

Tid: kl. 09:00-09:30

Plats: Ånge kommunkontor, sammanträdesrum Flataklocken - Bolagsstämma

Ledamöter kallas

Ersättare underrättas

**Ordförande**

Matts Karlsson (S)

**Ledamöter**

Mattias Robertsson Bly, kommunchef, ägarrepresentant

**Ersättare****Övriga**

**1. Bolagsstämmans öppnande (ÅFA 21/29)****Sammanfattning**

Ordförande hälsar de närvarande välkomna och förklarar 2021 års ordinarie bolagsstämma öppnad.

**2. Val av ordförande och sekreterare vid bolagsstämman (ÅFA 21/30)****Sammanfattning**

Val av ordförande och sekreterare vid dagens bolagsstämma ska ske.

**3. Upprättande och godkännande av röstlängd (ÅFA 21/31)****Sammanfattning**

Röstlängd för bolagsstämma 2021 upprättas:

Ånge kommun genom kommunchef Mattias Robertsson Bly med 14 000 aktier som totalt representerar 14 000 röster, utgörande bolagets hela kapital.

**Beslutsunderlag**

- Röstlängd ÅFA

**4. Val av justerare vid bolagsstämman (ÅFA 21/32)****Sammanfattning**

Val av justerare till dagens bolagsstämma ska väljas.

**5. Godkännande av dagordning (ÅFA 21/33)****Sammanfattning**

Genomgång av dagordningen för bolagsstämman sker.

**6. Fråga om stämmans behöriga utlysande (ÅFA 21/34)****Sammanfattning**

Kallelse har skett till representanter för ägaren senast två veckor före bolagsstämman.

**7. Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport (ÅFA 21/35)****Sammanfattning**

Årsredovisning med resultat- och balansräkning för Ånge Fastighets och Industri AB 2020 ska fastställas.

Styrelsen har 2021-03-05, § 8 godkänt årsredovisningen för 2020 och överlämnat till revision:

- \* att fastställa resultat- och balansräkning för 2020
- \* att till bolagsstämmans förfogande står balanserat resultat 26 610 284 kr
- \* årets resultat -7 751 928 kr

Till ny räkning överföres 18 858 356 kr.

**Beslutsunderlag**

- Granskningsrapport 2020
- Rapport avseende granskning av årsbokslut och interna kontroller 2020-12-31
- Revisionsberättelse Ånge Fastighets och Industri AB

- Årsredovisning Ånge Fastighets och Industri AB

**8. Ansvarsfrihet för styrelsen (ÅFA 21/36)****Sammanfattning**

Föreligger att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktör för 2020 års förvaltning.

**9. Fastställande av styrelseledamöter och styrelseersättare (ÅFA 21/37)****Sammanfattning**

Bolagsstämman ska fastställa ledamöter och ersättare i styrelsen för Ånge Fastighets och Industri AB intill nästa ordinarie bolagsstämma.

Kommunfullmäktiges beslut 2021-02-22, § 5:

Matts Karlsson, s, ordförande – vald 2019-2022

Jenny Ahlström, s, vice ordförande

Mikael Granlund, s, ledamot

Stefan Åsén, v, ledamot

Mai Karlsson, vf, ledamot

Dennis Elfvén, sd, ledamot

Björn Magnusson, c, ledamot

Veronica Molin, s, ersättare

Sven Sandelius, s, ersättare

Lars-Olof Larsson, vf, ersättare

**10. Fastställande av årsarvode för ordförande och vice ordförande (ÅFA 21/38)****Sammanfattning**

Stämman ska besluta om arvode för ordförande och vice ordförande.

”Regler om stöd till det politiska arbetet i Ånge kommun och dess bolag” har antagits av kommunfullmäktige och med senaste uppdateringen 2020-02-24 och arvodet justerades 2020-04-01.

**11. Fastställande av lekmannarevisorer och deras ersättare (ÅFA 21/39)****Sammanfattning**

Fastställande av lekmannarevisorer och deras ersättare ska ske.

**12. Fastställande av arbetstagarrepresentanter och deras ersättare (ÅFA 21/40)****Sammanfattning**

Fastställande av arbetstagarrepresentanter och deras ersättare i styrelsen för Ånge Fastighets och Industri AB ska ske intill nästa ordinarie bolagsstämma enligt respektive facklig organisations förslag.

**13. Val av revisor och dennes ersättare (ÅFA 21/41)****Sammanfattning**

Val av revisor och dennes ersättare ska ske.

**14. Fastställande av arvodet för revisorer (ÅFA 21/42)**

**Sammanfattning**

Bolagsstämman ska fastställa arvoden för revisorer.

**15. Fastställande av ägardirektiv för Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA 21/43)****Sammanfattning**

Bolagsstämman ska fastställa ägardirektiven för Ånge Fastighets och Industri AB som antagits av kommunfullmäktige 2021-04-26, § 24.

**Beslutsunderlag**

- Gemensamt ägardirektiv helägda bolag

**16. Fastställande av bolagsordning för Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA 21/44)****Sammanfattning**

Bolagsstämman ska fastställa bolagsordning för Ånge Fastighets och Industri AB som antagits av kommunfullmäktige 2021-04-26, § 24.

**Beslutsunderlag**

- Bolagsordning Ånge Fastigheter och Industri AB

**17. Annat ärende som ankommer på stämman (ÅFA 21/45)****Sammanfattning**

Annat ärende som ankommer på stämman:

**18. Bolagsstämmans avslutande (ÅFA 21/46)****Sammanfattning**

Bolagsstämman avslutas.

# Upprättande och godkännande av röstlängd

3

ÅFA 21/31

Ånge Fastighets & Industri AB  
org nr 55 60 40-4971

**Röstlängd för årsstämma 2021-06-17**

<u>Namn</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Antal röster</u>	<u>Ägarrepresentant</u>
Ånge kommun	14000	14000	Mattias Robertsson-Bly

**Summa**                      **14000**                      **14000**

Sekreterare

.....  
Inga Westerlund

Ordförande

.....  
Matts Karlsson

Justerare

.....  
Mattias Robertsson-Bly

Framläggande av  
årsredovisning,  
revisionsberättelse och  
lekmannarevisorernas  
granskningsrapport

7

ÅFA 21/35

Revisorerna

Till  
Till årsstämman i Ånge Fastighets  
och Industriaktiebolag (ÅFA)  
Orgnr 556040-4971

Kommunfullmäktige

## Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Ånge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Ånge Fastighets och Industriaktiebolags verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilagan ”Grundläggande granskning”.

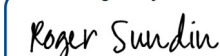
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi anser dock att styrelsens styrning och uppföljning mot ägardirektiv och verksamhetsmål behöver förstärkas.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll behöver förstärkas.

Vi åberopar bifogad rapport.

Ånge kommun 2021-04-21

DocuSigned by:

D2D7F692A5014B5...  
Roger Sundin

Lekmannarevisor

DocuSigned by:

DEA99ABBFECC4F2...  
Alf Hallén

Lekmannarevisor

Bilagor:

De sakkunnigas rapport



# Ånge Fastighets- och Industriaktieföretag AB

Rapport avseende granskning av årsbokslut  
och interna kontroller 2020-12-31

**Kontaktpersoner vid KPMG:**

**Therese Malmgren**

Auktoriserad revisor

Tel: +46 70 310 06 21

therese.malmgren@kpmg.se

Denna rapport är endast avsedd för ledningen och styrelsen och får inte refereras till, helt eller delvis, utan vårt skriftliga godkännande. KPMG kan inte hållas ansvarigt gentemot tredje part som en följd av innehållet i rapporten.

**Bakgrund och syfte**

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår granskning av räkenskaper och förvaltning i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag avseende räkenskapsåret 2020

Vår granskning är inriktad på att bedöma om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att vi skall kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten är först och främst av avvikelsekaraktär, varför endast väsentliga områden tas upp. Rapporten gör därför inte anspråk på fullständighet.

Rapporten innehåller rekommendationer som kan bidra till en förbättrad kontrollmiljö och därmed reducera risken för förluster eller fel. Kvalitén på kontrollmiljön är bolagets ansvar.

Iakttagelserna i denna rapport har diskuterats med företagsledningen och deras svar och kommentarer har inkluderats i rapporten där detta bedömts vara relevant.

Sundsvall 2021-03-10

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

## **Intern kontroll**

Vårt sammanfattande intryck är att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen håller en acceptabel kvalitet och att förbättringar skett under året men att det fortfarande finns förbättringar att göra. Se sid 5-7.

## **Årsbokslut 2020**

Upprättat årsbokslut ger enligt vår uppfattning en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

# Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
<b>Avvikelser mot koncernens redovisningsprinciper</b>	Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper.
<b>Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper eller tillämpningen av redovisningsprinciper</b>	Vi har inte noterat några förändringar i redovisningsprinciper.
<b>Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning</b>	Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen. Vi noterar dock att flertalet rättelser gjorts under året och rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för att säkerställa att deklARATIONER blir korrekta från början för att undvika onödiga rättelser och kostnadsräntor.
<b>Skadeståndskrav och tvister</b>	Inga väsentliga tvister eller skadeståndskrav har noterats.
<b>Utvärdering av redovisningsfunktion</b>	Vår bedömning är att bolaget har en fungerande redovisningsfunktion.
<b>Rutin för fastställande av löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare</b>	Vd:s ersättning beslutas av styrelsen. Nytt anställningsavtal har tecknats med vd under året och godkänts av ordförande. Avtalet gäller från 1 januari 2021. Ersättning till styrelsen beslutas på årsstämman. Vi har inte noterat några avvikelser från detta.
<b>Problem i revisionen</b>	Bolaget har förbättrat sin bokslutsprocess och hållit sig till överenskommen tidplan. Revisionen har dock blivit utdragen i tid då bolaget dröjt med leverans av efterfrågat material (exempelvis kontraktslistor, anläggningsregister och specifikationer över pågående nyanläggningar) samt återkoppling på frågor från oss. Leverans av material från kommunens HR-avdelning har varit av sämre kvalitet jämfört med tidigare år vilket lett till flertalet uppföljningar innan rätt material erhöles. Det saknas dokumenterade analyser av väsentliga intäkter och kostnader för helår/månadsbasis, vilket är en förbättringspunkt till nästa år.
<b>Arbetsordning för styrelse och vd</b>	Styrelsen har enligt protokoll antagit arbetsordning för styrelsen på konstituerande styrelsemöte 2020-06-29. Vd-instruktion har antagits vid styrelsemöte 2020-10-23.

# Intern kontroll avseende finansiell rapportering – iakttagelser från granskningen

## Inledning

Vi har under vår granskning gjort följande iakttagelser avseende brister i intern kontroll avseende finansiell rapportering. Dessa iakttagelser har graderats enligt följande.

Rating					
	Väsentlig brist – Bristen kommer sannolikt att leda till väsentliga fel i årsredovisningen och det är kritiskt att bristen åtgärdas omgående.				
	Betydande brist – Bristen kan leda till betydande fel i årsredovisningen och bör därför åtgärdas så snart som möjligt.				
	Mindre brist – Det är osannolikt att bristen leder till väsentliga fel i årsredovisningen, men vi rekommenderar att ledningen hanterar bristen för att stärka den interna kontrollen.				
Process/Underrubrik					
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation	Gradering	Kommentar från ledningen
	Resultatuppföljning	KPMG har noterat att bolaget saknar dokumenterade analyser av bokslutet och av väsentliga resultatposter löpande under året, exempelvis fastighetskostnader och personalkostnader.	KPMG rekommenderar att bolaget dokumenterar sina analyser för att möjliggöra spårbarhet.		

# Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från föregående år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2020
1	<b>Fullmakter hos bank</b>	<p>KPMG har i granskningen noterat att bolagets fullmakter hos bank tillåter betalningar med villkoret en i förening samt att controller har obegränsad behörighet att administrera och ändra fullmakter.</p> <p>Vissa attestspärrar finns i bolagets affärssystem vid skapade av utbetalningsfiler.</p> <p>Risk för att obehöriga överföringar och betalningar sker.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget uppdaterar sina fullmakter så att betalningar endast kan göras med villkoret två i förening. Vidare rekommenderar vi att det endast är vd, som löpande tecknar firman, som är behörig att administrera fullmakter hos bank.</p>	◆		<p><i>KPMG 2019:</i> Vår granskning visar att bolaget uppdaterat sina fullmakter till villkoret två i förening.</p> <p>Controller har fortfarande obegränsad behörighet men med villkoret två i förening vilket innebär att denne kan lägga upp nya behörigheter men inte godkänna dem själv.</p> <p><i>KPMG 2020:</i> I årets granskning har noterats att controller fått ny behörighet som tillåter denne att ensam utföra direktbetalningar samt lägga upp externa mottagare.</p> <p>Vi rekommenderar att bolaget uppdaterar sina behörigheter så att ingen ensam kan göra utbetalningar från bolagets bankkonton.</p>
	<b>Förvaltningsfastigheter -skatt</b>	<p>KPMG har i samband med granskning av Förvaltningsfastigheter noterat att bolaget saknar ett skattemässigt anläggningsregister per fastighet.</p> <p>Risk finns att bolaget vid eventuell försäljning eller rivning av fastighet tar felaktiga skattemässiga beslut och därmed riskerar skattetillägg.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget utreder den skattemässiga situationen per fastighet. Förslagsvis upprättas ett parallellt skattemässigt anläggningsregister.</p> <p>För att minska risken för skattetillägg bör även en genomgång av de senaste 5 årens inkomstdeklarationer göras med avseende på fastighetsförsäljningar mm.</p>	●		

# Intern kontroll - Uppföljning av iakttagelser från föregående år

Process/Underrubrik						
	Kontroll	Beskrivning och risk	Rekommendation 2018	Gradering	Kommentar från ledningen	Uppföljning 2020
3	<b>Avstämningar av väsentliga balansposter</b>	<p>KPMG har noterat att för ett av våra stickprov har avstämning av balanskonton ej skett enligt gällande rutin under då vissa balanskonton ej stäms av (ex anläggningsregister och leverantörsskulder).</p> <p>Risk för diskrepans mellan huvudbok och underliggande förssystem och reskontror.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för avstämning för att säkerställa att den efterlevs.</p> <p>KPMG rekommenderar även att avstämningar signeras av upprättare och att avstämningen attesteras av annan än upprättaren.</p>	-		<p><i>KPMG 2019:</i> Vår uppföljning visar att viss förbättring i avstämningar skett, dock attesteras inte utförda avstämningar av annan än upprättare. Vidare noteras att posten förvaltningsfastigheter inte löpande stäms av mot anläggningsregister.</p> <p><i>KPMG 2020:</i> stickprov utvisar att avstämningar har upprättats och attesterats av annan än upprättare.</p>
2	<b>Rutiner för attest av manuella bokföringsorders</b>	<p>KPMG har i revisionen noterat att bolaget inte efterlevt rutiner för attest av manuella bokföringsorders.</p> <p>Manuella bokföringsorders är flexibla och ger möjlighet att bokföra enstaka och/eller tillfälliga händelser men medför samtidigt en risk för medvetna eller omedvetna fel.</p>	<p>KPMG rekommenderar att bolaget ser över sin rutin för attest av manuella bokföringsorders och säkerställer att den efterlevs.</p>	-		<p><i>KPMG 2019:</i> Vår granskning visar att bolaget endast sporadiskt attesterar manuella bokföringsorders.</p> <p><i>KPMG 2020:</i> Utifrån vår stickprovsgranskning kan vi konstatera att rutinen för attest av manuella bokföringsorders fungerat i enlighet med antagen attestinstruktion.</p>



# Resultaträkningen - kommentarer till utfallet

KKR	2020	2019
Hyresintäkter	109 463	111 440
Övriga förvaltningsintäkter	1 651	1 640
	<b>111 114</b>	<b>113 080</b>
Fastighetskostnader	-61 964	-61 613
Fastighetsskatt	-1 203	-765
Personalkostnader	-17 873	-19 633
Övriga externa kostnader	-8 866	-8 888
Av- och nedskrivningar	-24 456	-18 428
Övriga rörelsekostnader	-386	-1 164
<b>Rörelseresultat</b>	<b>- 3 634</b>	<b>2 589</b>
Resultat från andelar	2	2
Finansiella intäkter	16	22
Finansiella kostnader	-4 136	-4 289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7 752</b>	<b>-1 676</b>
Skatt på åretsresultat	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-7 752</b>	<b>-1 676</b>

Källa: Årsredovisning 2020

## Hyresintäkter

Hyreshöjning generellt för bostäder uppgick till 2,3 % och hyresdifferensieringen uppgick till 1 %. Vakanserna ökar under året för både bostäder och lokaler.

## Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader ligger i nivå med föregående år.

## Personalkostnader

Personalkostnaderna minskar 1,8 mnkr jämfört med föregående år och förklaras sänkta arbetsgivaravgifter mars till juni samt lägre pensionskostnader till följd av retroaktiv avgift från KPA som belastade resultatet ifjol. Antalet årsanställda uppgår till 31 (31) stycken.

## Övriga externa kostnader

Kostnader i nivå med föregående år. Lägre förbrukningskostnader (0,6 mnkr) samtidigt ökar konsultkostnader (1,0 mnkr) avseende IT.

## Av- och nedskrivningar

Årets avskrivningar minskar 1,1 mnkr jämfört med föregående år. Nedskrivningar om 10,9 mnkr har belastat årets resultat.

## Övriga rörelsekostnader

Avser saneringskostnader.

## Finansnetto

Räntekostnaderna minskar med 0,2 mnkr. Snitträntan uppgår till 1,04 (1,06)%.



# Balansräkningen - kommentarer till specifika poster

Balansräkningen		
	2020	2019
<b>KKR Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter (inkl pågående projekt)	366 394	389 334
Inventarier	635	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 340	1 530
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>368 369</b>	<b>390 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager	326	331
Hyses- och kundfordringar	10 888	7 695
Aktuell skattefordran	-	-
Övriga fordringar	87	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	579	378
Kassa och bank (koncernkonto)	17 879	12 677
<b>Summa tillgångar</b>	<b>398 129</b>	<b>412 052</b>
<b>KKR EK och Skulder</b>		
Aktiekapital	14 000	14 000
Fritt eget kapital	26 610	28 286
Årets resultat	-7 752	-1 676
Långfristiga fastighetslån	331 892	342 044
Kortfristiga räntebärande skulder	10 151	10 151
Leverantörsskulder	12 242	12 400
Skatteskulder	309	61
Övriga skulder	2 746	370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 930	6 416
<b>Summa EK och Skulder</b>	<b>398 129</b>	<b>412 052</b>
Källa: Årsredovisning 2020		

## Förvaltningsfastigheter

Årets aktiveringar uppgår till 13,5 mnkr och avser i huvudsak

- ombyggnation Samservice (7,4 mnkr)
- energioptimeringsprogram (3,9 mnkr)
- ombyggnation "Gelab" (Vissland 28:7) (1,9 mnkr)

Pågående nyanläggningar uppgår till 6,5 mnkr (13,6 mnkr). De största projekten avser

- ombyggnad badhuset Fränsta (3,1 mnkr)
- lokalutredning Västra (1,6 mnkr)
- förbindelsegång MKC (0,8 mnkr)
- takbyten Hemskogsvägen (0,7 mnkr)

Bolaget har under året avyttrat 33 markfastigheter till Ånge kommun samt uttrangerat del av Västerhångsta 35:2.

Hela fastighetsbeståndet har värderats av Forum under juni 2020. Marknadsvärdet för hela portföljen uppgår till 573 mnkr vilket överstiger bokfört värde med 213 mnkr.

## Långfristiga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår till 329 mnkr (339 mnkr). Årets amortering till Kommuninvest uppgick till 9,4 mnkr.

## Övriga skulder

Posten består främst av momsskuld om 2,6 mnkr (0,2 mnkr).

## Upplupna kostnader och förutbetalda hyresintäkter

Ökningen avser främst högre övriga upplupna kostnader samt upplupna pensionskostnader. Förutbetalda hyresintäkter ökar 0,5 mnkr mot föregående år.

# Väsentliga revisionsfrågor och övriga iakttagelser

Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Förvaltningsfastigheter -hyresnivåer</b>	Bolaget har i samband med diskussioner avseende värdering av enskilda fastigheter uppgivit att hyresnivåerna i förhållande till Ånge Kommun behöver ses över.	KPMG anser att detta behöver göras snarast och att nya externa värderingar behöver upprättas efter eventuella justeringar av hyresnivåerna. Kommentaren kvarstår från föregående år och kan även komma att påverkas av den utredning avseende eventuell överflyttning av verksamhetslokaler tillbaka till kommunen som initieras.  Kommentar från 2019 kvarstår.	
<b>Vakanshyror -lokaler</b>	Vakanshyror för lokaler stämmer ej överens med verkliga vakanser då ytorna i fastighetssystemet inte uppdaterats i samband med ändrade och nytecknade avtal.	Vi rekommenderar att bolaget gör en genomgång och säkerställer att korrekta uppgifter avseende fastigheterna finns i systemet under 2020.  Kommentaren kvarstår från tidigare år.	

# Väsentliga revisionsfrågor och övriga iakttagelser

Område	Observation	Rekommendation	Kommentar från ledningen
<b>Temporära skillnader</b>	<p>Bolaget har stora temporära skillnader avseende bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastigheterna. Uppskjuten skattefordran har inte redovisats för den temporära skillnaden.</p> <p>KPMG delar bolagets bedömning om att inte redovisa uppskjuten skattefordran då bolaget med stor sannolikhet inte kommer kunna utnyttja underskottet inom en nära framtid. Kommentaren kvarstår från tidigare år.</p>		
<b>Projekt badhus Fränsta</b>	<p>Det pågår en ombyggnation av badhuset i Fränsta. Ombyggnationen finansieras delvis genom "direktfakturering" till Ånge kommun.</p> <p>KPMG vill uppmärksamma att upplägget mellan bolaget och kommunen kan uppfattas av Skatteverket som vidareförmedling av byggtjänster och därmed omfattas av omvänd momsskyldighet s k byggmoms.</p> <p>Det skulle innebära att bolaget har gjort felaktiga avdrag för ingående moms på fakturorna från entreprenörerna. Ingående moms ska då istället deklarerats samtidigt som utgående moms vid faktureringen till kommunen.</p>	<p>Vi rekommenderar att bolaget utreder eventuella konsekvenser av vidarefakturering för att säkerställa att momsen hanteras korrekt.</p>	



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)



[kpmg.com/app](https://kpmg.com/app)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2021 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved..

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA), org. nr 556040-4971

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bollnäs den 21 april 2021

KPMG AB



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för  
**Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)**  
556040-4971

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA), 556040-4971, med säte i Ånge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fast egendom inom affärsområdena bostäder, kommunala verksamhetslokaler samt närings- och industrilokaler.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostads- och lokalförsörjningen i Ånge kommun. ÅFA tillhandahåller även lokaler för Ånge kommuns verksamhet såsom skola, vård och omsorg. Förvaltningen av närings- och industrilokaler verkar som ett stöd och ska främja näringsverksamheten inom kommunen.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Hysesintäkter	109 463 480	107 392 956	105 375 746	105 435 006	102 901 252
Res. efter finansiella poster	-7 751 928	-1 675 938	3 212 791	3 318 236	5 839 400
Soliditet %	8,3	9,9	9,8	9,0	8,0
Kassalikviditet %	88,2	70,3	61,8	55,5	73,2

Definitioner: se not 18

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Ånge Kommun, Org. nr 212000-2387

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ÅFA har påverkats av Covid-19 pandemin men effekten har dock varit förhållandevis begränsad. Till följd av pandemin har uppgörelser gjorts i form av hyresrabatter till några näringsidkare. Vid årets utgång var summan av de lämnade hyresrabatterna dock mycket begränsad.

Under 2019 tömdes 16 st lägenheter i Ljungaverk och under 2020 har ytterligare 30 st lägenheter i Alby avvecklats. Planen är att dessa skall rivas under 2021. Arbete pågår med en detaljplaneändring i Alby och den färdigställs under våren 2021. Syftet är att möjliggöra en försäljning av skolan i Alby. Renoveringen av Fränsta simhall har pågått under 2020 och är klar för en ny invigning i början av 2021.

Totalt har ÅFA genomfört investeringar om Ca: 15 Mkr under 2020.

Under året har även ett antal obebyggda fastigheter som ej bedöms ligga i ÅFA.s verksamhetsområde försålts till kommunen.

I enhet med gällande redovisningsregler har ett antal fastigheter skrivits ner för att matcha marknadsvärde på objektnivå. Totalt belastades resultatet med ca 10,9 Mkr under 2020 pga nedskrivningar. Det totala fastighetsvärdet ligger dock högt över bokfört värde. (se not 5)



## Förväntad framtida utveckling

För att klara kommande behov av uppgraderingar inom såväl bostadsidan som lokalsidan krävs ökade hyresnivåer. Hyresersättningen inom kommunkoncernen bör utvecklas med syfte att ge incitament för yt- och energieffektivisering. Egenfinansiering kommer inte att vara tillräcklig för kommande investeringar, nybelåning kommer därför att krävas.

Kommunfullmäktige har tagit beslut om att ÅFA ska påbörja byggnationen av nya förskolan på Åsgatan. En förskoleby kommer att uppföras liknandede de nya förskolor som Sundsvalls kommun har låtit uppföra på ett flertal platser kring Sundsvall.

Bolagets största ekonomiska risk bedöms i likhet med de senaste åren vara kommunens befolkningsutveckling och risk för vakanser i främst ytterområdena. Effekterna av att migrationsverket lämnat Ånge kommun, samt en minskad befolkning ger nu effekt på flyttstatistik och vakansgrader inom fastighetsbeståndet. Arbete pågår intensivt med att anpassa fastighetsbeståndet för rådande efterfrågan.

## Hållbarhetsupplysningar

ÅFA arbetar systematiskt med energibolaget i koncernen för att energieffektivisera och klara energibehovet med förnyelsebara källor i högsta möjliga mån.

ÅFA arbetar löpande med SABO:s projektet Skåneinitiativet. Detta innebär att ÅFA jobbar mot ett reducerat energibehov med 30 % till år 2030, mätt från basår 2009.

## Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 000 000	26 610 284
Årets resultat		-7 751 928
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 000 000</b>	<b>18 858 356</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2020 (136 000 000 kr 2019).

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	26 610 284
årets resultat	-7 751 928
Totalt	18 858 356
disponeras för	
balanseras i ny räkning	18 858 356
Summa	18 858 356

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Socialt bokslut

### Betalningsanmärkningar

Statistik betalningsanmärkningar	2020	2019	2018
Påminnelser och krav antal/mån	8	8	9
Anstånd m betalning, antal/mån	2	4	4
Skickade betalningsförelägganden/år	9	14	22
Verställda avhysningar/år	0	0	0
Tecknade avbetalningsavtal/år	6	5	0

Sociala problem, arbetslöshet och sjukdom kan leda till ekonomiska problem för det enskilda hushållet. Ett sätt att avläsa utvecklingen på det här området är att jämföra statistik över betalningsförelägganden och avhysningar pga hyresskulder. Ånge Fastighets & Industri AB fortsätter samarbetet med Ånge kommuns socialförvaltning för att hyresgäster med problem snabbare ska kunna få stöd och hjälp.

### Flyttningsstatistik (i procent)

Område	Antal lgh	2020	2019	2018
Alby	22	42	23	22,6
Ånge	332	46	20,4	22,9
Borgsjöbyn/Erikslund/Ljungaverk	81	37	17,5	28,9
Fränsta	216	44	18,9	20,4
Torpshammar	48	45	11,1	8,3
<b>Totalt/Snitt</b>	<b>699</b>	<b>43</b>	<b>18,18</b>	<b>20,6</b>

Genom att ÅFA dominerar hyresmarknaden i kommunen är det naturligt att bolaget har huvuddelen av flyttströmmarna. Orsaken till flyttning är nästan alltid ändrade sociala förhållanden eller nytt arbete. Mycket sällan anges orsaken vara missnöje med bostaden eller hyresnivån.

### Störningar

Tillbud	2020	2019	2018
Musik, störande fester	10	12	29
Katt- och hundproblem	0	0	0
Tvättstugeproblem	0	0	0
Störningar pga psykiska problem	0	0	0
Störningar pga missbruksproblem	0	5	0
Problem i samband med bilkörning/parkering	0	0	0
Barn- och ungdomsbus	0	0	0
Övrigt	0	1	1
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>30</b>

Känslan av att kunna bo tryggt och ostört är av avgörande betydelse för trivseln, inte minst för den stora andelen äldre hyresgäster. Bolaget ingriper därför med kraft och med de medel lagen tillåter mot personer som av olika orsaker stör sina grannar.

## Personal

Antal anställda	Tjänstemän		Kollektivanställda	
	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
2018	10	0	22	3
2019	9	0	20	2
2020	9	0	21	1

## Åldersstruktur

	Ålder					Anställda totalt
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	
Tjänstemän	0	2	4	2	1	9
Kollektivanställda	2	4	4	7	4	21
Vikarier	0	0	0	1	0	1
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>31</b>

## Medelålder

	totalt	män	kvinnor
Tjänstemän	46	54	40
Kollektivanställda	49	49	48
Vikarier	59	59	-
<b>Totalt</b>	<b>48</b>	<b>51</b>	<b>44</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Hysesintäkter		109 461 528	111 440 143
Övriga rörelseintäkter		1 652 845	1 639 917
		<u>111 114 373</u>	<u>113 080 060</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-63 166 631	-62 377 821
Övriga externa kostnader	2	-8 866 101	-8 887 841
Personalkostnader	4	-17 872 969	-19 633 057
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-24 456 276	-18 428 039
Övriga rörelsekostnader		-386 327	-1 163 933
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-3 633 931</u>	<u>2 589 369</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	2 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 234	21 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 136 231	-4 289 278
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-7 751 928</u>	<u>-1 675 938</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-7 751 928</u>	<u>-1 675 938</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-7 751 928</u>	<u>-1 675 938</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	359 867 603	375 716 431
Inventarier, verktyg och installationer	6	634 860	100 300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	6 526 405	13 617 666
		<u>367 028 868</u>	<u>389 434 397</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	8	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	9	1 300 000	1 490 488
		<u>1 340 000</u>	<u>1 530 488</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>368 368 868</u>	<u>390 964 885</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förmödenheter	10	326 298	331 389
		<u>326 298</u>	<u>331 389</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		189 283	415 902
Fordringar hos koncernföretag		28 578 201	19 956 544
Övriga fordringar		87 451	5 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	578 921	378 037
		<u>29 433 856</u>	<u>20 756 089</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>29 760 154</u>	<u>21 087 478</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>398 129 022</u>	<u>412 052 363</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	12	14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		26 610 284	28 286 222
Årets resultat		-7 751 928	-1 675 938
		18 858 356	26 610 284
<b>Summa eget kapital</b>		32 858 356	40 610 284
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	319 155 356	328 575 356
Skulder till koncernföretag		12 737 088	13 468 404
		331 892 444	342 043 760
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		10 151 316	10 151 316
Leverantörsskulder		9 694 747	10 044 072
Skulder till koncernföretag		2 547 150	2 355 990
Skatteskulder		308 827	60 667
Övriga kortfristiga skulder		2 745 923	370 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 930 259	6 415 854
		33 378 222	29 398 319
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		398 129 022	412 052 363

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 751 928	-1 675 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		24 105 341	18 810 335
		16 353 413	17 134 397
Betald inkomstskatt		248 160	326 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>16 601 573</b>	<b>17 460 554</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		5 091	66 490
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 677 769	1 127 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 731 744	-3 265 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 660 639</b>	<b>15 388 921</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 959 817	-10 167 605
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 450 494	6 230 000
Förvärv av finansiella tillgångar			-1 300 000
Avyttring av finansiella tillgångar			-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 509 323</b>	<b>-5 237 605</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-10 151 316	-10 151 316
Amortering av leasingskuld			-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 151 316</b>	<b>-10 151 316</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivningar	13 571 995 kr	14 632 584 kr
Nedskrivningar	10 884 281 kr	3 795 455 kr
Rearesultat	-350 935 kr	382 296 kr
<b>Totalt</b>	<b>24 105 341 kr</b>	<b>18 810 335 kr</b>

### Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Erlagd ränta	3 657 369 kr	3 825 545 kr
Kommunal borgensavgift	478 861 kr	483 030 kr

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år:

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de lämnas. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

#### **Varulager**

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen .

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.





### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället enligt lägsta värdets princip

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg av eventuella uppskrivningar.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte, kostnadsförs utgifterna.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	3-5

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster 45-50 år
- VVS 50 år
- Installationer, el, badrum/våtrum 30 år
- Övrigt 30 år
- hg-anpassning 10 år

### **Nedskrivningar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för förvaltningsfastigheterna för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens marknadsvärde för att kunna fastställa värdet av en ev nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna marknadsvärdet för en enskild tillgång, beräknas marknadsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

### **Leasing**

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Åfa bedömer att alla leasingavtal är operationella utifrån avtalens ekonomiska innebörd vilket innebär att leasingavgifter kostnadsförs löpande och att leasingobjekt ej redovisas som anläggningstillgångar. Operationella avtal med löptid max 3 år redovisas ej i not.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

## Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionsuppdrag	147 000	130 972
Andra uppdrag	-	-

## Not 3 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

### Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01- 2020-12-31		2019-01-01- 2019-12-31	
	Procent		Procent	Belopp
Resultat före skatt		-7 751 928		-1 675 938
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	1 658 913	21,4	358 651
Ej avdragsgilla kostnader		-2 393 788		-959 776
Ej skattepliktiga intäkter		428		25
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		734 447		601 100
<b>Differens</b>		-		-

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31		2019-01-01- 2019-12-31	
		Varav män		Varav män
Tillsvidare	30	17	31	21
Vikarier	1	1	1	-
<b>Totalt</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>21</b>

### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2020-12-31	2019-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VD	839 327	833 387
Styrelse	165 619	133 339
Övriga anställda	11 241 004	11 750 337
<b>Summa</b>	<b>12 245 950</b>	<b>12 717 063</b>
Sociala kostnader	3 360 184	4 244 584
Pensionskostnader styrelse och VD	41 232	538 744
Pensionskostnader övriga anställda	660 894	759 498

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	709 501 462	715 800 810
-Avyttringar och utrangeringar	-5 553 197	-14 112 320
-Omklassificering	13 454 147	7 812 972
Vid årets slut	717 402 412	709 501 462
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-234 157 640	-235 322 020
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	644 126	2 602 449
-Omklassificering	-	13 135 819
-Årets avskrivning	-13 509 623	-14 573 888
Vid årets slut	-247 023 137	-234 157 640
-Ingående nedskrivningar	-99 627 391	-87 593 691
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	4 596 560
-Årets nedskrivningar	-10 884 282	-3 795 455
-Omklassificering	-	-12 834 805
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-110 511 673	-99 627 391
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>359 867 602</b>	<b>375 716 431</b>
<b>Varav mark</b>		
Redovisat värde byggnader	340 316 385	350 772 393
Redovisat värde markanläggningar	88 829	113 319
Redovisat värde mark	19 462 388	24 830 719
Redovisat värde vid årets slut	359 867 602	375 716 431
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	359 867 602	375 716 431

Årets fastighetsvärden har tagits fram av SVEFA Sundsvall vilka har använt sig av områdesbedömningar och kassaflöde.

	2020	2019
Totalt fastighetsvärde	572 700 000 kr	523 600 000 kr
Bokfört värde	359 867 602 kr	375 716 431 kr
<b>Övervärde</b>	<b>212 832 398 kr</b>	<b>147 883 569 kr</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 401 598	8 893 757
-Nyanskaffningar	596 931	-
-Avyttringar och utrangeringar	-2 838 596	-
-Omklassificeringar		-4 492 159
	<u>2 159 933</u>	<u>4 401 598</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 301 298	-5 768 400
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 838 596	-
-Omklassificeringar	-	1 525 799
-Årets avskrivning	-62 372	-58 697
	<u>-1 525 074</u>	<u>-4 301 298</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>634 859</b>	<b>100 300</b>
I ovanstående redovisat värde ingår leasade tillgångar med	-	-

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	13 617 666	11 263 033
Inköp	6 362 886	10 167 605
Omklassificeringar	-13 454 147	-7 812 972
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 526 405</b>	<b>13 617 666</b>

## Not 8 Andelar i Intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 000	40 000
-Avgående tillgångar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

## Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 490 488	190 488
-Tillkommande fordringar	-	1 300 000
-Reglerade fordringar	-190 488	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 490 488</b>

### Not 10 Varulager

	2020-12-31	2019-12-31
Råvaror och förmodenheter	326 298	331 389
Totalt	326 298	331 389

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	168 759	155 132
Förutbetalda kostnader	410 162	222 904
	<b>578 921</b>	<b>378 036</b>

### Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
antal aktier	14 000	14 000
kvotvärde	1 000	1 000

### Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 18 858 356 kr disponeras enligt följande:

	2020-12-31
Balanseras i ny räkning	18 858 356
	<b>18 858 356</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	43 459 180	85 511 824

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	412 406	463 732
Förutbetalda hyresintäkter	3 138 284	2 679 116
Övrigt	4 379 569	3 273 006
	<b>7 930 259</b>	<b>6 415 854</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 166 200	26 144 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 166 200</b>	<b>26 144 200</b>

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19-utbrottet i början av 2020 har gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Bolaget har inte känt av några stora effekter som direkt kan härledas till pandemin. Dock är osäkerheten stor hur pandemin har påverkat bolagets kunder, och då i förlängningen deras betalningsförmåga gentemot bolaget, och vilka effekter detta kan medföra under det kommande räkenskapsåret.

## Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl varulager i procent av kortfristiga skulder

## Not 19 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ånge Kommun org nr 212000-2387 med säte Ånge.

Inköp och försäljning inom koncernen

Inköp 16 887 519 kr

Försäljning 89 972 470 kr

## Underskrifter

Ort och datum 2021-03-05



Matts Karlsson  
Ordförande



Jenny Ahlström



Anna-Carin Lögdahl

Dennis Elfven



Maj Karlsson



Mikael Granlund



Stefan Åsén



Joakim Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2021

KPMG



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor



Fastställande av ägardirektiv  
för Ånge Fastighets och  
Industri AB

15

ÅFA 21/43

# Ägardirektiv för helägda bolag

Fastställt: Kommunfullmäktige, 2021-04-26, § 24, Diarienummer KS 21/57

Omfattar: Helägda bolag

Dokumentägare/dokumentansvarig: Kommunfullmäktige

Översyn: Jämna år

**Änge kommuns dokumentstruktur:**

<b>Politiska styrdokument:</b>	<b>Styrdokument – tjänstemannanivå:</b>
Reglemente Strategi Mål och prioriteringar, ekonomisk plan (Budgetdokumentet) Policy Plan, handlingsplan, åtgärdsplan Politiska riktlinjer	Plan, handlingsplan, åtgärdsplan Riktlinjer Rutiner Regler Instruktioner

## Innehållsförteckning

### 1 Gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda bolag 4

1.1	Bolaget som en del av den kommunala organisationen.....	4
1.2	Kommunens styrning av bolag.....	4
1.3	Allmänna handlingar & sekretess.....	5
1.4	Kommunens ställningstagande.....	5
1.5	Finansiering.....	5
1.6	Information och ägardialog.....	5
1.7	Budget, verksamhetsplan och internkontrollplan.....	6
1.8	Ägarens koncernredovisning och budget.....	6
1.9	Årsredovisning och delårsrapport.....	6
1.10	Förvaltningsberättelse.....	7
1.11	Lekmannarevisorernas granskningsrapport.....	7
1.12	Bolagens organisation och arbetsordning för styrelsen och VD- instruktion.....	7
1.13	Planering för extra ordinär händelse.....	7
1.14	Arkivering.....	8

### 2 Bolagsspecifika ägardirektiv..... 8

2.1	Ånge Fastighets och Industri AB.....	8
2.1.1	Uppdrag.....	8
2.1.2	Ekonomiska direktiv.....	8
2.2	Ånge Energi AB.....	9
2.2.1	Uppdrag.....	9
2.2.2	Ekonomiskt direktiv.....	9

## **1 Gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda bolag**

För de bolag som helt ägs av Ånge kommun (nedan benämnt kommunen) gäller följande gemensamma ägardirektiv. För varje bolag finns dessutom bolagsspecifika direktiv som innehåller unika direktiv för respektive bolag.

Vid svårigheter med tolkningen av ägardirektiven ska en dialog föras med kommunchef i första hand och i andra hand med kommunstyrelsen.

### **1.1 Bolaget som en del av den kommunala organisationen**

Bolaget är en del av kommunens verksamhet. Bolaget ska i all sin verksamhet beakta koncernnyttan. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämma.

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller med den kommunala kompetensen. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten. Bolaget ska verka för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och barnkonventionens intentioner.

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma koncernnyttiga effektivitetsvinster. Bolaget ska optimera effektiviteten i sin verksamhet så att detta medför fördelar för koncernen i dess helhet. Kommunen och bolaget ska därför med regelbundna samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

### **1.2 Kommunens styrning av bolag**

Detta ägardirektiv ska tillsammans med kommunens övriga styrdokument utgöra verktyg för kommunens styrning av dess bolag. Utöver detta ägardirektiv regleras bolagets verksamhet även av lagar, bolagsordning och kommunens styrande dokument som avser helägda bolag.

Styrelsen och VD har ett ansvar att vara väl införstådd i alla kommunens styrdokument som reglerar bolag. Vid frågetecken för vilken utsträckning ett styrande dokument påverkar bolagets verksamhet ska en dialog föras i första hand med kommunchef och i andra hand med kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolagen i enighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Kommunstyrelsen har av lag en förstärkt uppsiktsplikt över kommunens bolag. Kommunstyrelsen och dess förvaltning har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen eller dess förvaltning den information om verksamheten som de begär utan dröjsmål.

Kommunstyrelsens ordförande, kommunchef samt den av kommunchef utsedd tjänsteman har närvaro- och yttranderätt då bolagsstyrelser sammanträder.

### **1.3 Allmänna handlingar & sekretess**

Vad som föreskrivs i tryckfrihetsförordningen om rätt att ta del av allmänna handlingar hos myndigheter ska i tillämpliga delar även gälla handlingar hos bolag där kommunen utövar ett rättsligt bestämmande inflytande. Sådana bolag är vid tillämpningen av offentlighet- och sekretesslagen att jämföras med myndighet. Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

Bolagen ska tillämpa den för kommunen vid var tid gällande taxa för utlämnande av allmänna handlingar.

### **1.4 Kommunens ställningstagande**

Bolaget ansvarar för att kommunen får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningsordningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt.

Kommunstyrelsens godkännande ska inhämtas såvitt avser:

- Investeringar överstigande 5 mkr.

Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas såvitt avser:

- investeringar överstigande 10 mkr
- bildande eller förvärv av dotterföretag;
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen om fråga är av sådant slag att den ska underställas kommunfullmäktige ska samråd ske med kommunstyrelsen om minst en tredjedel av styrelseledamöterna kräver det.

### **1.5 Finansiering**

Bolagets verksamhet finansieras via taxa, hyror och avgifter. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen ska lämna borgen. Långsiktiga investeringar som finansieras via lån ska förmedlas av beslut av kommunfullmäktige.

### **1.6 Information och ägardialog**

Kommunen ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat vid de möten som kommunstyrelsen kallar till. Bolaget ska därvid uppmärksamma kommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål delges:

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Bolagets styrelserepresentanter, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen, när kommunen så begär.

### **1.7 Budget, verksamhetsplan och internkontrollplan**

Bolagen ska årligen fastställa verksamhetsplan med mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår.

Bolagens verksamhetsmål ska förhålla sig till kommunens gällande Mål och prioriteringar. Bolagets verksamhetsplan ska förhålla sig till kommunens vision och mål och verka för att förverkliga dem, inom ramen för bolagets verksamhet.

Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillsättas kommunen senast den 30 april året före budgetåret. Budgetprocessen ska i övrigt följa den koncerngemensamma, som även innefattar uppföljning.

Bolagen ska senast 30 november fastställa internkontrollplan för kommande verksamhetsår.

### **1.8 Ägarens koncernredovisning och budget**

Bolaget ska senast den 31 januari till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning.

Bolaget ska senast den 15 september till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av delårsrapport.

Bolaget ska årligen senast den 15 mars tillställa kommunen årsredovisning med förvaltningsberättelse för upprättande av kommunens årsredovisning.

### **1.9 Årsredovisning och delårsrapport**

Bolagen ska i samband med bokslut och årsredovisning samt delårsrapport, utöver vad som krävs av lag och förordning, även redovisa personalbokslut och bolagets arbete med kommunens vision och mål. Redovisningen för personalbokslut och kommunens vision och mål ska vara detaljerad vid årsredovisning.

### **1.10 Förvaltningsberättelse**

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklas mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Det innebär att bolagets mål tydligt ska följas upp och redovisas enligt den koncernstruktur som finns.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt.

### **1.11 Lekmannarevisorernas granskningsrapport**

Det åligger bolagens lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolagen bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i dess bolagsordning och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

### **1.12 Bolagens organisation och arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion**

Ansvaret för bolagens organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagens styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål samt koncernnyttan tillgodoses. Kommunen ålägger bolagens styrelse följande regler för dess arbete.

Styrelsen ska årligen utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete.

Styrelsen ska årligen utarbeta och anta instruktion för vd.

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

För suppleanters inträde i styrelsen gäller vad som sagts i bolagsordningen. Finns ej sådan föreskrift ska ordningen för suppleants inträde i kommunens nämnder tillämpas.

Närvarande suppleant som ej ersätter ledamot har att iakttaga motsvarande tystnadsplikt som gäller ledamot.

### **1.13 Planering för extra ordinär händelse**

Bolaget ska ingå i kommunens krisledningsorganisation vid samhällsstörningar och höjd beredskap. Vid samhällsstörningar och höjd beredskap ska bolaget samverka med kommunens krisledningsorganisation och vidta åtgärder för att uppnå gemensam inriktning och samordning.

Bolag inom kommunkoncernen som bedriver samhällsviktig verksamhet ansvarar för att upprätta en krisledningsplan för egen verksamhet.

Krisledningsplanen ska revideras inför ny mandatperiod och uppdateras årligen.



### **1.14 Arkivering**

Ånge kommuns riktlinjer för arkiv ska tillämpas i bolaget. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Ånge kommun.

## **2 Bolagsspecifika ägardirektiv**

### **2.1 Ånge Fastighets och Industri AB**

#### **2.1.1 Uppdrag**

Bolaget ska handha kommunens fastighetsförvaltning. Bolaget ska med helhetssyn, flexibilitet och marknadsmässighet nå en väl anpassad fastighetsmängd av god kvalitet.

Det ska ske genom att äga, förvalta och anpassa det totala beståndet till faktiskt behov. Bolaget ges därmed mandat att anpassa befintliga fastigheter eller del därav till annan verksamhet samt att sanera fastigheter som ej behövs i koncernen.

Bolaget har till uppgift att bedriva verksamheten på ett koncernriktigt effektivt sätt inom följande tre tydligt skilda verksamhetsområden.

#### **1. Bostäder**

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

#### **2. Kommunala verksamhetslokaler**

Bolaget ska i samråd med kommunen ställa lokaler till kommunens verksamheters förfogande på ett långsiktigt hållbart sätt.

#### **3. Näringslivs- och industrilokaler**

Bolaget ska ställa lokaler till näringslivets förfogande på ett långsiktigt affärsmässigt sätt.

Varje verksamhetsområde ska särredovisa sina egna kostnader.

#### **2.1.2 Ekonomiska direktiv**

Bolaget ska nå ett långsiktigt resultat i verksamheten som medger avkastning på 6 % av eget kapital. Kommunfullmäktige anger nivån på avkastningen i samband med fastställande av budget då även ett ekonomiskt resultatmål fastställs.

Bolaget ska aktivt eftersträva en soliditet på 20 %.

Bolaget ska betala en årlig borgensprovision till ägaren. Borgensprovisionen ska uppgå till 0,4 % av det per den 30 juni respektive år aktuella borgensåtagandet beräknat som summan av kapitalskuld och upplupen ränta.

## **2.2 Ånge Energi AB**

### **2.2.1 Uppdrag**

Bolaget ska producera, distribuera och försälja energi, äga och förvalta fast egendom inom det egna verksamhetsområdet, bedriva industriell verksamhet med anknytning till energirörelsen samt bedriva annan med nämnda ändamål förenlig verksamhet.

Bolaget ska arbeta för att åstadkomma koncernnyttiga effektivitetsvinster. Bolaget ska följa den tekniska utvecklingen inom energiområdet för att ytterligare utveckla och effektivisera verksamheten.

### **2.2.2 Ekonomiskt direktiv**

Bolaget ska nå ett resultat i verksamheten som medger avkastning på 6 % av eget kapital. Kommunfullmäktige anger nivån på avkastningen i samband med fastställande av budget då även ett ekonomiskt resultatmål fastställs.

Bolaget ska aktivt eftersträva en soliditet på 20 %.

Fastställande av bolagsordning  
för Ånge Fastighets och  
Industri AB

16

ÅFA 21/44

# **BOLAGSORDNING - ÅNGE FASTIGHETS & INDUSTRI AB (ÅFA)**

Fastställd av kommunfullmäktige 2021-04-26, §24

## **§ 1 Bolagets firma**

Bolagets firma är Ånge Fastighets & Industriaktiebolag (ÅFA).

## **§ 2 Styrelsens säte**

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Ånge kommun, Västernorrland.

## **§ 3 Verksamhetsföremål**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Ånge kommun äga och förvalta fast egendom inom affärsområdena bostäder, verksamhetslokaler, samt närings- och industrilokaler på ett koncernriktigt sätt.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

## **§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet**

Bolagets syfte är att med iakttagande av kommunal likställighets- och lokaliseringsprincip erbjuda kommunens förvaltningar och andra hyresgäster ett väl anpassat fastighetsbestånd av god kvalitet.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Ånge kommun.

## **§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning**

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Ånge kommun möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

## **§ 6 Aktiekapital**

Aktiekapitalet ska utgöra lägst fyra miljoner (4.000.000,-) kronor och högst sexton miljoner (16.000.000,-) kronor.

## **§ 7 Antal aktier**

I bolaget ska finnas minst 4.000 aktier och högst 16.000 aktier.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst nio ledamöter med tre eller fyra suppleanter.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Ånge kommun.

Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

## **§ 9 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor. För revisorn får av bolagsstämman en revisorssuppleant utses.

Revisorns - och i förekommande fall suppleantens - uppdrag gäller till slutet av den årsbolagsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

## **§ 10 Lekmannarevisor**

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisor ska kommunfullmäktige i Ånge kommun utse två lekmannarevisorer med två suppleanter.

## **§ 11 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämma.

## **§ 12 Ärenden på bolagsstämma**

På bolagsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Godkännande av dagordning
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekman-  
revisorns granskningsrapport
8. Beslut om
  - a) fastställande av resultat och balansräkningen
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorn med suppleanter
10. Val av revisor och revisorssuppleant (i förekommande fall)
11. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

## **§ 13 Bolagsstämmans kompetens**

Beslut i följande frågor ska alltid fattas av bolagsstämman.

- Årligt fastställande av Verksamhetsplan för de närmaste tre räkenskapsåren
- Fastställande av budget för verksamheten
- Ändring av ram för upptagande av krediter, anges även i ägardirektiv

- Ställande av säkerhet
- Bildande av bolag
- Köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant
- Köp eller försäljning av fast egendom överstigande ett belopp av 20 Miljoner SEK per affärstillfälle.
- Andra köp, förvärv eller upplåtelser än som nämnts ovan överstigande ett värde av 20 Miljoner SEK per affärstillfälle.
- Beslut i annat ärende av principiell betydelse eller annars av större vikt.

#### **§ 14      *Räkenskapsår***

Kalenderår ska vara bolagets räkenskapsår.

#### **§ 15      *Firmateckning***

Styrelsen får endast bemyndiga styrelseledamot eller VD att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

#### **§ 16      *Inspektionsrätt***

Kommunstyrelsen i Ånge kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

#### **§ 17      *Ändring av bolagsordning***

Denna bolagsordning får ej ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Ånge kommun.