

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

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| 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. Total 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 |
| Vid årets slut | 14 000 000 | 18 858 356 |

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 |
| Totalt/Snitt | 699 | 43 | 18,18 | 20,6 |

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 |
| Summa | 10 | 18 | 30 |

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 |
| Totalt | 2 | 6 | 8 | 10 | 5 | 31 |

Medelålder

| | totalt | män | kvinnor |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Tjänstemän | 46 | 54 | 40 |
| Kollektivanställda | 49 | 49 | 48 |
| Vikarier | 59 | 59 | - |
| Totalt | 48 | 51 | 44 |

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> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| 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 |
| Rörelseresultat | | <u>-3 633 931</u> | <u>2 589 369</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| 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 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-7 751 928</u> | <u>-1 675 938</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-7 751 928</u> | <u>-1 675 938</u> |
| Årets resultat | | <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> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| 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> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| 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> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>368 368 868</u> | <u>390 964 885</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager mm | | | |
| Råvaror och förmödenheter | 10 | 326 298 | 331 389 |
| | | <u>326 298</u> | <u>331 389</u> |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| 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> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>29 760 154</u> | <u>21 087 478</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <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> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 12 | 14 000 000 | 14 000 000 |
| | | 14 000 000 | 14 000 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 26 610 284 | 28 286 222 |
| Årets resultat | | -7 751 928 | -1 675 938 |
| | | 18 858 356 | 26 610 284 |
| Summa eget kapital | | 32 858 356 | 40 610 284 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| 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 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| 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 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| 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 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 16 601 573 | 17 460 554 |
| <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 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 11 660 639 | 15 388 921 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| 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 | | | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 509 323 | -5 237 605 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -10 151 316 | -10 151 316 |
| Amortering av leasingskuld | | | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -10 151 316 | -10 151 316 |
| Årets kassaflöde | | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | | - | - |

Noter till kassaflödesanalysen

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2020 | 2019 |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 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 |
| Totalt | 24 105 341 kr | 18 810 335 kr |

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 kontrakt 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 |
| Differens | | - | | - |

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 | - |
| Totalt | 31 | 18 | 32 | 21 |

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 |
| Summa | 12 245 950 | 12 717 063 |
| 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 |
| Redovisat värde vid årets slut | 359 867 602 | 375 716 431 |
| Varav mark | | |
| 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 |
| Övervärde | 212 832 398 kr | 147 883 569 kr |

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> |
| Redovisat värde vid årets slut | 634 859 | 100 300 |
| 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 |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 526 405 | 13 617 666 |

Not 8 Andelar i Intresseföretag

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

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 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 300 000 | 1 490 488 |

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 |
| | 578 921 | 378 036 |

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 |
| | 18 858 356 |

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 |
| | 7 930 259 | 6 415 854 |

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 |
| Summa ställda säkerheter | 21 166 200 | 26 144 200 |

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 Åsen



Joakim Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2021

KPMG



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor