

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

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18

## **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 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Hysesintäkter	105 590 487	105 549 569	107 392 956	105 375 746	105 435 006
Res. efter finansiella poster	-4 344 217	-12 114 803	-1 675 938	3 212 791	3 318 236
Soliditet %	5,9	7,2	9,9	9,8	9
Kassalikviditet %	68,4	88,2	70,3	61,8	55,5

Definitioner: se not 18

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har rivning påbörjats av tre st bostadsfastigheter. 16 lägenheter i Ljungaverk och 30 st lägenheter i Alby. Den nu rivna fastigheten i Ljungaverk var den sista som omfattades av överenskommelse med Boverket om minskning av antalet lägenheter i utbyte mot ett ekonomiskt stöd. Rivningarna i Alby genomförs utan stöd från Boverket eller annan part. En bostadsfastighet med 8 st lägenheter i Alby har under året varit till försäljning. Försäljningen fullföljdes i början av 2022.

Under året har renovering av Fränsta badhus färdigställt. Ombyggnadsprojekt för Riksarkivet i Fränsta har pågått under hela året. Utöver dessa projekt har värdehöjande underhållsåtgärder i bostadsbeståndet genomförts. Totalt har investeringarna under året uppgått till ca 35 mkr. Beslut har under året fattats om byggande av ny förskola i Ånge med start 2022, investering ca 65 mkr.

I enlighet med gällande redovisningsregler har två fastigheters bokförda värden skrivits ned för att stå i överensstämmelse med marknadsvärderingar. Totalt belastades resultatet negativt med 2,6 mkr.

Under året har den modell för systematisk hyressättning som överenskommit med Hyresgästföreningen implementerats.

## Förväntad framtida utveckling

Vakansen i bostadsbeståndet har under året minskat från ca 9% till ca 7%. Med genomförda rivningar har det totala beståndet minskat. Kommunen har haft en svagt positiv befolkningsutveckling. Även om vakansen fortsatt är hög bör detta sammantaget leda till att bostadsvakanserna närmaste tiden är mindre belastande än tidigare. De kommunala lokalerna har en hög nyttjandegrad och i vart fall tills ny förskola i Ånge står klar är vakanserna låga.

Det finns fortfarande vakanser i det kommersiella beståndet men det totala beståndet är begränsat. Intäktsidan bedöms därmed stabil närmaste tiden. På kostnadssidan syns både ökade underhållskostnader till följd av att beståndet är genomgående av äldre standard och prisutvecklingen på marknaden. Även kostnader för energi/media stiger påtagligt och energieffektiviseringar kompenserar inte detta fullt ut. Ökande kostnaderna i förvaltningen innebär utmaningar framåt.

Styrelsen och ledningen har analyserat de potentiella effekterna av konflikten i Ukraina för företaget. Vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande är det svårt att uppskatta om denna påverkan är kortsiktig, dvs ett antal månader, eller om påverkan blir mer långsiktig. Styrelsen och ledningen kan konstatera att det råder betydande osäkerhet i omvärlden vilket får som konsekvens att det råder osäkerhet i framför allt prisutveckling på varor och tjänster som används i förvaltningen. Det gäller t ex energi, byggmaterial, övriga varor och förmödenheter. Styrelsen och ledningen följer utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företagets ekonomi.

## 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	18 858 356
Effekt av rättelse av fel		-4 362 875
Justerad IB		14 495 481
Årets resultat		-4 344 217
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 000 000</b>	<b>10 151 264</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2021 (136 000 000 kr 2020).

En rättelse är genomförd bla. på grund av för högt aktiveringsbelopp på en investering. Felet har inneburit att företaget har redovisat ett för högt driftsresultat för år 2020 (4 362 875 kr). Rättelsen innebär att aktiverat fastighetsbestånd har reducerats samt att företagets fria egna kapital minskats.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	14 495 481
årets resultat	<u>-4 344 217</u>
Totalt	10 151 264
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>10 151 264</u>
Summa	10 151 264

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

## Socialt bokslut

### Betalningsanmärkningar

Statistik betalningsanmärkningar	2021	2020	2019
Påminnelser och krav antal/mån	11	8	8
Anstånd m betalning, antal/mån	1	2	4
Skickade betalningsförelägganden/år	36	9	14
Verställda avhysningar/år	0	0	0
Tecknade avbetalningsavtal/år	2	6	5

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	2021	2020	2019
Alby	22	18,2	42	23
Ånge	410 (332)	28,8	46	20,4
Borgsjöbyn/Erikslund/Ljungaverk	71 (81)	14,5	37	17,5
Fränsta	262 (216)	23,4	44	18,9
Torpshammar	40 (48)	27,5	45	11,1
<b>Totalt/Snitt</b>	<b>805 (699)</b>	<b>22,5</b>	<b>43</b>	<b>18,2</b>

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	2021	2020	2019
Musik, störande fester	5	10	12
Katt- och hundproblem	1	0	0
Tvättstugeproblem	0	0	0
Störningar pga psykiska problem	0	0	0
Störningar pga missbruksproblem	0	0	5
Problem i samband med bilkörning/parkering	0	0	0
Barn- och ungdomsbus	0	0	0
Övrigt	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>18</b>

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
<b>2019</b>	9	0	20	2
<b>2020</b>	9	0	21	1
<b>2021</b>	7	0	18	2

## Åldersstruktur

	Ålder					Anställda totalt
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	
Tjänstemän	0	1	2	3	1	7
Kollektivanställda	2	4	4	5	3	18
Vikarier	0	0	0	0	2	2
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>27</b>

## Medelålder

	totalt	män	kvinnor
Tjänstemän	50	59	44
Kollektivanställda	47	47	49
Vikarier	63	63	-
<b>Totalt</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter		105 590 487	105 549 569
Aktiverat arbete för egen räkning		2 086 800	-
Övriga rörelseintäkter		1 811 979	1 652 845
		<u>109 489 266</u>	<u>107 202 414</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-58 410 778	-63 166 631
Övriga externa kostnader	2	-7 518 360	-8 866 101
Personalkostnader	4	-17 899 642	-17 872 969
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 521 970	-24 907 192
Övriga rörelsekostnader		-8 589 306	-386 327
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-450 790</u>	<u>-7 996 806</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 737	16 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 916 164	-4 136 231
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-4 344 217</u>	<u>-12 114 803</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 344 217</u>	<u>-12 114 803</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 344 217</u>	<u>-12 114 803</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Förvaltningsfastigheter	5	356 862 977	359 416 687
Inventarier, verktyg och installationer	6	495 834	634 860
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	22 609 964	2 614 446
		379 968 775	362 665 993
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i intresseföretag	8	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	9	1 300 000	1 300 000
		1 340 000	1 340 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		381 308 775	364 005 993
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Varulager mm</b></i>			
Råvaror och förnödenheter	10	192 968	326 298
		192 968	326 298
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		55 597	189 283
Fordringar hos koncernföretag		21 950 283	28 578 201
Aktuell skattefordran		307 410	-
Övriga fordringar		9 677	87 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 239 988	578 921
		26 562 955	29 433 856
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		26 755 923	29 760 154
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		408 064 698	393 766 147

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 495 481	26 610 284
Årets resultat		-4 344 217	-12 114 803
		10 151 264	14 495 481
<b>Summa eget kapital</b>		24 151 264	28 495 481
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		2 700 000	-
		2 700 000	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	330 385 356	319 155 356
Skulder till koncernföretag		12 005 772	12 737 088
		342 391 128	331 892 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 351 316	10 151 316
Leverantörsskulder		8 127 683	9 694 747
Skulder till koncernföretag		3 193 353	2 547 150
Skatteskulder		196 923	308 827
Övriga kortfristiga skulder		97 390	2 745 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	15 855 641	7 930 259
		38 822 306	33 378 222
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		408 064 698	393 766 147

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 344 217	-12 114 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		20 221 970	24 556 257
		15 877 753	12 441 454
Betald inkomstskatt		-419 314	248 160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15 458 439</b>	<b>12 689 614</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		133 330	5 091
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 178 311	-8 677 769
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 355 989	3 731 744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 126 069</b>	<b>7 748 680</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-34 824 753	-3 047 858
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			5 450 494
Avyttring av finansiella tillgångar			-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-34 824 753</b>	<b>2 402 636</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		22 000 000	
Amortering av lån		-10 301 316	-10 151 316
Amortering av leasingkuld			-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 698 684</b>	<b>-10 151 316</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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avskrivningar	13 915 542 kr	14 022 911 kr
Nedskrivningar	3 606 428 kr	10 884 281 kr
Rearesultat		-350 935 kr
Avsättningar	2 700 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>20 221 970 kr</b>	<b>24 556 257 kr</b>

### Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Erlagd ränta	3 500 635 kr	3 657 369 kr
Kommunal borgensavgift	415 528 kr	478 861 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.

### ***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 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revisionsuppdrag	200 000	147 000
Andra uppdrag	-	-

## Not 3 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	Procent	2020-01-01- 2020-12-31
			Belopp
Resultat före skatt	-4 344 217		-12 114 803
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	894 909	21,4
Ej avdragsgilla kostnader		-12 435 670	
Ej skattepliktiga intäkter		2 000	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			-199 208
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		11 538 761	
<b>Differens</b>		-	-

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
Tillsvidare	25	16	30	17
Vikarier	2	2	1	1
<b>Totalt</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>18</b>

### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2021-12-31	2020-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	44%	43%
Övriga ledande befattningshavare	-	-

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VD	1 101 935	839 327
Styrelse	184 667	165 619
Övriga anställda	10 826 959	11 241 004
<b>Summa</b>	<b>12 113 561</b>	<b>12 245 950</b>
Sociala kostnader	3 616 110	3 360 184
Pensionskostnader styrelse och VD	55 096	41 232
Pensionskostnader övriga anställda	704 863	660 894

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	717 402 412	709 501 462
-Avyttringar och utrangeringar	-	-5 553 197
-Omklassificering	14 829 235	13 454 147
Vid årets slut	732 231 647	717 402 412
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-247 474 053	-234 157 640
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	644 126
-Omklassificering	-	-
-Årets avskrivning	-13 776 516	-13 960 539
Vid årets slut	-261 250 569	-247 474 053
-Ingående nedskrivningar	-110 511 673	-99 627 391
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets nedskrivningar	-3 606 428	-10 884 282
-Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-114 118 101	-110 511 673
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>356 862 977</b>	<b>359 416 686</b>
<b>Varav mark</b>		
Redovisat värde byggnader	337 336 248	339 865 469
Redovisat värde markanläggningar	64 341	88 829
Redovisat värde mark	19 462 388	19 462 388
Redovisat värde vid årets slut	356 862 977	359 416 686
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	356 862 977	359 416 686

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

	2021	2020
Totalt fastighetsvärde	571 000 000 kr	572 700 000 kr
Bokfört värde	356 862 977 kr	359 416 686 kr
<b>Övervärde</b>	<b>212 137 023 kr</b>	<b>213 283 314 kr</b>



## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 159 933	4 401 598
-Nyanskaffningar	-	596 931
-Avyttringar och utrangeringar	-	-2 838 596
	<u>2 159 933</u>	<u>2 159 933</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 525 073	-4 301 298
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	2 838 596
-Omklassificeringar	-	-
-Årets avskrivning	-139 026	-62 372
	<u>-1 664 099</u>	<u>-1 525 074</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>495 834</b>	<b>634 859</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	2 614 446	13 617 666
Inköp	34 824 753	2 450 927
Omklassificeringar	-14 829 235	-13 454 147
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 609 964</b>	<b>2 614 446</b>

## Not 8 Andelar i Intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade 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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 300 000	1 490 488
-Tillkommande fordringar	-	-
-Reglerade fordringar	-	-190 488
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

## Not 10 Varulager

	2021-12-31	2020-12-31
Råvaror och förnödenheter	192 968	326 298
Totalt	192 968	326 298

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	2 405 405	168 759
Förutbetalda kostnader	1 834 583	410 162
	<b>4 239 988</b>	<b>578 921</b>

## Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
antal aktier	14 000	14 000
kvotvärde	1 000	1 000

## Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 10 151 264 kr disponeras enligt följande:

	2021-12-31
Balanseras i ny räkning	10 151 264
	<b>10 151 264</b>

## Not 14 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	102 227 868	43 459 180

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	345 657	412 406
Förutbetalda hyresintäkter	3 291 963	3 138 284
Övrigt	12 218 021	4 379 569
	<b>15 855 641</b>	<b>7 930 259</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	72 992 690	21 166 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>72 992 690</b>	<b>21 166 200</b>

Uppdatering av pantbrev under 2021. (Samtliga pantbrev ligger vilande)

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget kan komma att påverkas av den pågående konflikten i Ukraina utifrån höjda kostnader för framför allt energi men även insatsvaror i fastighetsförvaltningen. Det kan komma att finnas behov av företagets vakanta lokaler och bostadslägenheter för Migrationsverkets eller andra myndigheters behov men det finns i dagsläget ingen konkret information om detta eller om ekonomiska förutsättningar för det fall detta blir aktuellt.

## 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 18 158 015 kr

Försäljning 58 037 741 kr

## Underskrifter

Matts Karlsson  
Ordförande

Jenny Ahlström

Björn Magnusson

Dennis Elfven

Maj Karlsson

Mikael Granlund

Agneta Frenell

Annika Ahnström

Stefan Åsén

Patrik Jonasson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor