



Delårsrapport Augusti
Ånge Fastighets- och Industri AB
2022



Innehållsförteckning

1	ÅFAs berättelse.....	3
1.1	Årets viktiga händelser	3
1.2	God ekonomisk hushållning.....	3
1.3	Medarbetare.....	4
1.4	Framtiden	5
1.5	Vårt utvecklingsarbete under året	5
1.5.1	Hållbar vardag.....	5
1.5.2	Hållbar hälsa	6
1.5.3	Hållbar gemenskap	6
1.5.4	Hållbar kompetens	6
1.5.5	Hållbar natur.....	7
1.6	Intern Kontroll.....	8
1.6.1	Kontroll av omförhandlingstidpunkt för gällande hyresavtal	8
1.6.2	LOU.....	8
1.6.3	Ekonomihantering	9
1.6.4	Hög vakansgrad på både hyres och lokaldelen	9

Bilagor



1 ÅFAs berättelse

1.1 Årets viktiga händelser

Uppförande av ny förskola i Ånge pågår. Ombyggnad för Riksarkivet i Fränsta är under avslutande. Bostadsfastigheten Vattenfallsvillan i Alby försålles i början av året. Fastigheten Ålsta 13:4 ligger ute för försäljning. Rivning en fastighet i Ljungaverk och tre i Alby som påbörjades under 2021 är färdigställda, totalt 36 lägenheter. Det har under början av året varit en god efterfrågan på bostäder och vakansgraden har sjunkit ytterligare. Vakansen är nu ca 34 st lägenheter motsvarande ca 4,2%. Ett par mindre uthyrningar av vakanta lokaler har gjorts, bland har kommunens 5-åringsverksamhet flyttat in i Samkraft-huset i Fränsta. Planering för uppförande av ny förskola i Fränsta, uppgradering av kommunhus Ånge och nytt LSS-boende i Ånge pågår. Stigande priser för insatsvaror och energi kommer att påverka kostnaderna negativt framåt.

1.2 God ekonomisk hushållning

Drift

Intäkterna är högre än budget (3,9) beroende på minskad vakans och högre fakturering för utförda arbeten till kommunen. Driftkostnaderna högre än budget (2) primärt beroende på att ny upphandling av snöröjning och sandning innebar högre priser än föregående avtalsperiod (-1,1), vars nivå låg till grund för budget. Även kostnader för renhållning har stigit jämfört med budget.

Räntekostnader och avskrivningar är mindre än budget (0,3).

Periodens resultat är högre än budget (2,3)

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Prognos	Budget
	T2	T2	2022	2022
Intäkter	70 000 000	73 985 000	111 000 000	105 000 000
Driftkostnader	56 000 000	58 089 000	90 000 000	84 000 000
Driftnetto	14 000 000	12 225 000	21 000 000	21 000 000
Finansiella kostnader/Avskrivningar	12 600 000	12 300 000	19 000 000	19 000 000
Resultat	1 400 000	3 596 000	3 000 000	2 000 000



Investeringar

Alla planerade investeringar pågår eller är färdigställda. I projekt Riksarkivet överstiger kostnaderna de budgeterade. Det förklaras av att den befintliga byggnaden visade sig vara i sämre skick än känt vilket har medfört att mer omfattande renoveringsåtgärder har varit nödvändiga samt att hyresgästen har beställt ytterligare anpassningar. Dessutom har tidplanen förskjutits på grund av leveranstider för material vilket också ökat de totala kostnaderna.

PLANERADE OCH PÅGÅENDE PROJEKT / INVESTERINGAR		
Benämning	Projektbudget	Upparbetat per
	kalkyl	2022-08-31
Föreskoleby Åsgatan Ånge	65 000 000	21 906 451
Ombyggnad Parkbacken - Utökat Äldreboende	70 000 000*	
Om - och tillbyggnad Riksarkivet	16 000 000	28 048 207
Hissar Lövträdet	900 000	1 416 699
Energispar Solgårdsgatan, Gamlavägen, Hemskogsvägen	3 500 000	78 868
Skattkistan ombyggnad/ny förskola Frånsta	50 000 000*	167 626
Solgården	10 000 000*	230 249
Detaljplan Alby skola	300 000	75 012
Uppgradering kommunhus	12 000 000*	180 836
HG anpassning SSC	500 000*	11 729
Ombyggnad Samkraft 5-års	600 000	481 963
Tak idrottshall badhuset	2 700 000	
Markanläggning Vissland 2:12 mfl	Del av MKC	43 305
* OBS! <i>preliminära estimat</i>	231 500 000	52 640 945

1.3 Medarbetare

Inga förändringar i personalstyrkan har gjorts under året. Inga rekryteringar planeras den närmaste tiden. En fastighetsskötare var varit tillfälligt anställd under perioden.



1.4 Framtiden

I kort perspektiv bedöms efterfrågan vara stabil. Kostnaderna stiger till följd av världsläget/inflationstryck. Kostnader finansiering kommer att stiga framåt. Sammantaget ser vi en press på företagets marginaler framåt.

1.5 Vårt utvecklingsarbete under året

För att utvecklas mot Ånge kommuns vision har bolaget ett antal uppsatta mål som ligger i linje med kommunfullmäktiges prioriteringar. I tertialrapporten redovisas hur arbetet kring målen går och en prognos på resultatet för året.

1.5.1 Hållbar vardag

"Vi har en levande landsbygd med hållbar infrastruktur för alla. Det är enkelt att bo var man vill i kommunen. Decentraliseringen, digitaliseringen och ett stärkt näringsliv har skapat förutsättningarna som behövs i form av jobb och serviceutbud. Landskapet och samhället är välvårdat och tilltalande." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar vardag

1.5.1.1 Utvecklingsmål: Vakansgraden ska inte överstiga 3,5 %.

Bedömning

 Uppfyllt

Kommentar

Vakansmålet 3,5% gällde för 2021. För 2022 finns ett nytt mål om 5% fastlagt. Vakansen är för närvarande ca 4,2%

1.5.1.2 Utvecklingsmål: Underhålla fastigheter för 10 miljoner kr.

Bedömning

 Uppfyllt

Kommentar

Underhåll har utförts med ca 8,4 mkr vilket innebär att vi lagt något mer underhåll än vad som planerats för perioden, dock finns intäkter från brukare, ca 1,6 mkr vilket till största delen motsvarar merkostnaderna jämfört med plan.



1.5.2 Hållbar hälsa

"Det finns gott om mötesplatser, aktiviteter och ett brett kulturutbud för alla ute i bygderna och i centralorterna som stimulerar till livslust, kreativitet, rörelse och ett hälsosamt liv hos barn, unga, vuxna och gamla." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar hälsa.

1.5.3 Hållbar gemenskap

"Platsen andas avslappnad exklusivitet – en sådan där gemenskap man vill vara med i, som står stadigt för trygghet, inkludering, delaktighet och demokrati. Vi lever med frihetskänsla OCH känner glädje i att ta ansvar för vårt värdskap. Vi välkomnar varmt nya människor, företag och idéer. Det är by-känslan och by-mentaliteten vi är stolta över" - Ånge kommuns fokusområde Hållbar gemenskap.

1.5.3.1 Utvecklingsmål: Öka den digitala faktureringen till kund med 5 %

Bedömning

Uppfyllt

Kommentar

Den digitala faktureringen till kund har ökat med mer än 5% årstakt under T2 2022.

1.5.4 Hållbar kompetens

"Vi driver stadigt på samhällsutvecklingen genom kompetens- och näringslivsutveckling. Vi har framtidstro och viljestyrka, och strävar alltid efter att vara förebilder. Vi är nyfikna, välkomnar förändring, och söker efter nya trender och möjligheter att undersöka och upptäcka." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar kompetens

1.5.4.1 Utvecklingsmål: Genomföra en medarbetarundersökning

Bedömning

Uppfyllt

Kommentar

Under slutet av 2021 gjordes en medarbetarundersökning tillsammans med Ånge kommun. Totalresultatet för ÅFA blev 6,2 vilket bedöms vara tillfredställande. Då tidigare undersökningar gjorts efter en annan skala är resultaten inte möjliga att jämföra.



1.5.5 Hållbar natur

"Vi nyttjar våra styrkor och förädlar våra tillgångar vist med respekt, vördnad och i samförstånd för att mätta resursbehoven idag utan att äventyra framtida generationers möjligheter. Vi tar hand om det vi har och vågar satsa på det vi är bäst på." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar natur

1.5.5.1 Utvecklingsmål: Minska energianvändningen med 1 % per år

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar


Energianvändningen har minskat mer än 1% i årstakt under T2 2022.

1.6 Intern Kontroll



Utifrån kommunens processer identifieras och analyseras sannolikheten att något oönskat inträffar vad gäller verksamhet, personal och ekonomi. Resultatet av en risk- och väsentlighetsanalys är grunden till en internkontrollplan. Kontrollområden har tagits fram utifrån sannolik risk att händelsen inträffar i relation till uppskattad skada om det inträffar.

Detta är de utvalda kontrollmoment som kommunen valt att särskilt redovisa utifrån risk- och väsentlighetsanalysen i internkontrollplanen.



1.6.1 Kontroll av omförhandlingstidpunkt för gällande hyresavtal

Kontrollmoment	Utfall	Förbättrande åtgärd	Status
<p>Hyreskontrakt lokaler</p> <p>Vad kontrolleras? Om företaget gjort ett aktivt val mellan att omförhandla utgående avtal eller låta de löpa om i ny period.</p> <p>Hur sker kontrollen? Genom kontroll gentemot de avtal som löper ut under året. Avtalen administreras i systemet Aareon Expand avtalsbevakning. Bedömningen av avtalet skall framgå antingen i systemet eller från extern lista.</p> <p>När utförs kontrollen? Löpande under året.</p> <p>Kommentar pågår enligt plan</p>	<p> Ingen avvikelse</p>		



1.6.2 LOU

Kontrollmoment	Utfall	Förbättrande åtgärd	Status
<p>LOU</p> <p>Vad kontrolleras? Avstämning så att inköp görs mot kommunens och egna ramavtal</p> <p>Hur sker kontrollen? Förvaltare kontrollerar och rapporterar till VD</p> <p>När utförs kontrollen? Löpande under året</p>	<p> Ingen avvikelse</p>	<p>Ny upphandling av äldre leverantörsavtal</p>	<p></p>

1.6.3 Ekonomihantering

Kontrollmoment	Utfall	Förbättrande åtgärd	Status
<p>Att fastslagen attest och inköpsreglemente efterlevs.</p> <p>Vad kontrolleras? Att rätt personer attesterar samt att beloppsgränser efterlevs. Att inte fakturor utbetalas till företag som saknar f-skatt.</p> <p>Hur sker kontrollen? Genom stickprov. Kontroll mot attestreglemente samt avstämning mot fellistor som generas av kontrollsystemet Inyett.</p> <p>När utförs kontrollen? Löpande under året.</p>	<p> Ingen avvikelse</p>	<p>Följsamhet mot attestreglemente</p>	<p></p>

1.6.4 Hög vakansgrad på både hyres och lokaldelen

Kontrollmoment	Utfall	Förbättrande åtgärd	Status
<p>Resultatuppföljning</p> <p>Vad kontrolleras? Resultatuppföljning gentemot budget, både helhet och per resultatenhet.</p> <p>Hur sker kontrollen? Jämförelse mellan avstämda rapporter och budget.</p> <p>När utförs kontrollen? Löpande avstämnings under året.</p>	<p> Ingen avvikelse</p>	<p>Resultatuppföljning</p>	<p></p>