



Tertial 1

Ånge Fastighets- och Industri AB

2023



Innehållsförteckning

1	ÅFAs berättelse.....	3
1.1	Årets viktiga händelser	3
1.2	God ekonomisk hushållning	3
1.3	Medarbetare	4
1.4	Framtiden	4
1.5	Vårt utvecklingsarbete under året	4
1.5.1	Hållbar vardag	5
1.5.2	Hållbar hälsa	5
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



1 ÅFAs berättelse

1.1 Årets viktiga händelser

Uppförande av ny förskola i Ånge pågår. Projektering för ombyggnad av förskolan Solgården till SÄBO pågår och ombyggnad kommer att påbörjas när förskoleverksamheten har flyttats till den nya förskolan. Ombyggnad av kommunhusets entré har påbörjats. En större underhållsätgard har gjorts på taket till Idrottshallen i Fränsta. Ett antal balkongreoveringar har påbörjats. Rivning av fastigheter på Yxvägen i Torpshammar och på Åkervägen i Fränsta pågår. Fastigheten Fränsta 13:17, Furubacken mm, har förvärvats från Region Västernorrland men ännu inte tillräts.

1.2 God ekonomisk hushållning

Drift

Intäkterna är högre än budget (+2,3) beroende på minskad vakans och högre utfall än budgeterat för hyreshöjningar, framför allt för lokaler som höjs med KPI. Driftkostnaderna lägre än budget (-2,1) primärt beroende på mindre kostnadsfört underhåll, total översyn bland kostnader, billigare programvaror än planerat och färre externa konsulter.

Räntekostnader och avskrivningar är i nivå med budget.

Periodens resultat är högre än budget (+4,4). Prognosticerat resultat för helåret skrivs upp med anledning av högre resultatet för perioden.

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Budget	Prognos
	T1	T1	2023	2023
Intäkter	38,0	40,3	114,0	120,0
Drift och UH kostnader	33,8	31,7	89 ,3	92,5
Driftnetto	4,2	8,6	24,7	27,5
Finansiella kostnader/Avskrivningar	7,0	7,0	22,3	22,5
Resultat	-2,8	1,6	2,4	5,0



Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter pågår som planerat.

PÅGÅENDE PROJEKT/INVESTERINGAR 2023-04-30				
Projekt nr	Benämning	Projektbudget	Upparbetat per	Slutkostnadsprognos
			2023-04-30	2023-04-30
1325	Föreskoleby Åsgatan Ånge	65,0	59,3	65,3
1356	Energispar Solgårdsg, Gamlav, Hemskogsv	3,5	0,1	3,5
1357	Skattkistan ombyggnad/ny fsk Fränsta	22,0	0,2	65,0
1358	LSS Solgården	15,0	1,2	15,0
1363	Uppgradering kommunhus, utredning/ombyggnad	12,0	2	14,3
1364	HG anpassning SSC	0,5	0,1	0,5
1366	Tak idrottshall badhuset	2,5	1,5	1,6
1367	Rivningar Yxvägen & Åkervägen, Alby	2,7	0,1	2,7
1368	Markanläggning Vissland 2:12 mfl	4,5	4,3	4,5
1369	Balkonger gamla vägen Ånge	1,5	0,1	2,5
1371	Ombyggnad Mittlandia	13,0	0,1	0,1
1373	LGH 8058 Hemskogsvägen	0,4	0,1	0,4
1374	Balkonger Hemskogsvägen	2,0	0,1	2,4
1375	Uppgradering Fränsta brandstation	0,1	0,1	0,1
1376	LGH 8055 Hemskogsvägen	0,4	0,2	0,4
1379	UH åtgärder kommunhus 2022	3,0	0	4
1380	Vitec, nytt fastighetssystem	1,0	0,2	1
1381	HG anpassning Spångbro	0,1	0,1	0,2
1382	LGH 8013 7A Hemskogsvägen	0,4	0,4	0,4
1383	HG anpassning Fränstaskolan	1,6	0,1	1,6
1386	LGH 8052 Hemskogsvägen 9B	0,4	0,1	0,4
		151,6	70,4	185,9

1.3 Medarbetare

Inga förändringar i personalstyrkan har gjorts under perioden. Förstärkning av personalstyrkan planeras på tjänstemannansidan för projekt-, utvecklings- och hållbarhetsfrågor.

Vissa utvecklingsinsatser för hela personalen har pågått med inriktning kommunikation och kundrelationer. Personal- och organisationsutveckling kommer att fortsätta under året.

1.4 Framtiden

I kort perspektiv bedöms efterfrågan vara stabil. Kostnaderna stiger till följd av världsläget/inflationstryck. Företagets lånestruktur är god men kostnader na för finansiering stiger vid varje tillfälle bolagets lån läggs om. Den totala upplåningen ökar till följd av investeringar. När kommunens industrietableringar förverkligas kommer fler sannolikt felr och större investeringar behöva göras både på bostads- och lokalsidan.

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 mot målen utvecklas och en prognos för årets resultat lämnas.

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 5 %.

Bedömning ● Uppfyllt

Kommentar

För 2023 gäller vakansmålet 5%. Vakansen för perioden är ca 3,1%

1.5.1.2 Utvecklingsmål: Underhålla fastigheter för 10 miljoner kr.

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar

Under perioden har underhåll utförts med ca 3,8 mkr vilket är i linje med målet.

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

 Delvis uppfyllt

Kommentar

Den digitala faktureringen till kund har ökat med ca 5% årstakt under T1 2023.

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. ÅFA följer kommunens planering och ingen mätning avses göras under perioden.

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, totalt för el och värme, har minskat mer än 1% i årstakt under T1 2023.

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


1.6.2 LOU

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

1.6.3 Ekonomihantering

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

1.6.4 Hög vakansgrad på både hyres och lokaldelen

Kontrollmoment	Utfall	Förbättrande åtgärd	Status
Resultatuppföljning Vad kontrolleras? Resultatuppföljning gentemot budget, både helhet och per resultatenhet. Hur sker kontrollen? Jämförelse mellan avstämmda rapporter och budget. När utförs kontrollen? Löpande avstämmningar under året.	 Ingen avvikelser	Resultatuppföljning	