

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

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) (556040-4971) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma
Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Matts Karlsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA), 556040-4971, med säte i Ånge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 lokaliseringssprincip 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

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter	112 051 124	105 590 487	105 549 569	107 392 956	105 375 746
Res. efter finansiella poster	11 870 863	-4 344 217	-12 114 803	-1 675 938	3 212 791
Soliditet %	7,3	5,9	7,2	9,9	9,8
Kassalikviditet %	152	68,4	88,2	70,3	61,8

Definitioner: se not 18

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har rivning färdigställts av tre st bostadsfastigheter, 16 lägenheter i Ljungaverk och 30 st lägenheter i Alby. Tre bebyggda fastigheter har avyttrats under året; en bostadsfastighet med 8 st lägenheter i Alby, ett tidigare elevhem i Fränsta och en bostadsfastighet med två st lägenheter i Fränsta.

Nybyggnad av ny förskola i Ånge startade i början av året och har sedan pågått. Investeringen beräknas uppgå till 65 mkr. Anpassning och ombyggnad av den befintliga hyresgästen Riksarkivets lokaler i Fränsta har pågått under året. De ombyggda lokalerna togs i drift i etapper och var i helhet färdigställda vid halvårsskiftet. Total investering uppgick till ca 27 mkr. Utöver dessa projekt har underhållsåtgärder i olika delar av beståndet genomförts. Totalt har investeringarna under året uppgått till ca 61 mkr. Beslut har fattats om ombyggnad av fd förskola till LSS boende och om uppgradering av entréväning i kommunhus. Projektering och förberedande arbeten för dessa projekt har pågått.

Förväntad framtida utveckling

Vakansen i bostadsbeståndet har under året minskat från ca 7% till ca 3%. Efterfrågan på bostäder bedöms tills vidare som stabil. De kommunala lokalerna har en hög nyttjandegrad och det bedöms finnas behov av utökning av lokaler framgent. Vakanserna i det kommersiella beståndet har minskat genom att flera mindre kontorslokaler hyrts ut i Fränsta. Intäktssidan bedöms därmed stabil närmaste tiden. På kostnadssidan syns ökade drift- och underhållskostnader till följd av att beståndet är genomgående av äldre standard och att kostnadsutvecklingen för merparten av de varor och tjänster som används är påtaglig. Energikostnaderna bedöms fortsätta stiga. Bolagets räntekostnader ökar både på grund av ökad upplåning för kommande investeringar och av höjda räntesatser. Sammantaget ger ökande kostnaderna i förvaltningen utmaningar framåt trots stabila intäkter.

Hållbarhetsupplysningar

Åfa arbetar systematiskt med energieffektivisering. Detta sker genom att löpande följa förbrukningar och förbrukningsmönster, samt att genomföra åtgärder i egen regi och tillsammans med samarbetspartners. Målet är att energiförbrukningen ska minska med 1% per år givet samma fastighetsbestånd. Utöver målet för energiförbrukning har Åfa målet att minska användningen av papper. Detta ska ske genom att den digitala aviseringen ökar. Målet är att den digitala aviseringen ska öka med 5% per år.

Målen är angivna för innevarande period för verksamhetsplanering: 2022 - 2024.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 000 000	10 151 264
Årets resultat		11 870 863
Vid årets slut	14 000 000	22 022 127

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2022 (136 000 000 kr 2021).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	10 151 264
årets resultat	11 870 863
Totalt	22 022 127
disponeras för	
utdelning, [14 000 aktier * 53,57 kr per aktie]	750 000
balanseras i ny räkning	21 272 127
Summa	22 022 127

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

Socialt bokslut

Betalningsanmärkningar

Statistik betalningsanmärkningar	2022	2021	2020
Påminnelser och krav antal/mån	15	11	8
Anstånd m betalning, antal/mån	1	1	2
Skickade betalningsförelägganden/år	36	36	9
Verställda avhysningar/år	1	0	0
Tecknade avbetalningsavtal/år	6	2	6

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	2022	2021	2020
Alby	22	18	18	42
Ånge	410 (332)	25	29	46
Borgsjöbyn/Erikslund/Ljungaverk	78 (71)	11,	15	37
Fränsta	260 (262)	16	23	44
Torpshammar	40 (48)	13	28	45
Totalt/Snitt	810 (735)	17	23	43

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.

Antal lägenheter som står till förfogande för allmännyttan har ökat. Detta igenom att Socialtjänsten i Ånge Kommun har avvecklat ett antal SÄBO-platser i tätorterna Ånge & Fränsta, samt ett mindre antal lägenheter som tilldelas brukare efter särskilt beslut.

Störningar

Tillbud	2022	2021	2020
Musik, störande fester	2	5	10
Katt- och hundproblem	1	1	0
Tvättstugeproblem	0	0	0
Störningar pga psykiska problem	2	0	0
Störningar pga missbruksproblem	1	0	0
Problem i samband med bilkörning/parkering	0	0	0
Barn- och ungdomsbus	0	0	0
Övrigt	0	1	0
Summa	6	7	10

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
2020	9	0	21	1
2021	7	0	18	2
2022	7	0	16	2

Åldersstruktur

	Ålder					Anställda totalt
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	
Tjänstemän	0	1	2	2	2	7
Kollektivanställda	1	3	5	4	4	17
Vikarier	0	0	0	0	1	1
Totalt	1	4	7	6	7	25

Medelålder

	totalt	män	kvinnor
Tjänstemän	51	60	45
Kollektivanställda	49	49	50
Vikarier	61	61	61
Totalt	50	52	47

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter		112 051 124	105 590 487
Aktiverat arbete för egen räkning		1 510 100	2 086 800
Övriga rörelseintäkter	2	7 716 424	1 811 979
		<u>121 277 648</u>	<u>109 489 266</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-63 835 851	-58 410 778
Övriga externa kostnader	3	-9 903 165	-7 518 360
Personalkostnader	5	-16 665 172	-17 899 642
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 077 958	-17 521 970
Övriga rörelsekostnader		-89 053	-8 589 306
Rörelseresultat		<u>16 706 449</u>	<u>-450 790</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		386 807	20 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 224 393	-3 916 164
Resultat efter finansiella poster		<u>11 870 863</u>	<u>-4 344 217</u>
Resultat före skatt		<u>11 870 863</u>	<u>-4 344 217</u>
Årets resultat		<u>11 870 863</u>	<u>-4 344 217</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	377 130 176	356 862 977
Inventarier, verktyg och installationer	7	348 210	495 834
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	48 276 991	22 609 964
		<u>425 755 377</u>	<u>379 968 775</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	10	-	1 300 000
		<u>40 000</u>	<u>1 340 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>425 795 377</u>	<u>381 308 775</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter	11	211 946	192 968
		<u>211 946</u>	<u>192 968</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		207 978	55 597
Fordringar hos koncernföretag		61 271 190	21 950 283
Aktuell skattefordran		189 096	307 410
Övriga fordringar		1 867 846	176 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 051 082	4 239 989
		<u>65 587 192</u>	<u>26 729 593</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>65 799 138</u>	<u>26 922 561</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>491 594 515</u>	<u>408 231 336</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 151 264	14 495 481
Årets resultat		11 870 863	-4 344 217
		22 022 127	10 151 264
Summa eget kapital		36 022 127	24 151 264
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		2 470 055	2 700 000
		2 470 055	2 700 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	398 127 856	330 385 356
Skulder till koncernföretag		11 274 456	12 005 772
		409 402 312	342 391 128
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 401 316	11 351 316
Leverantörsskulder		15 864 352	8 127 683
Skulder till koncernföretag		4 122 500	3 193 353
Skatteskulder		-	196 923
Övriga kortfristiga skulder		255 125	264 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	11 056 728	15 855 642
		43 700 021	38 988 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		491 594 515	408 231 336

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 870 863	-4 344 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		8 306 460	20 221 970
		20 177 323	15 877 753
Betald inkomstskatt		-78 609	-419 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 098 714	15 458 439
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-18 978	133 330
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-37 275 846	3 178 311
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 557 933	4 355 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 638 177	23 126 069
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-61 483 007	-34 824 753
Avyttring av förvaltningsfastigheter		7 160 000	-
Avyttring av finansiella tillgångar		900 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 423 007	-34 824 753
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		80 000 000	22 000 000
Amortering av lån		-11 938 816	-10 301 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		68 061 184	11 698 684
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter till kassaflödesanalysen

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022	2021
Avskrivningar	14 054 838 kr	13 915 542 kr
Nedskrivningar		3 606 428 kr
Rearesultat	- 5 518 433 kr	
Avsättningar	-229 945 kr	2 700 000 kr
Totalt	8 306 460 kr	20 221 970 kr

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Erhållen ränta	386 807 kr	20 737 kr
Erlagd ränta	-4 695 876 kr	-3 500 635 kr
Kommunal borgensavgift	-528 517 kr	-415 528 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

Hysesintäkter 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

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 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Realisationsvinster	5 518 433	-
Försäkringsersättningar	442 150	1 078 227
Övrigt	1 755 841	733 752
Summa	7 716 424	1 811 979

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsuppdrag	200 000	200 000
Andra uppdrag	41 000	-

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31	
Resultat före skatt		11 870 863		-4 344 217
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 445 398	20,6	894 909
Ej avdragsgilla kostnader	0,5	-62 417	-59	-2 561 748
Ej skattepliktiga intäkter	-4,2	496 182	-	412
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	15,6	-1 857 327		
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag			38,4	1 666 427
Temporära skillnader fastigheter	-32,6	3 868 960		
Differens	-	-	-	-

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Tillsvidare	24	15	25	16
Vikarier	1	1	2	2
Totalt	25	16	27	18

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	44 %	44%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VD	943 460	1 101 935
Styrelse	170 015	184 667
Övriga anställda	10 024 584	10 826 959
Summa	11 138 059	12 113 561
Sociala kostnader	3 571 746	3 616 110
Pensionskostnader styrelse och VD	131 999	55 096
Pensionskostnader övriga anställda	631 204	704 863

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	732 231 647	717 402 412
-Avyttringar och utrangeringar	-12 480 651	-
-Omklassificering	18 462 429	14 829 235
-Årets investeringar /inköp	16 453 551	-
Vid årets slut	754 666 976	732 231 647
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-261 250 569	-247 474 053
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 280 360	-
-Omklassificering	-	-
-Årets avskrivning	-13 930 335	-13 776 516
Vid årets slut	-271 900 544	-261 250 569
-Ingående nedskrivningar	-114 118 101	-110 511 673
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8 481 846	-
-Årets nedskrivningar	-	-3 606 428
-Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-105 636 255	-114 118 101
Redovisat värde vid årets slut	377 130 177	356 862 977
Redovisat värde byggnader	357 695 108	337 336 248
Redovisat värde markanläggningar	40 569	64 341
Redovisat värde mark	19 394 499	19 462 388
Redovisat värde vid årets slut	377 130 176	356 862 977
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	377 130 176	356 862 977

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

Totalt fastighetsvärde	595 800 000 kr	571 000 000 kr
Bokfört värde	377 130 176 kr	356 862 977 kr
Övervärde	218 669 824 kr	212 137 023 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 159 933	2 159 933
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-88 400	-
	<u>2 071 533</u>	<u>2 159 933</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 664 099	-1 525 073
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	65 279	-
-Omklassificeringar	-	-
-Årets avskrivning	-124 503	-139 026
	<u>-1 723 323</u>	<u>-1 664 099</u>
Redovisat värde vid årets slut	348 210	495 834

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	22 609 964	2 614 446
Inköp	45 335 950	34 824 753
Omklassificeringar	-19 668 923	-14 829 235
Redovisat värde vid årets slut	48 276 991	22 609 964

Not 9 Andelar i Intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 000	40 000
-Avgående tillgångar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 300 000	1 300 000
-Tillkommande fordringar	-	-
-Reglerade fordringar	-900 000	-
-Omklassificeringar	-400 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 300 000

Not 11 Varulager

	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	211 946	192 968
Totalt	211 946	192 968

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	394 129	2 405 405
Förutbetalda kostnader	1 656 953	1 834 583
Totalt	2 051 082	4 239 988

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
antal aktier	14 000	14 000
kvotvärde	1 000	1 000

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 22 022 127 kr disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Utdelning [14 000 aktier * 53,57 kr/aktie]	750 000
Balanseras i ny räkning	21 272 127
Totalt	22 022 127

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	197 239 172	102 227 868

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	695 596	345 657
Förutbetalda hyresintäkter	5 334 096	3 291 963
Upplupna personalkostnader	1 911 202	1 774 979
Övrigt	3 115 834	10 443 042
Totalt	11 056 728	15 855 641

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 992 190	72 992 690
Summa ställda säkerheter	60 992 190	72 992 690

(Samtliga pantbrev ligger vilande)

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 19 704 740 kr

Försäljning 65 841 212 kr

Underskrifter

Matts Karlsson
Ordförande

Jenny Ahlström

Björn Magnusson

Tony Jensén

Maj Karlsson

Mikael Granlund

Agneta Frenell

Annika Ahnström

Stefan Åsén

Patrik Jonasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor