

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

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Hysesintäkter	105 375 746	105 435 006	102 901 252	100 027 643	104 384 893
Res. efter finansiella poster	3 212 791	3 318 236	5 839 400	4 158 713	15 016 399
Soliditet %	9,8	9,0	8,0	6,0	5,0
Kassalikviditet %	61,8	55,5	73,2	104,0	150,0

Definitioner: se not 18

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ÅFA har under året gjort ett antal investeringar:

- investerat ca 5 Mkr i ombyggnad av samservice till Länsveterinärerna.
- investerat ca 3 Mkr i fiberutbyggnad till bolagets fastigheter

Totalt har ÅFA genomfört investeringar för ca 8 mkr under 2018

Vakansgraden har ökat markant under 2018, bolaget har under året tagit fram och presenterat en åtgärdsplan för ägarna.



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.

Bolagets största ekonomiska risk bedöms i likhet med de senaste åren vara kommunens befolkningsutveckling och risk för vakanser i främst ytterområdena. Vakanserna i beståndet är av stor och avgörande betydelse för fastighetsbeståndets värde. De är avgörande för bedömningen av kommande driftnetton och eventuella nedskrivningsbehov. En annan risk är ränte- och refinansieringsrisk men den bedöms inte oroande för tillfället.

Hållbarhetsupplysningar

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

I och med ÅFA:s byte av branschorganisation från Fastigo till SABO är ÅFA med i projektet Skåneinitiativet. Detta innebär att ÅFA jobbar mot ett reducerat energibehov med 20 % till år 2020, mätt från basår 2007.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 000 000	25 073 431
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		3 212 791
Vid årets slut	14 000 000	28 286 222

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2018 (136 000 000 kr 2017).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	25 073 431
årets resultat	3 212 791
Totalt	28 286 222
disponeras för	
balanseras i ny räkning	28 286 222
Summa	28 286 222

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



Socialt bokslut

Betalningsanmärkningar

Statistik betalningsanmärkningar	2018	2017	2016
Påminnelser och krav antal/mån	9	11	44
Anstånd m betalning, antal/mån	4	30	2
Skickade betalningsförelägganden/år	22	18	11
Verställda avhysningar/år	0	1	1
Tecknade avbetalningsavtal/år	-	13	4

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	2018	2017	2016
Östavall/Alby	62	22,6	16,1	19,4
Ånge	332	22,9	18,9	23,1
Borgsjöbyn/Erikslund/Ljungaverk	97	28,9	16,4	17,5
Frånsta	216	20,4	20,3	18,5
Torpshammar	72	8,3	6,9	8,3
Totalt/Snitt	779	20,6	15,72	17,36
Därav omflyttningar		4,9	4,9	4,4

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	2018	2017	2016
Musik, störande fester	29	6	6
Katt- och hundproblem	0	0	0
Tvättstugeproblem	0	1	0
Störningar pga psykiska problem	0	0	0
Störningar pga missbruksproblem	0	0	0
Problem i samband med bilkörning/parkering	0	1	0
Barn- och ungdomsbus	0	0	7
Övrigt	1	9	5
Summa	30	17	18

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
2015	7	1	17	3
2016	7	1	16	3
2017	9	0	19	3
2018	10	0	22	3

Åldersstruktur

	Ålder					Anställda totalt
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-65	
Tjänstemän	2	0	4	2	2	10
Kollektivanställda	3	2	4	7	6	22
Vikarier	2	0	0	0	1	3
Totalt	7	2	8	9	9	35

Medelålder

	totalt	män	kvinnor
Tjänstemän	48	55	42
Kollektivanställda	49	49	49
Vikarier	27		27
Totalt	41	52	39

Am

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Hysesintäkter		105 375 746	105 435 006
Övriga rörelseintäkter		<u>5 270 121</u>	<u>8 650 815</u>
		110 645 867	114 085 821
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-54 798 534	-52 658 496
Övriga externa kostnader	2	-16 247 276	-18 320 098
Personalkostnader	4	-17 159 530	-17 009 156
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-15 328 429</u>	<u>-18 607 095</u>
Rörelseresultat		7 112 098	7 490 976
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 959	76 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 943 266</u>	<u>-4 251 179</u>
Resultat efter finansiella poster		3 212 791	3 318 236
Resultat före skatt		<u>3 212 791</u>	<u>3 318 236</u>
Årets resultat		<u>3 212 791</u>	<u>3 318 236</u>

Am

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	392 885 099	406 253 458
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 125 357	2 336 649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	11 263 033	6 744 439
		<u>407 273 489</u>	<u>415 334 546</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	9	190 488	390 488
		<u>230 488</u>	<u>430 488</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>407 503 977</u>	<u>415 765 034</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter	10	397 879	468 261
		<u>397 879</u>	<u>468 261</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 091 517	509 673
Fordringar hos koncernföretag		15 848 676	18 380 935
Aktuell skattefordran		265 493	265 674
Övriga fordringar		-	121 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	943 062	202 136
		<u>22 148 748</u>	<u>19 480 284</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>22 546 627</u>	<u>19 948 545</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>430 050 604</u>	<u>435 713 579</u>

Am

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	14 000 000	14 000 000
		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 073 431	21 755 195
Årets resultat		3 212 791	3 318 236
		<u>28 286 222</u>	<u>25 073 431</u>
Summa eget kapital		<u>42 286 222</u>	<u>39 073 431</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	354 022 319	363 949 384
		<u>354 022 319</u>	<u>363 949 384</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 291 563	10 747 690
Förskott från kunder		-	52 481
Leverantörsskulder		11 088 180	8 442 904
Skulder till koncernföretag		2 780 206	2 833 427
Övriga kortfristiga skulder		1 067 074	1 466 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 515 040	9 148 071
		<u>33 742 063</u>	<u>32 690 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>430 050 604</u>	<u>435 713 579</u>

AM

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 212 791	3 318 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		15 298 429	18 454 308
		18 511 220	21 772 544
Betald skatt		-	152 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 511 220	21 925 331
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		70 382	79 558
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 668 465	7 658 590
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		507 427	-2 113 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 420 564	27 549 730
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 814 268	-17 032 123
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		30 000	60 096
Avyttring av finansiella tillgångar		200 000	238 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 584 268	-16 733 547
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-10 153 380	-10 153 380
Amortering av leasingskuld		-682 916	-662 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 836 296	-10 816 183
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter till kassaflödesanalysen

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018	2017
Avskrivningar	15 328 429 kr	18 607 095 kr
Reavinst	-30 000 kr	
Betald skatt		- 152 787 kr
Totalt	15 298 429 kr	18 454 308 kr

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Erlagd ränta	3 466 033 kr	3 754 342 kr

am

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

I redovisningen klassificeras leasingen som finansiell leasing. När de ekonomiska riskerna och förmånerna, förknippande med ägandet, i allt väsentligt är överförda till leasingtagaren, klassificeras leasingen som finansiell. Tillgångar som klassificeras som finansiell leasing redovisas som en tillgång i balansräkningen. Förpliktelser att betala framtida leasingavgifter redovisas som en skuld. Leasade tillgångar skrivs av enligt plan medan leasingbetalningar redovisas som ränta och amorterad skuld.

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.

Am

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Revisionsuppdrag	50 000	82 000
Andra uppdrag	52 000	7 700

Not 3 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

Avstämning av effektiv skatt

	2018-01-01- 2018-12-31		2017-01-01- 2017-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 212 792		3 318 236
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-706 814	22,0	-730 012
Ej avdragsgilla kostnader		-103 847		-1 222 743
Ej skattepliktiga intäkter		617		888
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		810 044		1 951 867
Differens		-		-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31		2017-01-01- 2017-12-31	
		Varav män		Varav män
Tillsvidare	33	24	31	21
Vikarier	1	-	4	2
Totalt	34	24	35	23

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	33%	33 %
Övriga ledande befattningshavare		

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VD	792 913	957 992
Styrelse	134 470	136 569
Övriga anställda	11 047 125	10 233 905
Summa	11 840 038	11 191 897
Sociala kostnader	3 844 824	4 001 199
Pensionskostnader styrelse och VD	35 681	32 806
Pensionskostnader övriga anställda	411 208	406 658

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	749 689 412	718 900 613
-Omklassificering	-33 888 602	30 788 799
Vid årets slut	715 800 810	749 689 412
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-191 094 384	-178 396 539
-Omklassificering	-29 652 003	-
-Årets avskrivning	-14 575 633	-12 697 845
Vid årets slut	-235 322 020	-191 094 384
Ingående nedskrivningar	-152 341 570	-147 248 277
Årets nedskrivningar	-	-5 093 293
Omklassificering	64 747 879	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 593 691	-152 341 570
Redovisat värde vid årets slut	392 885 099	406 253 458
Varav mark		
Redovisat värde byggnader	366 973 498	380 317 367
Redovisat värde markanläggningar	137 809	162 299
Redovisat värde mark	25 773 792	25 773 792
Redovisat värde vid årets slut	392 885 099	406 253 458
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	392 885 099	406 253 458

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

	2018	2017
Totalt fastighetsvärde	493 230 000 kr	429 452 000 kr
Bokfört värde	392 855 099 kr	406 253 458 kr
Övervärde	100 374 901 kr	23 198 542 kr

Am

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 548 003	7 608 099
-Nyanskaffningar	1 576 854	
-Avyttringar och utrangeringar	-231 100	-60 096
	<u>8 893 757</u>	<u>7 548 003</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 211 354	-4 395 397
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	195 750	
-Årets avskrivning	-752 796	-815 957
	<u>-5 768 400</u>	<u>-5 211 354</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 125 357	2 336 649
I ovanstående redovisat värde ingår leasade tillgångar med	2 966 360	2 197 116

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	6 744 439	20 501 115
Inköp	5 725 868	17 032 123
Omklassificeringar	-1 207 274	-30 788 799
Redovisat värde vid årets slut	11 263 033	6 744 439

Not 8 Andelar i Intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 000	88 968
-Avgående tillgångar	-	-48 968
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	390 488	580 000
-Reglerade fordringar	-200 000	-189 512
Redovisat värde vid årets slut	190 488	390 488

Am

Not 10 Varulager

	2018-12-31	2017-12-31
Råvaror och förnödenheter	397 879	468 261
Totalt	397 879	468 261

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	72 798	81 493
Förutbetalda kostnader	870 264	120 643
	943 062	202 136

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
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, 28 286 222 kr disponeras enligt följande:

	2018-12-31
Balanseras i ny räkning	28 286 222
	28 286 222

Not 14 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	89 943 140	80 800 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	477 232	496 838
Förutbetalade hyresintäkter	2 620 170	3 840 046
Övrigt	4 417 638	4 811 187
	7 515 040	9 148 071



Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 391 200	26 391 200
Summa ställda säkerheter	26 391 200	26 391 200

Not 17 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ånge Kommun org nr 212000-2387 med säte Ånge.
Inköp och försäljning inom koncernen
Inköp 18 544 302 kr
Försäljning 58 136 468 kr

Not 18 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl varulager i procent av kortfristiga skulder



Underskrifter

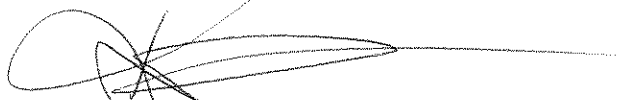
Ort och datum



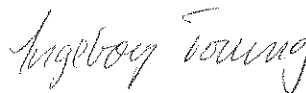
Stiven Viklund



Jörgen Hafstad



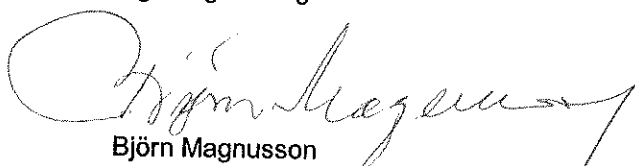
Karin Dahlstedt



Ingeborg Torung



Maj Karlsson



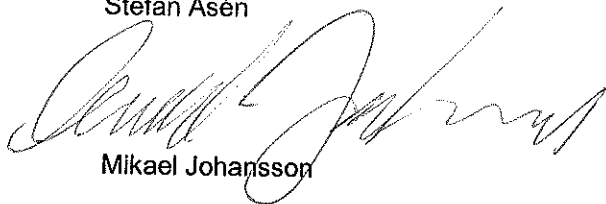
Björn Magnusson



Stefan Asén



Anders Nordlander



Mikael Johansson



Joakim Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2019
KPMG AB



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisorssed 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. Risker 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 2018 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 2019-05-13

KPMG AB



Therese Malmgren
Auktoriserad revisor