



## **Tertialrapport 2 2024**

**Ånge Fastighets- och Industri AB**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Organisationens berättelse .....</b>	<b>3</b>
1.1	Periodens viktiga händelser .....	3
1.2	God ekonomisk hushållning .....	3
1.3	Medarbetare.....	5
1.4	Framtiden.....	5
1.5	Vårt utvecklingsarbete under året.....	5

## 1 Organisationens berättelse

### 1.1 Periodens viktiga händelser

Under perioden har ombyggnad av LSS boende Viljan färdigställts och lokalerna har tagits i bruk. Uppförande av ny förskola i Fränsta har påbörjats. En större kommande renovering och ombyggnation av Parkbackens SÄBO diskuteras med verksamheterna. Ombyggnad av plan 2 och 3 i kommunhuset planeras. Riktade åtgärder för energibesparing/optimering av tidsstyrning pågår. Ett antal laddare för elfordon har monterats och tagits i bruk. Möjligheten att nyproducera hyreslägenheter i flerbostadshus undersöks. Bostadsvakanserna är ca 2,5%.

### 1.2 God ekonomisk hushållning

#### Drift

Utfall: Intäkterna är högre än budget (3,3) beroende på att årets hyreshöjning för bostäder var fördelad på 12 månader istället för från april, samt något förbättrat vakansläge. Driftkostnaderna lägre än budget (3,3) primärt beroende på att underhållsarbeten kommer utföras senare under året och att energiförbrukning och energikostnader är lägre än budgeterat.

Finansiella kostnader är högre än budget, i första hand beroende på utrangeringar och höjd borgensavgift.

Periodens resultat är högre än budget (5,2).

Helårsresultatet bedöms ligga något högre än budget, bland annat beroende på höjda intäkter tack vare bättre vakansläge och hyreshöjningar men på grund av ökade finansiella kostnader; utrangeringar, räntehöjningar m.m. påverkar inte ökade intäkter helt resultatet.

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Budget	Prognos
	T2	T2	2024	2024
Intäkter	91 300	94 600	137 000	140 600
Driftkostnader	68 000	64 700	102 000	99 100
<b>Driftnetto</b>	23 300	29 900	35 000	41 500
Finansiella kostnader/Avskrivningar	18 700	20 100	28 000	34 000
<b>Resultat</b>	4 600	9 800	7 000	7 500

## Investeringar

Pågående projekt	Upparbetat	SKP
Benämning	per 24-08-31	2024-08-31
Ny förskola Fränsta	3,4	70,0
LSS Solgården	23,6	23,5
Markanläggning Vissland 2:12 mfl	4,3	4,5
Nytt SÄBO Ånge	0,3	140,0
Balkonger Hemskogsvägen	1,3	2,4
UH åtgärder kommunhus 2022	4,7	4,9
Balkonger Fridhemsgatan	0,9	0,9
Torpsrogatan 2, konvertering till Fjärrvärm	2,5	4,0
Utemilj Ugglan	0,1	0,6
Ombyggnad ÅFA kontor Ånge	1,0	1,1
Energiutredning Hallstaborg	0,2	0,2
Entre HC Furubacken	0,2	0,2
Utvändig renovering Gamla vägen Alby	-	0,4
Takrenovering Björkbacka	-	0,3
Takrenovering Centraltorget	-	0,3
Entréer Lövträdet	-	0,3
MKC, Underhållsåtgärder enligt Bilaga 7	0,4	0,5
MKC, Hyresgästanpassning 2024	0,3	0,3
Utbyggnad Kallgarage Polisen	-	0
Brandåtgärder Boberg	0,1	0,3
Balkonger Västra skolgatan 3A, Lövträdet	0,8	0,8
Balkonger Västra skolgatan 3B, Lövträdet	0,8	0,8
Kommunhuset plan 2-3	0,3	50
Ombyggnad matsal Boberg	-	0,5
Energiåtgärder Hemskogsvägen 7-9	-	10
Brandlarm Torpsro	0,5	0,5
Samlingssal kommunhus	1,0	1,5
Hallstaborg kök (ÅK)	-	0,3
Byte plåttak Fridhemsvägen 8, 1215	-	1,5
Utvändig målning Gläntan	0,5	0,5
Ny belysning idrottshallen Fränsta	-	0,4
Utvändig målning Hammarvägen	0,7	0,7
Utvändig målning Stationsgatan	-	0,9
Utvändig målning Parkgatan	0,3	0,3
Utvändig målning Björkbacka	0,5	0,7
Ombyggnad Sörgården Fränsta	0,2	0,3
	<b>48,9</b>	<b>324,4</b>

### 1.3 Medarbetare

Under T2 har inga förändringar av personalstyrkan gjorts.

### 1.4 Framtiden





I kort perspektiv bedöms efterfrågan vara stabil. Kostnaderna stiger generellt. Kostnader finansiering kommer att stiga framåt både på grund av att räntorna höjs vid omsättning av lån och att belåningen ökar till följd av investeringar i bolaget. Sammantaget ser vi en press på företagets marginaler framåt.

### 1.5 Vårt utvecklingsarbete under året

För att utvecklas mot Ånge kommuns vision har ÅFA ett antal uppsatta mål som ligger i linje med kommunfullmäktiges prioriteringar. I tertialrapporten redovisas hur arbetet kring målen går och en prognos på resultatet för året.

#### ÅFA - Tertial 2 2024

Kommunfullmäktiges mål	Styrelsens mål	Kommentar
Sjukfrånvaron ska minska	ÅFAs mål är att erbjuda en sådan arbetsmiljö att personalen kan hålla sig frisk och därigenom bibehålla eller ytterligare minska dagens sjuktal som är 3,01% (2023)	● ÅFA arbetar fokuserat med arbetsmiljöfrågor. Sjuktalet är 2,05% vilket är en förbättring jämfört med föregående år.
Styrelsens mål, ekonomi	Utveckling av ekonomiskt driftresultat	● Det ekonomiska driftresultatet ökar.
	Soliditet	◆ Målet för soliditet kommer inte att nås men soliditeten bedöms öka.
	Avkastning	▲ Företagets mål om avkastning 6% på eget kapital ska göras på helårsnivå, men bedömningen är att målet kommer att nås.
	Utveckla uppföljningsmodellen för förvaltning och projekt	▲ Utveckling av modellen pågår.
	Fokusera på intäktsökning och minskning av vakanser	▲ Fokus på intäktsökning ger resultat och syns i ökad

Kommunfullmäktiges mål	Styrelsens mål	Kommentar
		omsättning. vakanserna har minskat över tid.
	Säkerställda kostnadskontroll/uppföljning i förvaltningsarbetet	 Löpande kontroll av kostnader pågår genom detaljerad uppföljning månadsvis.
Ånge kommun ska arbeta aktivt för att vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare, samt skapa hälsofrämjande arbetsplatser.	ÅFAs mål för vuxna är att ÅFAs anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.	 ÅFA bidrar till att göra Ånge kommuns koncern till en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda praktik och lärlingsplatser, återkommande arbeta med lönekartläggning och att arbeta med NMI-undersökningar och åtgärder utifrån dessa.
Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livsmiljöer och hög kvalité för alla.	ÅFAs mål är att erbjuda attraktiva hyresbostäder för äldre i vanliga lägenheter och, efter anvisning från kommunens socialtjänst, i särskilda boenden.	 ÅFA arbetar med att erbjuda attraktiva hyresbostäder till 65+ både genom att erbjuda hyreslägenheter direkt till enskilda hyresgäster och genom att samarbeta med kommunens socialtjänst.
Ånge ska vara en av Sveriges barn och ungdomsvänligaste kommuner, med grundskoleresultat som ligger på hög nivå i riket.	ÅFAs bidrag för att nå det övergripande målet är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för barnomsorg och utbildning.	 ÅFA har under perioden följt det övergripande målet. Flertalet möten med verksamheterna har hållits. Förberedelser för NKI-undersökning i slutet av året pågår. Ny förskola i Fränsta har börjat byggas vilket medfört och kommer medföra fortsatt nära dialog mellan ÅFA och verksamheten.
Ånge ska år 2026 ha 10 000 innevånare.	ÅFAs mål är att erbjuda och aktivt marknadsföra attraktiva hyresbostäder.	 ÅFA arbetar löpande med att uppgradera lägenheter och att genomföra underhållsåtgärder. Lägenheter marknadsförs löpande på hemsida och

Kommunfullmäktiges mål	Styrelsens mål	Kommentar
		andra marknadsplatser som Boplats Sverige.
Styrelsens mål, medarbetare	Följa upp och agera på resultat av NMI-undersökning	● Kommer genomföras tillsammans med Ånge kommun i kommunens valda lösning
Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.	ÅFAs mål för vuxna är att alla anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.	● ÅFA arbetar med validering av personalens kompetens enligt arbetsgivarorganisationen Sobonas modell. En större del av personalen är validerad, arbetet kommer att fortsätta framgent.
Styrelsens mål, verksamhet	Väl underhållna fastigheter	● ÅFA arbetar fokuserat med underhåll. Uppföljning av nyckeltal måste göras på helårsnivå. Indikationen är att underhåll gjorts minst till målsättningens nivå.
	Väl fungerade fastigheter, få felanmälningar	▲ ÅFA arbetar löpande med att minska antalet felanmälningar
	Följa upp och agera på NKI-undersökning	▲ NKI undersökning kommer genomföras i slutet av 2024.
	Revidering av underhållsplanering	● Underhållsplaneringen har reviderats inför 2024.
Styrelsens mål, miljö	Minskad energianvändning	●
	Minskad användning av fossila bränslen	● ÅFA minskar fortlöpande användning av fossila bränslen. Olja används endast i liten mängd som reserv vid ÅFAs pelletsanläggningar. Två dieseldrivna bilar har ersatts med eldrivna fordon.
	Miljöcertifierade byggnader	● ÅFA har målsättningen att miljöcertifiera byggnader. Den förskola som nu uppförs i Fränsta kommer

Kommunfullmäktiges mål	Styrelsens mål	Kommentar
		att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver
	Ökad information till kunder om digital avisering/fakturering	● Avisering och fakturering görs i allt större utsträckning digitalt. Analog lösningar finns fortfarande men erbjuds enbart vid särskild förfrågan.
	Fortsatt fokus på energioptimering	● ÅFA har starkt fokus på energioptimering. Tydliga resultat av detta syns jämfört med föregående år.
Mål enligt ägardirektivet, ekonomiska direktiv	Avkastning	● ÅFAs mål om avkastning på eget kapital ser ut att uppfyllas, men avläsning av uppfyllelse måste göras på helårssiffror.
	Soliditet	◆ ÅFA har ett mål om soliditet som inte kommer att nås. ÅFA strävar dock löpande efter att höja soliditeten.