

Årsredovisning för  
**Ange Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)**  
556040-4971

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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	Belopp i kr				
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	107 392 956	105 375 746	105 435 006	102 901 252	100 027 643
Res. efter finansiella poster	-1 675 938	3 212 791	3 318 236	5 839 400	4 158 713
Soliditet %	9,9	9,8	9,0	8,0	6,0
Kassalikviditet %	70,3	61,8	55,5	73,2	104,0

Definitioner: se not 19

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ÅFA har under året gjort ett antal investeringar:

- färdigställt veterinärkliniken åt Jordbruksverket.
- 3,5 Mkr har investerats i energisparåtgärder på Hemskogsvägen och Solgårdsgatan.
- 1 Mkr har investerats på extra underhåll i Ljungaverk för att möta upp behov vid tömningen av Fridhemsgatan 1-5

Totalt har ÅFA genomfört investeringar för ca 8 mkr under 2019

Fastigheter som bolaget har sålt under året är Skogsvägen och Nyckelpigan i Östavall och Forsgatan 1-3 i Torpshammar, samt svarvshallen i Ånge.

Utbildningsnämnden har under året avvecklat skolverksamheten i Alby men skolan är fortsatt i drift då förskolan har kvar sin verksamhet i fastigheten tillsvidare. Renoveringen av Fränsta simhall har påbörjats under året då delar av bassängen börjat rasa. Tidsplanen för simhallen är att den skall vara klar för invigning till årsskiftet 2021.

Vakansgraden har fortsatt att öka under 2019, bolaget arbetar löpande med åtgärdsplan tillsammans med 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.

Kommunfullmäktige har tagit beslut om att ÅFA ska påbörja byggnationen av nya förskolebyn på Åsgatan och sedan vidare med LSS boendet på solgården.

Bolagets största ekonomiska risk bedöms i likhet med de senaste åren vara kommunens befolkningsutveckling och risk för vakanser i främst ytterområdena. ÅFA har under året tömt 16 st lägenheter på Fridhemsgatan 1-5 i Ljungaverk, detta för att under 2020 verkställa avtalet med Boverket om att riva de sista 16 st lägenheterna i avtalet.

## 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 30 % till år 2030, mätt från basår 2009.

## Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 000 000	28 286 222
Årets resultat		-1 675 938
Vid årets slut	14 000 000	26 610 284

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2019 (136 000 000 kr 2018).

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	28 286 222
årets resultat	-1 675 938
Totalt	26 610 284
disponeras för	
balanseras i ny räkning	26 610 284
Summa	26 610 284

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



## Socialt bokslut

### Betalningsanmärkningar

Statistik betalningsanmärkningar	2019	2018	2017
Påminnelser och krav antal/mån	8	9	11
Anstånd m betalning, antal/mån	4	4	30
Skickade betalningsförelägganden/år	14	22	18
Verställda avhysningar/år	0	0	1
Tecknade avbetalningsavtal/år	5	0	13

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. Änge Fastighets & Industri AB fortsätter samarbetet med Änge kommuns socialförvaltning för att hyresgäster med problem snabbare ska kunna få stöd och hjälp.

### Flyttningsstatistik (i procent)

Område	Antal lgh	2019	2018	2017
Alby	52	23	22,6	16,1
Änge	332	20,4	22,9	18,9
Borgsjöbyn/Erikslund/Ljungaverk	97	17,5	28,9	16,4
Fränsta	216	18,9	20,4	20,3
Torpshammar	72	11,1	8,3	6,9
Totalt/Snitt	745	18,18	20,6	15,72
Därav omflyttningar	-	-	4,9	4,9

Genom att ÄFA 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	2019	2018	2017
Musik, störande fester	12	29	6
Katt- och hundproblem	0	0	0
Tvättstugeproblem	0	0	1
Störningar pga psykiska problem	0	0	0
Störningar pga missbruksproblem	5	0	0
Problem i samband med bilkörning/parkering	0	0	1
Barn- och ungdomsbus	0	0	0
Övrigt	1	1	9
Summa	18	30	17

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.

*AM*

**Personal**

Antal anställda	Tjänstemän		Kollektivanställda		
	Ar	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
2017	9	0	0	19	3
2018	10	0	0	22	3
2019	9	0	0	20	2

**Aldersstruktur**

	Ålder					Anställda totalt
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-65	
Tjänstemän	2	0	3	3	1	9
Kollektivanställda	3	2	4	7	5	21
Vikarier	0	1	0	0	0	1
Totalt	5	3	7	10	6	31

**Medelålder**

	totalt	män	kvinnor
Tjänstemän	47	53	43
Kollektivanställda	49	50	47
Vikarier	37		37
Totalt	48	51	45

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Hysesintäkter		107 392 956	105 375 746
Övriga rörelseintäkter		5 687 103	5 270 121
		<u>113 080 059</u>	<u>110 645 867</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader		-62 377 821	-61 636 986
Övriga externa kostnader	2	-9 881 164	-9 408 824
Personalkostnader	4	-18 639 733	-17 159 530
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 428 039	-15 328 429
Övriga rörelsekostnader		-1 163 933	-
Rörelseresultat		<u>2 589 369</u>	<u>7 112 098</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 971	41 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 289 278	-3 943 266
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 675 938</u>	<u>3 212 791</u>
Resultat före skatt		<u>-1 675 938</u>	<u>3 212 791</u>
Årets resultat		<u>-1 675 938</u>	<u>3 212 791</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	375 716 431	392 885 099
Inventarier, verktyg och installationer	6	100 300	3 125 357
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	13 617 666	11 263 033
		<u>389 434 397</u>	<u>407 273 489</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	9	1 490 488	190 488
		<u>1 530 488</u>	<u>230 488</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>390 964 885</u>	<u>407 503 977</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter	10	331 389	397 879
		<u>331 389</u>	<u>397 879</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		415 902	5 091 517
Fordringar hos koncernföretag		19 956 544	15 848 676
Aktuell skattefordran		-	265 493
Övriga fordringar		5 606	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	378 037	943 062
		<u>20 756 089</u>	<u>22 148 748</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>21 087 478</u>	<u>22 546 627</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>412 052 363</u>	<u>430 050 604</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		28 286 222	25 073 431
Årets resultat		-1 675 938	3 212 791
		<u>26 610 284</u>	<u>28 286 222</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>40 610 284</u>	<u>42 286 222</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	328 575 356	339 822 599
Skulder till koncernföretag		13 468 404	14 199 720
		<u>342 043 760</u>	<u>354 022 319</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 151 316	11 291 563
Leverantörsskulder		10 044 072	11 088 180
Skulder till koncernföretag		2 355 990	2 780 206
Skatteskulder		60 667	-
Övriga kortfristiga skulder		370 420	1 067 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 415 854	7 515 040
		<u>29 398 319</u>	<u>33 742 063</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>412 052 363</u>	<u>430 050 604</u>

*AM*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 675 938	3 212 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 810 335	15 298 429
		17 134 397	18 511 220
Betald inkomstskatt		326 157	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>17 460 554</b>	<b>18 511 220</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		66 490	70 382
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 127 168	-2 668 465
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 265 291	507 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 388 921</b>	<b>16 420 564</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 167 605	-5 814 268
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 230 000	30 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-1 300 000	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	200 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 237 605</b>	<b>-5 584 268</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-10 151 316	-10 153 380
Amortering av leaseingskuld		-	-682 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 151 316</b>	<b>-10 836 296</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019	2018
Avskrivningar	14 632 584 kr	15 328 429 kr
Nedskrivningar	3 795 455 kr	
Rearesultat	382 296 kr	-30 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>18 810 335 kr</b>	<b>15 298 429 kr</b>

### Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Erlagd ränta	3 825 545 kr	3 466 033 kr
Kommunal borgensavgift	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 förändrade från föregående år:

Bolaget har bytt redovisningsprincip rörande redovisning av företagets leasingkostnader.

Under 2019 har dessa omklassificerats från finansiella till operationella kostnader.

#### *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 kontakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteutgifter 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.

*Am*

**Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsuppdrag	130 972	50 000
Andra uppdrag	-	52 000

**Not 3 Skatt på årets resultat**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

**Avstämning av effektiv skatt**

	2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31	
	Procent		Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 675 938		3 212 792
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	358 651	22,0	-706 814
Ej avdragsgilla kostnader		-959 776		-103 847
Ej skattepliktiga intäkter		25		617
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		601 100		810 044
Differens		-		-

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

**Medelantalet anställda**

	2019-01-01- 2019-12-31		2018-01-01- 2018-12-31	
		Varav män		Varav män
Tillsvidare	31	21	30	24
Vikarier	1	-	1	-
Totalt	32	21	31	24

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	2019-12-31	2018-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	43%	33%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VD	833 387	792 913
Styrelse	133 339	134 470
Övriga anställda	11 750 337	11 047 125
<b>Summa</b>	<b>12 717 063</b>	<b>11 974 508</b>
Sociala kostnader	4 244 584	3 844 824
Pensionskostnader styrelse och VD	538 744	35 681
Pensionskostnader övriga anställda	759 498	411 208

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	715 800 810	749 689 412
-Avyttringar och utrangeringar	-14 112 320	-
-Omklassificering	7 812 972	-33 888 602
Vid årets slut	709 501 462	715 800 810
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-235 322 020	-191 094 384
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 602 449	-
-Omklassificering	13 135 819	-29 652 003
-Årets avskrivning	-14 573 888	-14 575 633
Vid årets slut	-234 157 640	-235 322 020
-Ingående nedskrivningar	-87 593 691	-152 341 570
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 596 560	-
-Årets nedskrivningar	-3 795 455	-
-Omklassificering	-12 834 805	64 747 879
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-99 627 391	-87 593 691
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>375 716 431</b>	<b>392 885 099</b>
<b>Varav mark</b>		
Redovisat värde byggnader	350 772 393	366 973 498
Redovisat värde markanläggningar	113 319	137 809
Redovisat värde mark	24 830 719	25 773 792
Redovisat värde vid årets slut	375 716 431	392 885 099
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	375 716 431	392 885 099

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

	2019	2018
Totalt fastighetsvärde	523 600 000 kr	493 230 000 kr
Bokfört värde	375 716 431 kr	392 855 099 kr
Övervärde	147 883 569 kr	100 374 901 kr

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 893 757	7 548 003
-Nyanskaffningar	-	1 576 854
-Avyttringar och utrangeringar	-	-231 100
-Omklassificeringar	-4 492 159	-
	<u>4 401 598</u>	<u>8 893 757</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 768 400	-5 211 354
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	195 750
-Omklassificeringar	1 525 799	-
-Årets avskrivning	-58 697	-752 796
	<u>-4 301 298</u>	<u>-5 768 400</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 300</b>	<b>3 125 357</b>
I ovanstående redovisat värde ingår leasade tillgångar med	-	2 966 360

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	11 263 033	6 744 439
Inköp	10 167 605	5 725 868
Omklassificeringar	-7 812 972	-1 207 274
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 617 666</b>	<b>11 263 033</b>

### Not 8 Andelar i Intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 000	40 000
-Avgående tillgångar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	190 488	390 488
-Tillkommande fordringar	1 300 000	-
-Reglerade fordringar	-	-200 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 490 488</b>	<b>190 488</b>

### Not 10 Varulager

	2019-12-31	2018-12-31
Råvaror och förnödenheter	331 389	397 879
Totalt	331 389	397 879

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	155 132	72 798
Förutbetalda kostnader	222 904	870 264
	378 036	943 062

### Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2019-12-31	2018-12-31
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, 26 610 284 kr disponeras enligt följande:

	2019-12-31
Balanseras i ny räkning	26 610 284
	26 610 284

### Not 14 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	85 511 824	89 943 140

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	463 732	477 232
Förutbetalda hyresintäkter	2 679 116	2 620 170
Övrigt	3 273 006	4 417 638
	6 415 854	7 515 040





## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinleckningar	26 144 200	26 391 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 144 200</b>	<b>26 391 200</b>

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ånge Kommun har antagit en avsiktsförklaring att köpa obebyggd mark på fastigheterna Ånge 30:5 och Västerhängsta 31:27-34 till bokfört värde under 2020. Vidare har man även aviserat att flytta verksamhet till fastigheten Ålsta 13:4 i samband med ombyggnation till ny förskoleby i Ånge samhälle. Dessa omständigheter har beaktats i värderingen av bolagets förvaltningsfastigheter.

Covid-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Bolaget riskerar att påverkas negativt av detta men i dagsläget kan det inte göras någon bedömning av vilka effekter det kan få för bolaget under det kommande räkenskapsåret.

## Not 18 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ånge Kommun org nr 212000-2387 med säte Ånge.  
Inköp och försäljning inom koncernen  
Inköp 19 323 097 kr  
Försäljning 64 229 153 kr

## Not 19 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:  
Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Kassalikviditet  
Omsättningstillgångar exkl varulager i procent av kortfristiga skulder



## Underskrifter

Ort och datum *Ånge 2020-03-13*



Matts Karlsson



Jenny Ahlström



Anna-Carin Lögdahl



Dennis Elfven



Maj Karlsson



Mikael Graplund



Stefan Asen



Joakim Persson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den *22/6 - 2020*



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag, org. nr 556040-4971

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ånge Fastighets- och Industriaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bollnäs den 22 juni 2020



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor