheterna med beviljade rivningslov.

Projekt

Vi har nu fått klartecken på att gå vidare med nybyggnation av förskola på Åsgatan. Detaljplans arbetet har påbörjats.

Regeringen har även gett klart för ombyggnation av Riksarkivet. Vi har startat rivning. Badhuset har färdigställande datumet flyttas fram till v10. Vi är tyvärr fortsatt några veckor sen efter ett Corona utbrott bland hantverkare och entreprenörer.

Vi håller på att bygga om på Spångbro till Socialdemokraterna och ABF. Ska vara klart i slutet av mars.

Vi fortsätter med lokalutredningen i östradelen och tittar nu på förskola i Fränsta.

Vi tittar på att ta fram förslag på ett +55 boende på husen vid Ålsta. Visar ett förslag på styrelsemötet.

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§16

Ärendelogg för Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA 21/6)**Beslut**

Det finns inga nya punkter vid dagens styrelsemöte att lägga till ärendelogg.

Sammanfattning

Styrelsen går igenom ärendelogg från december 2020 vid dagens sammanträde.

Beslutsunderlag

- Ärendelogg ÅFA till sammanträde 2020-12-04

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§17

Övriga frågor (ÅFA 21/7)**Beslut**

Noterar att inga frågor ställs vid dagens sammanträde.

Sammanfattning

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

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§18

Extra ärende - Attestgång, beloppsnivåer (ÅFA 21/22)**Beslut****1. Föreslå kommunstyrelsen:**

Leverantörsfaktura upp till 9,99 Mkr exkl. moms ska attesteras enligt följande steg

- 1 Sakgranskning av beställande medarbetare
- 2 Kontroll och kontering av berörd fastighetsförvaltare
- 3 Attest för utbetalning av vd eller av vd utsedd medarbetare

2. Föreslå kommunfullmäktige:

Leverantörsfaktura överstigande 10 Mkr exkl. moms ska attesteras enligt följande steg

- 1 Sakgranskning av beställande medarbetare
- 2 Kontroll och kontering av berörd fastighetsförvaltare
- 3 Kontroll och tillstyrkande av två styrelseledamöter i förening
- 4 Attest för utbetalning av vd eller av vd utsedd medarbetare

Sammanfattning

Enligt Ägardirektiv 2014-05-05 §37 p7 ska kommunfullmäktige godkänna investering överstigande 10 Mkr samt

investering överstigande 5 Mkr ska ske i samråd med kommunstyrelsen.

När ovan punkter uppfyllts övergår leverantörsreskontra till vd:s mandat löpande förvaltning.

I kommande ekonomiprogram (leverantör: Akribi, programvara: Fenix) måste attestflöde för leverantörsreskontra hård ställas för möjlighet till löpande registrering.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige

Paragrafen är justerad

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2021-03-05

§19

Extra ärende - Automatattestering (ÅFA 21/23)**Beslut**

1. Fakturor avseende media (va, renhållning, el, fjärrvärme, sotning) får registreras i programvaran Fenix som Automatattest med ett maxbelopp (uppsatta villkor) om 10.000 kr exkl. moms per faktura
2. I månatlig rutin ska kontroll av Automatattestade fakturor ske via stickprov.

Sammanfattning

Flödet av mediafakturor (va, renhållning, el, fjärrvärme, sotning) beräknas årligen till 6.000 st. Där varje faktura genomgår sakgranskning, kontering samt utbetalningsattest. Avvikelse månadsvis

är marginella vilket i praktiken betyder att samma attestgång görs 12 ggr per år.

I kommande ekonomiprogram (leverantör: Akribi, programvara: Fenix) kan inläsning av leverantörsfakturor avseende media effektiviseras betydligt med hjälp av funktionen Automatattest. Funktionen konterar och godkänner för utbetalning med 1 knapptryck. Avvikelse mot uppsatta villkor avvisar fakturor till traditionell attestgång sakgranskning-kontering-utbetalningsattest.

Beslutet ska skickas till

Torbjörn Westberg
Annika Ahnström

Paragrafen är justerad

Tertial 1
5
ÅFA 21/24

Dnr ÅFA 21/24

Ånge Fastighets & Industri AB
Inga Westerlund
Tel. 073-085 17 39
inga.westerlund@ange.se

Tertial 1

Klicka här för att skriva underrubrik

Förslag till beslut

Klicka här för att skriva förslag till beslut.

Ärendet i korthet

Joakim Persson, vd redogör för Tertial 1 2021 gällande Ånge Fastighets och Industri AB vid dagens sammanträde.

Beslutet ska skickas till

Klicka här för att fylla i vilka beslutet ska skickas till.

Förslag till Arbetsordning
2021/2022 för Ånge Fastighets
& Industri AB

6

ÅFA 21/20



ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB

2020/2021

ARBETSORDNING FÖR STYRELSEN

Fastställd 2020-06-29 § 48
dnr: ÅFA 19/26

Arbetsordningen gäller från bolagsstämma till bolagsstämma.

§ 1

Bolagets verksamhet

Ånge Fastighets & Industri AB ska enligt gällande bolagsordning och ägardirektiv ha till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta egendom inom affärsområdena bostäder, verksamhetslokaler samt närings- och industrilokaler på ett koncernriktigt sätt.

§ 2

Styrelsens uppgift

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter.

Styrelsens ansvar för bolagets verksamhet enligt Aktiebolagslagen (ABL) begränsas ej genom denna arbetsordning.

Styrelsens ersättning

Ordföranden ska erhålla årsarvode som följer kommunens "Regler om stöd till det politiska arbetet i Ånge kommun". Ordinarie styrelseledamot och ersättare ska erhålla arvoden enligt samma regler.

§ 3

Årsstämma (tidigare Bolagsstämma)

Kallelse till årsstämman (kallas också ordinarie bolagsstämma) ska utsändas minst 2 veckor (mötesdag inräknad) före sammanträdesdag, ordförande är kallande. Styrelseledamöter kan närvara vid årsstämma.

Följande dagordning skall tillämpas vid årsstämma;

1. Årsstämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare vid årsstämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av justerare
5. Godkännande av dagordning
6. Fråga om (Prövning av om) årsstämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisors granskningsrapport. Beslut om
 - a) fastställande av resultat och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen (egen punkt enl tidigare arbetsordning)

8. Ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören (ingår i punkten framläggande av årsredovisning enl tidigare arbetordning)
9. Fastställande av styrelseledamöter och ersättare
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen
11. Fastställande av arbetstagarrepresentanter och deras ersättare
12. Fastställande av lekmannarevisor och dennes ersättare
13. Val av revisor och dennes ersättare
14. Fastställande av årsarvode för ordf och vice ordf
15. Fastställande av årsarvode för revisorer
16. Fastställande av Ägardirektiv
17. Fastställande av Bolagsordning
18. Annat ärende som ankommer på årsstämman
19. Årsstämmans avslutande

§ 4

Revision

Revisor ska kallas till bokslutssammanträde där revisor har rätt till egen punkt på dagordning.

Revisor bör delta vid styrelsesammanträden där långsiktiga handlingsplaner och /eller strategier behandlas.

VD ska föredra/informera styrelsen om alla skriftliga påpekanden som revisor avger. Revisors anmärkningar skall behandlas inom 4 veckor efter anmärkningars ankomstdag.

Lekmannarevisor ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

§ 5

Konstituerande styrelsesammanträde

Kallelse till konstituerande styrelsesammanträde ska utsändas i samband med kallelse till årsstämma eller till första sammanträdet efter årsstämman.

Följande dagordning ska tillämpas vid konstituerande styrelsesammanträde;

1. Sammanträdets öppnande
2. Val av justerare och sekreterare vid sammanträdet
3. Val av sekreterare för kommande mandatår
4. Val av styrelsens beredningsgrupp
5. Val av firmatecknare
6. Fastställande av Arbetsordning för styrelsen i Ånge Fastighets & Industri AB
7. Fastställande av vd-instruktion
8. Övriga frågor

9. Sammanträdets avslutande

§ 6

Dagordning för styrelsesammanträden

Styrelsesammanträden hålls 4-5 gånger/år eller vid behov.

Stående punkter:

Ekonomirapport,

Vd-rapport (vakansgrad, personal)

Övriga frågor

§ 7

Övriga återkommande ärenden - Årshjul

Ånge Fastighets och Industri AB följer Ånge kommuns styrprocess samt regler för internkontroll enligt årshjul så långt som möjligt (reviderad KF 2018-02-26).

Januari/mars

Styrelsen ska godkänna årsredovisning och skicka vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige senast 15 mars.

Styrelsen ska anta mål och investeringar för följande år och skicka vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Maj/Juni

Styrelsen godkänner Tertialrapport 1 och skickar vidare till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige, (godkänns av styrelsen i maj för att hinna godkännas i ks/kf i juni).

Årsstämma, dagordning enligt arbetsordningen.

Konstituerande möte, dagordning enligt arbetsordningen.

Genomgång av ägardirektivets innehåll.

September/oktober

Styrelsen ska godkänna Delårsrapport per den 31 augusti och skicka vidare till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Styrelsen ska fastställa verksamhetsplan för följande år och lämna till kommunen senast den 31 oktober.

Internkontrollplan för kommande år, tas av Kf i november

November/december

Styrelsen behandlar långtidsplan/strategier
Styrelsen fastställer ev. reviderad årsbudget för följande år
Organisation
Företagsledarlön (vid nytt avtal)

Övriga ärenden som styrelsen beslutar om:

Lån
Försäljning och köp av fastigheter
Anställningsavtal med vd
Utvärdering av vd:s arbete

§ 8

Extra sammanträden

Enskild styrelseledamot och/eller vd har möjlighet att kalla till extra styrelsesammanträde när så behövs. Kallelse och ärendeunderlag ska utsändas minst 6 dagar (mötesdagen inräknad) före sammanträdesdag. I undantagsfall vid brådskande ärende har ordförande och/eller vd behörighet att sammankalla extra styrelsesammanträde utan särskild kallelsetid.

§ 9

Kallelse till sammanträden, sammanträdesnärvaro

Ordförande kallar till styrelsemöten.

Kallelse och material för beslutsärenden ska till ordinarie styrelseledamot och ersättare vara utsänd minst 6 dagar (mötesdagen inräknad) före sammanträdesdag, vd är kallande. Kallelsen publiceras på Ånge kommuns webbsida, mötesportalen.

Vid ordinarie och/eller extra styrelsesammanträden deltar ledamöterna personligen på plats. Enligt *Reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna i Ånge kommun* finns möjlighet för medverkan på distans (punkt 2.5). Även de reglerna kan tillämpas, ordförande avgör om detta är möjligt.

I de undantagsfall ordförande och/eller vd påkallar brådskande styrelsesammanträden utan särskild kallelsetid godkännes närvaro även på distans.

Ledamots frånvaro vid ordinarie och/eller extra styrelsesammanträden ska anmälas till sekreteraren minst 3 dagar (mötesdagen inräknad) före sammanträdesdag.

§ 10

Protokoll

Vid alla förekommande protokollförda styrelsesammanträden ska protokollet följa Ånge kommuns mall för protokoll.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening noterad i protokoll.

Justeringsdatum ska fastställas vid sittande styrelsesammanträde.

Protokoll ska publiceras på Ånge kommuns webbsida, mötesportalen.

Originalprotokoll ska förvaras i brandsäkert skåp vid bolagets kontor.

§ 11

Beslutsordning, jäv

Ordinarie och/eller extra styrelsesammanträden ska ledas av ordförande eller vice ordförande.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Om ordinarie styrelseledamot ej kan närvara och det finns en bemyndigad ersättare tillsatt, och därmed uppnå kravet om antal närvarande ledamöter, ska styrelsen anses vara beslutsför.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken vid sammanträdet mer än hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstedelar den mening som biträdes av ordf.

Ledamot av styrelsen eller vd får ej närvara vid handläggning av fråga rörande avtal mellan honom och bolaget. Ej heller får han närvara vid handläggning av fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om han i frågan har väsentligt intresse, som kan vara stridande mot bolagets.

§ 12

Arbetsgrupp

Styrelsen ska kunna inom sig tillsätta särskilda, mer eller mindre tillfälliga arbetsgrupper för att utreda eller diskutera olika frågor.

I arbetsgruppen bör ordförande, ordinarie styrelseledamöter, vd samt 1 st arbetstagarledamot ingå.

§ 13

Verkställande direktör

Styrelsen ska årligen utvärdera vd:s arbete.

Tillsättande/avskedande av vd samt bearbetning av vd:s löneförmån ska behandlas vid beslutsfört styrelsesammanträde.

Vd har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträde.

Vd är föredragande vid styrelsesammanträde samt har rätt att biträdas av honom utsedd person/er.

§ 14

Sekretess

Vid externa kontakter talar endast ordförande och vd för bolaget.

Arbetstagarledamöter äger endast rätt att informera respektive facklig organisations ledning.

§ 15

Utvärdering av styrelse

Lekmannarevisorer samt ägaren ska årligen utvärdera styrelsens arbete.

- - -

Denna arbetsordning är fastställd av styrelsen i Ånge Fastighets & Industri AB, 2020-06-29 § 48.

Matts Karlsson

Jenny Ahlström

Mikael Granlund

Stefan Åsén

Maj Karlsson

Dennis Elfven

Anna-Carin Lögdahl

Arbetsordningen gäller från konstituerande styrelsemöte till konstituerande styrelsemöte.

§ 1

Bolagets verksamhet

Ånge Fastighets & Industri AB (ÅFA) ska enligt gällande bolagsordning och ägardirektiv ha till föremål för sin verksamhet att producera, distribuera och försälja energi, att bedriva industriell verksamhet med anknytning till energirörelsen, att äga och förvalta fast egendom inom det egna verksamhetsområdet samt att bedriva annan med nämnda ändamål förenlig verksamhet.

§ 2

Styrelsens uppgift

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsens ansvar för bolagets verksamhet enligt Aktiebolagslagen (ABL) begränsas ej genom denna arbetsordning.

§ 3

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska utsändas tidigast fyra och senast två veckor (mötesdag inräknad) före sammanträdesdag, ordförande är kallande.

Styrelseledamöter kan närvara vid bolagsstämma.

Följande dagordning ska tillämpas vid bolagsstämma;

1. Bolagsstämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare vid bolagsstämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av 1 eller 2 justerare
5. Godkännande av dagordning
6. Fråga om (Prövning av om) bolagsstämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisors granskningsrapport.
Beslut om
 - a) fastställande av resultat och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
8. Ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen
10. Fastställande av årsarvode för ordförande och vice ordförande
11. Fastställande av styrelseledamöter och suppleant
12. Fastställande av arbetstagarrepresentanter och deras suppleant
13. Fastställande av lekmannarevisor och dennes suppleant
14. Val av revisor och dennes suppleant
15. Fastställande av årsarvode för lekmannarevisor
16. Fastställande av Ägardirektiv
17. Fastställande av Bolagsordning
18. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman
19. Bolagsstämmans avslutande

§ 4

Revision

Revisor ska kallas till bokslutssammanträde där revisor har rätt till egen punkt på dagordning.

Lekmannarevisor ska bjudas in till styrelsesammanträden där långsiktiga handlingsplaner och /eller strategier behandlas.

Lekmannarevisor ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

VD ska föredra/informera styrelsen om alla skriftliga påpekanden som revisor avger. Revisors anmärkningar ska behandlas inom 4 veckor efter anmärkningars ankomstdag.

§ 5

Konstituerande styrelsesammanträde

Kallelse till konstituerande styrelsesammanträde ska utsändas i samband med kallelse till bolagsstämma eller till första sammanträdet efter bolagsstämman.

Följande dagordning ska tillämpas vid konstituerande styrelsesammanträde;

1. Sammanträdets öppnande
2. Val av justerare och sekreterare vid sammanträdet
3. Val av sekreterare för kommande mandatår
4. Val av styrelsens beredningsgrupp
5. Val av firmatecknare
6. Fastställande av arbetsordning för styrelsen
7. Fastställande av vd-instruktion
8. Övriga frågor
9. Sammanträdets avslutande

§ 6

Dagordning för styrelsesammanträden

Styrelsesammanträden hålls 4 gånger per år eller vid behov.

Stående punkter:

Kontroll av jäv/intressekonflikt,

Ekonomirapport,

Vd-rapport (personal/organisation, avvikande händelser och åtgärder)

Ärendeuppföljning

Övriga frågor

§ 7

Övriga återkommande ärenden - Årshjul

Ånge Fastighets & Industri AB följer Ånge kommuns styrprocess samt regler för internkontroll enligt årshjul där det är applicerbart.

Januari/mars

Styrelsen ska godkänna årsredovisning och skicka vidare till kommunen senast 15 mars.

Styrelsen ska godkänna rapport avseende finansverksamhet, enligt finanspolicy, och skicka vidare till kommunen senast 15 mars.

Maj/Juni

Styrelsen godkänner Tertialrapport 1 och skickar vidare till kommunen senast 15 maj.

Styrelsen ska godkänna rapport avseende finansverksamhet, enligt finanspolicy, och skicka vidare till kommunen senast 15 maj.

Fastställa verksamhetsplan för följande år senast 15 maj.

Fastställa budget för följande år senast 15 maj.

Bolagsstämma, dagordning enligt arbetsordningen.

Konstituerande möte, dagordning enligt arbetsordningen.

Genomgång av ägardirektivets, bolagsordningens och arbetsordningens innehåll.

September

Styrelsen ska godkänna Delårsrapport per den 31 augusti och skicka vidare till kommunen senast 30 september.

Styrelsen ska godkänna rapport avseende finansverksamhet, enligt finanspolicy, och skicka vidare till kommunen senast 30 september.

November

Utvärdering av vd och vd:s arbete.

Utvärdering av verksamheten.

Utvärdering av styrelsens arbete.

Internkontrollplan för kommande år.

§ 8

Kallelse till sammanträden, sammanträdesnärvaro

Ordförande ansvarar för kallelse till styrelsesammanträde.

Kallelse och material för beslutsärenden ska till ordinarie styrelseledamot och suppleant vara utsänd minst 7 kalenderdagar (mötesdagen inräknad) före sammanträdesdag. Kallelsen publiceras på Ånge kommuns webbsida, mötesportalen.

Vid ordinarie och/eller extra styrelsesammanträden deltar ledamöterna personligen på plats. Ordförande kan besluta att mötet sker på distans, i enighet med gällande regler för kommunen. Ordförande kan bevilja enskilda ledamöter att delta på distans, i enighet med gällande regler för kommunen.

I de undantagsfall styrelseledamot påkallar brådskande styrelsesammanträden utan särskild kallelsetid godkännes närvaro även på distans.

Ledamots frånvaro vid ordinarie och/eller extra styrelsesammanträden ska anmälas till ordförande minst 3 dagar (mötesdagen inräknad) före sammanträdesdag.

Suppleant har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträde även om denne ej ersätter ledamot.

§ 9

Extra sammanträden

Enskild styrelseledamot har möjlighet att kalla till extra styrelsesammanträde när så behövs. Kallelse och ärendeunderlag ska utsändas minst 7 kalenderdagar (mötesdagen inräknad) före sammanträdesdag.

I undantagsfall vid brådskande ärende har styrelseledamot behörighet att sammankalla extra styrelsesammanträde utan särskild kallelsetid.

§ 10

Protokoll

Vid alla förekommande protokollförda styrelsesammanträden ska protokollet följa Ånge kommuns mall för protokoll.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening noterad i protokoll.

Justeringsdatum ska fastställas vid sittande styrelsesammanträde.

Protokoll ska publiceras på Ånge kommuns webbsidan.

Originalprotokoll ska förvaras av kommunen.

§ 11

Beslutsordning, jäv

Ordinarie och/eller extra styrelsesammanträden ska ledas av ordförande eller vice ordförande. Vid dess frånvaro leder den mest seniora ledamoten sammanträdet.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Om ordinarie styrelseledamot ej kan närvara och det finns en bemyndigad suppleant tillsatt, och därmed uppnå kravet om antal närvarande ledamöter, ska styrelsen anses vara beslutsför.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken vid sammanträdet mer än hälften av de närvarande röstar eller vid lika röstedelar den mening som biträdades av ordförande.

Ledamot av styrelsen eller vd får ej närvara vid handläggning av fråga rörande avtal mellan ledamot och bolaget. Ej heller får ledamot närvara vid handläggning av fråga om avtal mellan bolaget och tredje part, om ledamoten i frågan har väsentligt intresse, som kan vara stridande mot bolagets.

§ 12

Arbetsgrupp

Styrelsen ska kunna inom sig tillsätta särskilda, mer eller mindre tillfälliga arbetsgrupper för att utreda eller diskutera olika frågor.

I arbetsgruppen bör ordförande, enskilda styrelseledamöter, vd samt 1 st arbetstagarledamot ingå.

§ 13

Sekretess

Vid externa kontakter talar endast ordförande och vd för bolaget.

Sekretessavtal ska tecknas av samtliga i styrelsen.

Arbetstagarledamöter äger endast rätt att informera respektive facklig organisations ledning.

§ 14

Verkställande direktör

Tillsättande/avskedande av vd samt bearbetning av vd:s löneförmån ska behandlas vid beslutsfört styrelsesammanträde.

Vd är föredragande vid styrelsesammanträde samt har rätt att biträdas av honom utsedd person/er.

Vd har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträde.

Denna arbetsordning är fastställd av styrelsen i Ånge Fastighets & Industri AB, 2021-xx-xx, § xx.

Vakanser och förslag till rivningsplan

7

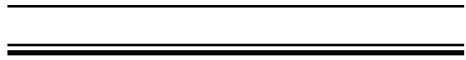
ÅFA 21/15

Vakans MAJ	Antal lgh	Vakanta	Procent vakans
Alby	22	5	23%
Ånge	332	28	5%
Ljungaverk	81	17	26%
Fränsta	216	16	6%
Torpshammar	48	10	13%
Torpsro	78	7	9%
Spångbro	22	9	41%
Totalt	799	92	12%

Kund, Kod	Kund, Benämning	Antal hyresobjekt	Vakanta	Vakanta %
1120	GAMLA VÄGEN	22	5	22,73%
1201	LÖVTRÄDET	60	2	3,33%
1204	VÄSTRA SKOLGATAN 5	6	1	16,67%
1215	FRIDHEMSVÄGEN 6-8	16	1	6,25%
1217	HEMSKOGSVÄGEN 7	36	6	16,67%
1218	HEMSKOGSVÄGEN 9	36	8	22,22%
1219	SOLGÅRD SGATAN 12	18	2	11,11%
1220	SOLGÅRD SGATAN 14	18	0	0,00%
1221	SOLGÅRD SGATAN 16	9	0	0,00%
1222	SOLGÅRD SGATAN 18	4	1	25,00%
1223	GAMLA VÄGEN 2-6	54	4	7,41%
1224	FLORAVÄGEN 3	39	1	2,56%
1307	ÅSGATAN 28-30	36	3	8,33%
1401	BORGHEM	8	0	0,00%
1407	FRIDHEMSGATAN 1-17	31	8	25,81%
1408	FRIDHEMSGATAN 19-21	12	5	41,67%
1409	FRIDHEMSGATAN 23-27	12	2	16,67%
1410	STUGOR RISAVÄGEN 17-32	8	1	12,50%
1428	ÅKERVÄGEN 1-5	5	1	20,00%
1429	ÅKERVÄGEN 36-40	5	0	0,00%
1505	HYRESHUS BRANDG 1	5	0	0,00%
1506	HYRESHUS BRANDG 3	3	0	0,00%
1507	HYRESHUS BRANDG 4	13	0	0,00%
1509	STATIONSGATAN 3	60	7	11,67%
1510	CENTRALVÄGEN 22	22	1	4,55%
1512	CENTRALVÄGEN 17	23	4	17,39%
1513	CENTRALVÄGEN 15	17	2	11,76%
1514	SÖDRA VÄGEN 2	12	1	8,33%
1518	TORPSROGATAN 2	16	2	12,50%
1519	VISSLANDSGATAN 2 A-D	16	2	12,50%
1520	VISSLANDSGATAN 2 E-H	16	0	0,00%

1521	TORPSROGATAN 4	11	0	0,00%
1523	STUGOR VISSLANDSG 1	2	0	0,00%
1608	HERRGÅRDSGATAN 2	14	3	21,43%
1609	JÄRNBRUKSGATAN 5	18	4	22,22%
1612	HAMMARVÄGEN 4	8	1	12,50%
1618	YXVÄGEN 7-9	8	3	37,50%
Totalt:		699	81	11,59%

Incit Xpand



Förslag till tidplan som avser rivningar

Ort	Objekt	Aktivitet	Lgh	2021		2022		2023	
				Vår	Höst	Vår	Höst	Vår	Höst
Alby	1120	Tallgården		Upphandling	Rivning				
		Grangården	18	Upphandling	Rivning				
		Björkvägen	4	Upphandling	Rivning				
		GAMLA VÄGEN 10	10			HG Info	Tömmer	Upphandling	Rivning
		GAMLA VÄGEN 12	12						HG Info
Ånge									
Ljunga	1407 1407	Fridhemsgatan 1-5	16	Upphandling	Rivning				
		Fridhemsgatan 7-11	16			HG Info	Tömmer	Upphandling	Rivning
		Fridhemsgatan 13-17	15				HG Info	Tömmer	Upphandling
		Åkervägen 1-5	5						
		Åkervägen 36-40	5					HG Info	Tömmer
Fränsta									

Torpshammar		Hammarvägen 4	8			HG Info	Tömmer	Upphandling	Rivning
		Yxvägen 7-9	8			HG Info	Tömmer	Upphandling	Rivning
		Antal lgh att riva	117						
		Förslag till tidplan som avser Försäljning							
				2021		2022		2023	
	1523		Lgh	Vår	Höst	Vår	Höst	Vår	Höst
		Stugor Visslandsgatan	2		Försäljning				

	2031	
Höst	Vår	Höst

	2031	
Höst	Vår	Höst

Kostnader Förslag rivningar

Objekt	Antal Lgh	Antal Lgh	Yta	Rivning	Nedskrivning Bokfört värde	
			Kvm	Kostnad	Byggnad	
1120	Gamla vägen 10	10	808	808 000	1 227 480	
1407	Fridhemsgatan 7-11	16	872	872 000	274 560	
1407	Fridhemsgatan 13-19	15	870	870 000	274 560	
1428	Åkervägen 1-5	5	374	374 000	44 167	
1429	Åkervägen 36-40	5	360	360 000	624 950	
1612	Hammarvägen 4	8	574	574 000	500 000	
1618	Yxvägen 7-9	8	582	582 000	100 000	
		67	4 440	4 440 000	3 045 717	

Kostnad för rivningar
7 485 717

Kostnader för vakanser

Normhyra. 2rok 62 kvm

Kr/mån	4 392
Kr/år	52 700
K/kvm	850

Lägenhet

Antal Lgh	Yta	Hyra		
	Kvm	Kr/mån	Kr/år	%
699	61 000	4 320 833	51 850 000	100
Vakanta				
Vakanser	Kvm	Kr/mån	Kr/år	%
48	2976	210 800	2 529 600	7%
62	3844	272 283	3 267 400	9%
70	4340	307 417	3 689 000	10%
80	4960	351 333	4 216 000	11%

Normhyra. 2rok 62 kvm

Kr/mån	2 842
Kr/år	34 100
K/kvm	550

Antal Lgh	Yta
	Kvm
699	61 000
Vakanser	Kvm
48	2976
62	3844
70	4340
80	4960

Lägenhet

Hyra		
Kr/mån	Kr/år	%
2 795 833	33 550 000	100
Vakanta		
Kr/mån	Kr/år	%
136 400	1 636 800	7%
176 183	2 114 200	9%
198 917	2 387 000	10%
227 333	2 728 000	11%

Objekt	1407	1407	1428
Fastighet	Västerh:a 35:2	Västerh:a 35:2	Österh:a 1:126
Benämning	FRIDHEMSGATAN 7-17	FRIDHEMSGATAN 7-17	ÅKERVÄGEN 1-5
Yta m ²	1 742	1 742	374
Resultaträkning	Ingen vakans	Vakans	
Intäkter			
Hysesintäkter bostäder	1 358 760	1 358 760	309 887
Hysesbortfall bostäder	0	-339 690	0
Hysesintäkter lokaler	21 860	21 860	
Hysesbortfall lokaler	-21 860	-27 762	
P-plats, garage	111 060	111 060	
Rabatter	-17 246	-17 246	
Övriga intäkter	7 957	7 957	
<i>Fördeln gemensamma intäkter</i>	14 994	14 994	2 499
S:a intäkter	1 475 526	1 129 933	312 386
Kostnader			
Underhållskostnader	-582 468	-436 847	-9 671
Driftskostnader	-819 349	-819 349	-193 605
Administrationskostnader	-26 846	-28 125	-7 102
Avskrivningar	-46 426	-48 637	
Jämförelsestörande poster			
Personalkostnader	-176 145	-176 145	-46 599
<i>Förd gemensamma Underh- och Dr- kostn</i>	-82 216	-82 216	-21 750
<i>Förd gemensamma Avskrivn och Jämförelsestör poster</i>	-4 000	-4 000	-1 058
S:a kostnader	-1 737 450	-1 595 319	-279 786
Finansiella intäkter & kostnader			
Finansiella intäkter	76	76	8
Finansiella kostnader	-34 297	-34 297	-583
S:a finansnetto	-34 221	-34 221	-575

RESULTAT	-296 146	-499 606	32 025
Bokf värde, byggn	600 000	600 000	44 167
Bokf värde, mark	77 093	77 093	0
Lån	600 000	600 000	41 414
Driftsnetto	-211 499	-412 748	33 658
Direktavkastning	-31,2%	-61,0%	76,2%
Intäkt per m ²	793	793	830
Driftskostnad per m ²	-968	-1 181	-746
Vakans bostäder i % av hyresvärde	0,0%	25,0%	0,0%

1429 Österh:a 1:125 ÅKERVÄGEN 36-40 361	1612 Klöstre 2:32, 2:34, 2:50 HAMMARVÄGEN 4 470	1618 Lillboda 1:79 YXV 7-9 582	1120 Ovansjö 1:96 GAMLA VÄGEN, ALBY 1 498
300 989	486 096	480 139	1 238 496 -274 121
9 290 -864	19 380	5 560 -100	13 775
7 497	4 970		29 053
316 912	11 246	7 497	14 994
	521 692	493 097	1 022 197
-28 895	-35 919		-198 756
-111 021	-456 306	-391 546	-633 806
-21 307	-31 960	-21 307	-42 613
-165 585	-13 320	-207 550	-2 370 495
-139 798	-209 697	-139 798	-279 596
-65 251	-97 876	-65 251	-130 502
-3 174	-4 761	-3 174	-6 349
-535 030	-849 839	-828 626	-3 662 116
1 731	15	13	49
-8 895	-6 719	-1 662	-19 521
-7 164	-6 704	-1 649	-19 472

	-225 283	-334 852	-337 179	-2 659 391
	636 830	587 853	132 220	1 244 004
	141 369	0	0	452 796
	729 701	551 217	123 980	1 591 053
	-49 359	-310 066	-124 805	-263 076
	-6,3%	-52,7%	-94,4%	-15,5%
	834	1 034	826	827
	-1 015	-1 770	-1 062	-858
	0,0%	0,0%	0,0%	22,1%

Förslag för Ålsta 3:4

9

ÅFA 21/17

Alt: Hyres Lägenheter								
Antal	Typ		Yta	Hyra			Snitt	Total intäkt
			kvm BOA	Kr/mån	Kr/år	Kr/kvm/år	kr/kvm	kr/år
4	1 rok	51	204	6085	73564	1 442 kr		294256
2	2 rok	55	110	6801	82218	1 495 kr		164436
4	2 rok	60	240	7159	86545	1 442 kr		346180
4	3 rok	85	340	9235	111644	1 313 kr		446576
			894				1 400	1 251 448

Alt: Bostadsrätts Lägenheter								
Antal	Typ	Yta	totalt	Hyra			Snitt	Total intäkt
		kvm BOA	kvm BOA	Kr/mån	Kr/år	Kr/kvm/år	kr/kvm	kr/år
4	1 rok	51	204	3381	40572	796 kr		162288
2	2 rok	55	110	3778	45336	824 kr		90672
4	2 rok	60	240	3977	47724	795 kr		190896
4	3 rok	85	340	5130	61560	724 kr		246240
			894				772	690 096

Antal	Typ	Kvm BOA	Pris Kvm	Pris lgh	Pris TOT
4	1 rok	51	10405	530655	2122620
2	2 rok	55	10405	572275	1144550
4	2 rok	60	10405	624300	2497200
4	3 rok	85	10405	884425	3537700
					9302070

Lån	
Summa	15000000
Ränta	2%
År	30

Mån	55307
-----	-------

Revisionsrapport – Grundläggande granskning

10

ÅFA 21/27



Revisorererna

2021-04-15

1 (1)

Styrelserna för
Ånge Fastighet och Industri AB
Ånge Energi AB
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Kommunfullmäktiges presidium

Revisionsrapport: Grundläggande granskning

KPMG har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört grundläggande granskning för att bedöma hur respektive styrelse har skapat förutsättningar för tillräcklig styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Revisionen önskar att respektive styrelse samt kommunstyrelsen lämnar synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten. Svar önskas senast den 23 augusti 2021.

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

Lekmannarevisorer

DocuSigned by:
Roger Sundin
D2D7FA92A5014B5
Roger Sundin

DocuSigned by:
Alf Hallén
BEA99ABBECC4F2...
Alf Hallén



Grundläggande granskning

Rapport

Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB

KPMG AB

2021-04-15

Antal sidor 13



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorema i Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA) och Ånge Energi AB fått i uppdrag genomföra grundläggande granskning. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2020.

Det övergripande syftet med den grundläggande granskningen är att bedöma om styrelsen har skapat förutsättningar för tillräcklig styrning uppföljning och kontroll av verksamheten, inklusive att presentera årsredovisningen i enlighet med den tidplan som finns för koncernen.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att styrning och uppföljning samt intern kontroll behöver förstärkas. Vi anser att styrningen och uppföljning, inklusive uppföljning av intern kontroll behöver formaliseras så att det inte finns flera parallella system med mål och uppföljning, såsom det finns idag. Bolagens uppdrag enligt ägardirektivet måste vara utgångspunkten för målen, så att det blir en röd tråd från ägardirektiv till mål. Vidare bör styrelsen regelbundet följa upp målen och fatta beslut om måluppfyllande åtgärder vid avvikelser.

Vi bedömer att styrelsen och bolaget har vidtagit åtgärder för att kunna avlämna årsredovisningen i tid. Det återstår dock vissa förbättringsåtgärder i processen däribland avstämning av anläggningstillgångar och resultatanalyser.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi de båda styrelserna:

- att förstärka styrningen genom tydliga mål kopplade till ägardirektivet och genom att löpande följa upp målen och vidta måluppfyllande åtgärder om avvikelser konstateras.
- att utveckla riskanalys och uppföljning av intern kontroll för att säkerställa att den interna kontrollen är tillräcklig för att hantera de risker som finns i bolaget.
- att ytterligare se över avstämningarna avseende anläggningstillgångar och dokumentera resultatanalyser av väsentliga resultatposter.

Vi rekommenderar även kommunstyrelsen att till stämмоombudet bereda underlag som kan överlämnas till stämman avseende de kommungemensamma styrdokument som även ska omfatta bolagen.



Änge Fastighet och Industri AB och Änge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

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	Styrning och uppföljning	5
3.2	Intern kontroll	11
3.3	Årsredovisning	12
4	Slutsats och rekommendationer	13



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

2 Inledning/bakgrund

Vi har av lekmannarevisorena i Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA) och Ånge Energi AB fått i uppdrag genomföra grundläggande granskning. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2020.

En motsvarande granskning genomfördes för år 2018 och lekmannarevisorena konstaterade då att styrelsen i de båda bolagen behöver förstärka styrning och uppföljning av verksamheten samt intern kontroll.

Revisorerna bedömer risken att styrelsen inte har vidtagit tillräckliga åtgärder för att åtgärda förstärka styrning och intern kontroll. Vidare bedömer revisorena att det finns en risk för brister i styrning och efterlevnad av kommunens övriga styrande dokument till den del de även gäller bolagen. Under flera år har även revisorena riktat kritik mot att bolagen varit sena med årsredovisningar. Revisorerna bedömer att det finns ett behov av att även granska den processen.

Med anledning av ovanstående drar lekmannarevisorena slutsatsen i sin riskanalys, att bolagets rutiner avseende målstyrning, intern kontroll samt rutiner för att säkerställa ekonomirapporteringen sker i tid behöver granskas.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Det övergripande syftet med den grundläggande granskningen är att bedöma om styrelsen har skapat förutsättningar för tillräcklig styrning uppföljning och kontroll av verksamheten, inklusive att presentera årsredovisningen i enlighet med den tidplan som finns för koncernen.

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

- Har styrelsen tolkat mål och uppdrag från fullmäktige och brutit ned dessa så att de fungerar som styrsignaler till verksamheten?
- Finns ett systematiskt arbete med intern kontroll avseende såväl verksamheten som redovisning?
- Har styrelsen vidtagit tillräckliga åtgärder för att säkerställa att årsredovisningen kan lämnas i tid? Vi kommer där att bli titta på:
 - Finns en plan för bokslutsarbetet som överensstämmer med kommunens plan för att lämna årsbokslut? Är arbetsfördelningen tydlig och uppgifterna tidsatta?
 - Fungerar avstämning av väsentliga konton tillfredsställande under året så att det inte finns några differenser att reda ut vid bokslutstillfället?
 - Har värdering av fastigheterna planerats så att det finns god tid för ställningstaganden?

Granskningen avgränsas till ÅFA och Ånge Energi AB.



Änge Fastighet och Industri AB och Änge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Kommunallagen (2017:725)
- Aktiebolagslagen (2005:551)
- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av
 - Bolagsordning
 - Ägardirektiv
 - Verksamhetsplaner
 - Internkontrollplan
 - Styrelseprotokoll främst år 2020
- Intervjuer med berörda tjänstepersoner däribland bolagens VD

Rapporten är faktakontrollerad av ordförande och verkställande direktören i de båda bolagen.



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

3 Resultat av granskningen

3.1 Styrning och uppföljning

Det här avsnittet behandlar hur styrelsen i de båda bolagen har tolkat mål och uppdrag från fullmäktige och brutit ned dessa så att de fungerar som styrsignaler till verksamheten. Även styrelsens uppföljning för att säkerställa att målen uppnås redovisas här.

3.1.1 AFA

Enligt bolagsordningen¹ ska ÅFA "äga och förvalta fast egendom inom affärsområdena bostäder, verksamhetslokaler samt närings- och industrilokaler inom Ånge kommun på ett koncernriktigt sätt".

Enligt ägardirektivet² ska bolaget med helhetssyn, flexibilitet och marknadsmässighet nå en väl anpassad fastighetsmängd av god kvalitet. Det totala beståndet ska anpassas till faktiska behov. Vad gäller bostäder finns en precisering att utbudet ska vara väl anpassat till alla invånare. För verksamhetslokaler finns ett krav på effektivt lokalutnyttjande där besparingspotentialen ska användas för minskade hyror för kärnverksamheten. Det ska också finnas lokaler till näringslivets förfogande på ett långsiktigt affärsmässigt sätt.

De ekonomiska målen enligt ägardirektivet är (inom parentes anges utfallet enligt årsredovisningen per 2020-12-31):

- Långsiktigt resultat med medger avkastning på 6 % på eget kapital. Årligt mål ska anges i budgeten (nyckeltalet framgår inte men resultatet är negativt).
- Eftersträva soliditet på 20 % (8,3 %).

Bolaget ska också enligt ägardirektivet upprätta ett personalsocialt bokslut. I årsredovisningen finns uppgifter om antal anställda samt åldersstruktur. Vi bedömer att det inte motsvarar ett personalsocialt bokslut.

Vidare ska policy, riktlinjer samt styrdokument som kommunfullmäktige antar och som även omfattar bolagen tillämpas. I övrigt nämns "Principer för styrning av kommun- och landstingsägda bolag³" och policy för personalfrågor som dokument som ska gälla för bolaget. Vad gäller den senare kan vi inte finna något sådant dokument på kommunens hemsida och enligt personalenheten är det ett flertal dokument som har koppling till personalfrågor (bl a lönepolicy).

Av protokollet från årsstämman finns inga uppgifter om att ägarombudet har lagt fram några styrande dokument att fastställa av stämman. Vid kommunen finns inte heller några förteckningar över vilka dokument som omfattar bolagen.

¹ Fastställd av kommunfullmäktige 2017-04-24, § 31

² Fastställd av kommunfullmäktige 2014-05-05, § 37 och av årsstämman (årligt beslut) 2020-06-29, § 38

³ Numera Principer för styrning kommun och regionägda bolag



Änge Fastighet och Industri AB och Änge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

Bolagets mål återfinns dels i "Mål och prioriteringar – Budget 2020 Ekonomisk plan 2021 – 2022" (fortsättningsvis Mål och prioriteringar) och i bolagets verksamhetsplan.

Enligt Mål och prioriteringar" är bolagets mål enligt nedan. Vi har också i tabellen för utfall redovisat resultatet för dessa enligt kommunens delårsrapport per 2020-08-31 och kommunens årsredovisning per 2020-12-31.

Mål	Utfall per 2020-08-31	Utfall per 2020-12-31
Amortera 10 mnkr	Amortering skett strax över 10 mnkr	Amortering skett strax över 10 mnkr
Bibehålla underhåll på 10 mnkr	Underhållet är minst 10 mnkr per år	ÅFA har fortsatt underhålla för minst 10 mnkr per år
Erbjuda trygga och attraktiva boenden - Höja vårt NKI (nöjd kund index) från 64 % till 80 %	Bytt leverantör NKI 79 men långt under medel för SABO-bolag	Bytt leverantör – index uppgår till 79.
Kompetensutveckling och medarbetare med ansvar och befogenheter – Kartlägga och tillgodose framtida kompetensbehov	Löpande utbildning utifrån behov identifierade vid medarbetarsamtal	Löpande utbildning och vid varje medarbetarsamtal ses behoven över och utbildningsplan tas fram vid behov. Många av personalen har förkovrat sig i olika ämnen under året.
Vakansgraden ska inte överstiga 3,5 %	Uppnås inte (ingen sifferuppgift lämnas)	Ett mål som verkligen behöver arbetas med för att uppnås. (Ingen procentsats redovisas)
Bredband till alla lägenheter	Uppnått sedan några år	Uppnått för flera år sedan.
Minska energianvändningen med 20 % till år 2020	Uppnått i jämförelse med 2009	26 % sedan år 2009.

⁴ Fastställd av kommunfullmäktige 2019-11-25, § 81



Ange Fastighet och Industri AB och Ange Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

Vid delåret har sammantaget fem mål uppnåtts/bedöms uppnås, ett enligt vår tolkning av symbolen är nära att uppnås och ett kommer inte att uppnås. Vad gäller vakansmålet framgår av delårsrapporten att "styrelsen ser över en strategi". Vid årsskiftet uppges ett mål inte uppnås, ett delvis och övriga uppnås.

Vi kan inte se att målen enligt "Mål- och prioriteringar" eller den uppföljning som redovisas i kommunens årsredovisning behandlas av styrelsen i ÅFA.

Samtidigt som ovanstående mål framgår av den kommungemensamma mål- och resursplanen har finns följande mål för år 2020 i ÅFAs verksamhetsplan som omfattar åren 2019 – 2021:

Mål	Indikatorer	Delmål för år 2020	Utfall enligt årsredovisning per 2020-12-31
Hög uthyrningsgrad bostäder	Uthyrningsgrad %	96	Framgår ej se dock ovan vad gäller vakanser
Nöjda hyresgäster, bostäder	Kundundersökning enligt Branschindex Bo	> 81	Framgår ej
Ökad digital uthyrning	Andel skrivna digitala kontrakt	> 85 %	Framgår ej
Ökad digital kommunikation	Andel felanmälan på webben	> 30 %	Framgår ej
Friska medarbetare	Sjukfrånvaro, mäts i %.	< 5,3 %	Framgår ej
Nöjda medarbetare	Medarbetarindex (genomförs vartannat år)	Mäts ej	Framgår ej
Årlig utveckling av rörelseresultat före avskrivningar, %	Utgångspunkt 2017 års rörelseresultat	> 2,1	Framgår ej
Soliditet, %		> 10 %	8,3 %



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB Grundläggande granskning

2021-04-15

Av styrelsens beslut om delårsrapport⁵ framgår att styrelsen godkänner upprättad delårsrapport (enligt bilaga resultat- och balansräkning). Vi kan däremot inte se att styrelsen har följt upp utfallet av verksamhetsmålen enligt delårsrapporten eller enligt verksamhetsplanen. Vi kan inte heller se att något beslut fattats om åtgärder för att klara t ex vakansmålet såsom har angetts i kommunens delårsrapport se ovan. Såsom framgår ovan har styrelsen inte heller i årsredovisningen följt upp utfallet av målen.

Vi noterar också att inget av resultatmålen är i nivå med vad som föreskrivs i ägardirektiven.

3.1.2 Ånge Energi AB

Enligt bolagsordningen⁶ ska Ånge Energi AB inom Ånge kommun producera, distribuera och försälja energi, äga och förvalta fast egendom inom det egna verksamhetsområdet, bedriva industriell verksamhet med anknytning till energirörelsen samt att bedriva annan med nämnda ändamål förenlig verksamhet.

Enligt ägardirektivet⁷ är syftet "att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma concernnyttiga effektivitetsvinster". Bolaget ska optimera effektiviteten i sin verksamhet så att detta medför fördelar för koncernen i dess helhet. Kommunen och bolaget ska med regelbundna samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen. Bolagets verksamhet ska förverkliga de vid varje tidpunkt gällande kommunalpolitiska målsättningarna på energiområdet. Bolaget ska arbeta för att åstadkomma concernnyttiga effektivitetsvinster. Bolaget ska följa den tekniska utvecklingen inom energiområdet för att ytterligare utveckla och effektivisera verksamheten. Miljövärdena prioriteras i enlighet med riksdagens uttalanden och miljöbalkens intentioner.

De ekonomiska målen enligt ägardirektivet är (inom parentes anges utfallet enligt årsredovisningen per 2020-12-31.)

- Ett resultat i verksamheten som medger avkastning på eget kapital. Årligt mål ska anges i budgeten (nyckeltalet framgår inte).
- Eftersträva soliditet på 20 % (11,3 %).

Bolaget ska också enligt ägardirektivet upprätta ett personalsocialt bokslut. Endast not med antal anställda framgår av årsredovisningen.

Vidare ska policy, riktlinjer samt styrdokument som kommunfullmäktige antar och som även omfattar bolagen ska tillämpas. Policy för personalfrågor som dokument som ska gälla för bolaget, se även ÅFA ovan.

Av protokollet från årsstämman framgår inte att ägarombudet har lagt fram några övriga styrande dokument att fastställa av stämman. Vid kommunen finns inte heller några förteckningar över vilka dokument som omfattar bolagen.

⁵ Styrelse 2020-10-23, § 70

⁶ Fastställd av kommunfullmäktige 2017-04-24, § 32d

⁷ Fastställd av kommunfullmäktige 2014-05-05, § 37 och av årsstämman (årligt beslut) 2020-06-29, § 35



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

Bolagets mål återfinns dels Mål och prioriteringar och i bolagets verksamhetsplan. Vi har också i tabellen för utfall redovisat resultatet för dessa enligt kommunens delårsrapport per 2020-08-31 och kommunens årsredovisning per 2020-12-31.

Mål	Utfall per 2020-08-31 ^a	Utfall per 2020-12-31
Soliditet lägst 10 %	9,7 % för år 2019, nästa år kommer vi att nå målet på 10 %.	Målet är uppnått
Öka användandet av spillvärme från ca 70 % till 75 %	Stora problem redovisas i beskrivningen, men av symbolen tolkar vi att bedömningen är att målet delvis uppnås	Uppnås inte på grund av avbrott från Alby-fabriken
Leverera värme på ett tryggare, miljövänligare och effektivare sätt	I delårsrapporten anges mått: Minskade inköp av fossila bränslen Utfallet kommenteras med olja används endast som reserv (i övrigt spillvärme, flis och pellets)	Den olja som köps in är till reserv när det uppkommer akuta stopp.

Sammantaget har två mål uppnåtts/bedöms uppnås och ett delvis uppnått/uppnås av de som framgår av Mål och prioriteringar enligt kommunens delårsrapport. Enligt kommunens årsredovisning är bedömningen att ett mål uppnås, ett uppnås delvis och ett uppnås i inte. Trots att målen är mätbara finns inga siffror i årsredovisningen.

Vi kan inte se att målen enligt "Mål- och prioriteringar" eller den uppföljning som redovisas i kommunens årsredovisning behandlas av styrelsen i Ånge Energi AB.

Ånge Energi ABs verksamhetsplan som omfattar åren 2020 – 2022

Mål	Indikatorer	Delmål för år 2020	Utfall enligt årsredovisning per 2020-12-31
Nils Holgersson	Prisplats i förhållande till rikets övriga fjärrvärmebolag	154 av 267	Framgår inte
Friska medarbetare	Sjukfrånvaro, mäts i %	< 4,0	Framgår inte
Bolaget ska ha en hållbar finansiell ställning	Soliditeten ska uppgå till minst 10 %	10 %	11,3 %

^a Kommunens delårsrapport då bolaget inte upprättar någon egen



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

Av styrelsens beslut om delårsrapport⁹ framgår att styrelsen godkänner upprättad delårsrapport. I materialet till kallelsen finns endast en resultatrapport per 2020-09-30 med helårsprognos men inga uppgifter gällande verksamhetsmålen.

Målen i bolagets verksamhetsplan har vad vi sett inte följts upp. Såsom framgår ovan har styrelsen inte heller i årsredovisningen följt upp utfallet av målen, utöver soliditeten.

3.1.3 Bedömning

Vi konstaterar att det finns två olika måldokument för respektive bolag, ett för bolaget och ett koncerngemensamt (Mål och prioriteringar). Inget av måldokumenterna, varken var för sig eller tillsammans, omfattar mål för ägardirektivens alla delar. Vi bedömer att det finns en risk att styrningen blir otydlig med flera olika dokument som till stor del innehåller olika mål.

Vi ser inte heller att styrelserna i bolagen antar Mål och prioriteringar eller följer upp dessa mål.

Det innebär för ÅFA att till exempel saknas målsättningar kopplade till det som föreskrivs i ägardirektivet gällande verksamhetslokaler och lokaler för näringslivet. Vi noterar också att varken avkastningsmål eller soliditetsmål framgår av målen i Mål och prioriteringar. I bolagets verksamhetsplan framgår visserligen ett avkastningsmått men inte utifrån samma definition som i ägardirektivet, och ett soliditetsmål som är betydligt lägre än vad som anges i ägardirektivet. Målet gällande bredband bedömer vi för övrigt inte längre är relevant då det sedan länge uppges vara uppnått.

Även för Ånge Energi AB är soliditetsmålet för år 2020 långt från vad som stadgas i ägardirektivet. Av bolagets verksamhetsplan framgår dock att soliditeten ska öka med en procentenhet per år under planperioden 2020 – 2022.

Ånge Energi ABs ägardirektiv ställer krav på koncernmässiga vinster och att verksamheten drivs utifrån kommunpolitiska målsättningar på energiområdet tillsammans med miljömässig hänsyn inklusive att följa nya tekniska lösningar. Vi kan inte av verksamhetsplanen se att bolaget bedriver något aktivt arbete kopplat till energiområdet eller tekniska lösningar.

Vi konstaterar vidare att det inte finns några styrelsebeslut eller handlingar avseende uppföljning av målen. Det finns därför inte heller några beslut som är fattade för att klara de mål som inte uppnås t ex vakansmålet och spillvärmemålet. Vad gäller spillvärme så har vi uppfattat att Ånge Energi AB saknar påtryckningsmedel för att säkerställa leverans vid driftsstopp eller liknande vilket gör det svårt för bolaget att styra utifrån målet.

Efterlevnaden av koncerngemensamma styrdokument försvåras genom att dessa inte överlämnas på till bolagsstämman för att fastställas.

⁹ Styrelse 2020-10-23, § 64



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

Vår bedömning är att styrning och ledning inte är tillräcklig vare sig för att uppnå ägardirektivet eller de mål som är uppsatta. Vi rekommenderar att respektive styrelse förstärker styrningen genom tydliga mål kopplade till ägardirektivet och genom att löpande följa upp målen och vidta måluppfyllande åtgärder om avvikelser konstateras.

3.2 Intern kontroll

De båda bolagen har genomfört en riskanalys och upprättat intern kontrollplan för år 2020. Ett antal risker har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens. Riskerna har klassificerats i röda, gula och gröna symboler (där röd är en hög risk och grön låg).

ÅFA har identifierat elva risker varav fyra med röd symbol och övriga med gul. Två röda och två gula har valts ut för uppföljning av kontroll. Två risker med bedömningen hög risk har inte valts ut för uppföljning av kontroll (mutor och bestickning samt underhåll). Kommentar till varför dessa, trots hög risk, inte omfattas av planen för uppföljning av intern kontroll saknas.

Ånge Energi AB har bedömt elva risker, varav två med röda symboler och övriga med gula. Tre risker, varav en röd, har valts ut för uppföljning av kontroll. Det innebär att även för Ånge Energi AB har en hög risk (sjunkande resultat och ökande kostnader) inte valts ut för uppföljning av intern kontroll utan någon motivering.

För båda bolagen gäller att avseende de kontroller som ska följas upp så anges vilken process/rutin de tillhör och vilken kontroll som är aktuellt.

Uppföljning av intern kontroll sker i kommunens årsredovisning. Vi kan inte se att rapporten har behandlats av styrelsen.

För ÅFA redovisas avvikelser avseende attestrutin och vakansgrad medan Ånge Energi AB redovisar avvikelse vad gäller kontrollen lönsamhet.

3.2.1 Bedömning

Vi ser positivt på den struktur som de båda bolagen använt sig av för att upprätta internkontrollplan.

En utmaning är att identifiera samtliga risker för respektive bolag så att bedömningen blir heltäckande. Det arbetet kan enligt vår uppfattning förstärkas då vi misstänker att bolagen har ytterligare risker att beakta än de elva risker som tagits upp för respektive bolag.

Det är också viktigt att identifiera vilken/vilka kontroller som hanterar den aktuella risken. Vi är till exempel tveksamma till om "resultatuppföljning mot budget, både på helhet och per resultat" är en relevant kontroll att följa upp för att minska risken för vakanser. En resultatuppföljning mäter visserligen vakansgraden men torde inte minska risken för höga vakanser.

Vi anser att det viktigt att styrelsen, som är ytterst ansvarig för intern kontroll, tar del och behandlar uppföljningen av intern kontroll. Om brister identifieras är det viktigt att styrelsen också fattar beslut om åtgärder.



Ånge Fastighet och Industri AB och Ånge Energi AB
Grundläggande granskning

2021-04-15

Vi rekommenderar att styrelsen utvecklar riskanalys och uppföljning av intern kontroll för att säkerställa att den interna kontrollen är tillräcklig för att hantera de risker som finns i bolaget.

3.3 Årsredovisning

Tidplan för ÅFA och Ånge Energis bokslut och årsredovisningar fastställdes på planeringsmöte under hösten tillsammans med kommunen och revisorer. Bolagen anlitar kommunens ekonom för upprättande av bokslutsbilagor och årsredovisningar.

Bolagen har under året utfört dokumenterade avstämningar för väsentliga balanskonton där eventuella differenser identifierats och utretts. ÅFA har fortfarande svårigheter att ta ut anläggningsregister ur ekonomisystemet, där en del handpåläggning krävs för att få ut riktiga rapporter. Bolaget har ett pågående ärende med IT-support för att åtgärda problemet.

ÅFAs arbete med fastighetsvärderingar påbörjades i juni 2020 då bolaget anlidade värderingsföretaget Forum Fastighetsekonomi AB som värderade hela fastighetsbeståndet. Sammanställning av marknadsvärden och bokförda värden per fastighet har analyserats av bolaget och identifierade nedskrivningsbehov har lyfts till styrelsen under hösten. Värderingsanalys har lämnats till KPMG för granskning under november.

3.3.1 Bedömning

Bolagen har efterlevt den överenskomna tidplanen för leverans av bokslut. Dock har återkoppling kring våra synpunkter på årsredovisningarna dragit ut på tiden.

Vi anser att bolagens rutin för avstämningar är tillräckliga för att utreda eventuella differenser i ett tidigt skede. Avstämningarna av anläggningsregistret behöver dock ses över inte minst för att effektivisera det interna arbetet. Vi anser också att införande av dokumenterade resultatanalyser av väsentliga resultatposter, ytterligare kan bidra till att effektivisera bokslutsprocessen och tidigt fånga upp eventuella felaktigheter.

Vi ser positivt på att ÅFA färdigställt värderingarna innan årsskiftet så att identifierade nedskrivningsbehov hunnit lyftas och diskuteras med berörda parter i god tid.



Svar till revisionen

Bolagen får tillsammans med styrelsen se över de mål som finns och även rensa i verksamhetsplanen då de målen mer var interna mål. Sedan skall det endast vara mål kopplade till ägardirektiven i verksamhetsplanen och måldokumenterna för bolagen.

Internkontrollplanen måste ses över och rensas från gamla kontrollpunkter då vi har valt ut några som vi skall fokusera på och följa upp. Vi har haft en dialog med ägaren hur planen skall vara men det har inte riktigt blivit som vi tänkt oss i uppföljningskontrollen. Internkontrollplanen ses över och justeras till nästa år.

Vi har noterat synpunkterna och ser över våra rutiner gällande resultatanalyser av resultatposterna. Anläggningstillgångarna har förts in i vårt verksamhetssystem för att underlätta kommande avstämningar.

Med vänlig hälsning
Joakim Persson
VD

Rapport från vd

11

ÅFA 21/5



VD-rapport 14:e Maj

Vakansgrad

Mål- Att inte överstiga 3,5%

Vi har idag en vakansgrad på 12% med seniorbostäderna inräknad.

Personalfrågor

Kjell Persson går i pension 31/5

Peter Fredriksson slutar 14/5

Avvikande åtgärder

Vi har börjat hyra ut några lägenheter till vindkrafts arbetarna och till elever på nya lokförarutbildningen.

Rivningar

Vi har påbörjat en miljöinventering i både Ljungaverk och Alby för rivningarna, rivningsplan är också påbörjad. Vi hoppas att kunna utföra rivningarna under halvårsskiftet av 2021. [Kontrollplaner är inlämnade och vi väntar på startbesked.](#)

Vi kommer att börja prata med boende på Åkervägen 36-40 och Yxvägen för en flytt för att kunna påbörja en rivning av de husen.

Projekt

Vi har nu fått klartecken på att gå vidare med nybyggnation av förskola på Åsgatan. [Detaljplans arbetet har påbörjats.](#)

Regeringen har även gett klart för ombyggnation av Riksarkivet. [Vi har startat rivning och markarbetena för den nya vägen påbörjas v18-19.](#)

Badhuset har färdigställande datumet flyttas fram till v20. Fredag v18 är det slutbesiktning

Vi håller på att bygga om på Spångbro till Socialdemokraterna och ABF. [Tyvärr har vi problem med detaljplanen då det bara får vara kommunal verksamhet i huset och de tänkta hyresgästerna inte kan flytta in. Ser ut som att det skall lösa sig.](#)

Vi fortsätter med lokalutredningen i östradelen och tittar nu på förskola i Fränsta.



Vi tittar på att ta fram förslag på ett +55 boende på husen vid Ålsta. [Sbo visar ett förslag på styrelsemötet.](#)

Vi renoverar lokaler till Holmen i samma fastighet som brandstationen i Fränsta.