

Mötesdatum
2022-05-16

Ånge Fastighets & Industri AB

Plats och tid	Ånge kommunkontor, mötesrum Flataklocken kl. 09:00-11:25
Beslutande ledamöter	Matts Karlsson (S) (ordförande) Jenny Ahlström (S) (vice ordförande) Mikael Granlund (S) Maj Karlsson (VF) Björn Magnusson (C) Sven Sandelius (S) ersätter Stefan Åsén (V) Lars-Olof Larsson (VF) ersätter Dennis Elvén (SD)
Övriga närvarande	Patrik Jonasson (VD) Agneta Frenell (arbetstagarrepresentant) Annika Ahnström (Arbetstagarrepresentant) Elin Österlund Nyström (Nämndsekreterare)
Utses att justera	Björn Magnusson
Justeringens plats och tid	Digital signering 2022-05-19 10:00
Protokollet omfattar	§26

Underskrifter	Sekreterare Elin Österlund Nyström
	Ordförande Matts Karlsson
	Justerande Björn Magnusson

ANSLAG/BEVIS Protokollat är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Ånge Fastighets & Industri AB

Sammanträdesdatum 2022-05-16

**Datum för anslags-
uppsättande** 2022-05-19

**Datum för anslags-
nedtagande** 2022-06-09

Mötesdatum

Ånge Fastighets & Industri AB

2022-05-16

§26

Tertial 1 (ÅFA 22/25)**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna Tertialrapport 1 för Ånge Fastighets och Industri AB.

Sammanfattning

Patrik Jonasson, vd redogör för Tertial 1 2022 gällande Ånge Fastighets och Industri AB vid dagens sammanträde.

Redaktionella ändringar under punkt 1.2 i lista över pågående projekt samt under punkt 1.5.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- Tertial 1 Ånge Fastighets- och Industri AB

Paragrafen är justerad

Förvaringsplats för protokoll Centralarkivet Ånge kommunkontor

Underskrift

.....
Elin Österlund Nyström



Tertial 1

Ånge Fastighets- och Industri AB

2022



Innehållsförteckning

1	ÅFAs berättelse.....	3
1.1	Årets viktiga händelser	3
1.2	God ekonomisk hushållning.....	3
1.3	Medarbetare.....	4
1.4	Framtiden	4
1.5	Vårt utvecklingsarbete under året	4
1.5.1	Hållbar vardag.....	5
1.5.2	Hållbar hälsa	5
1.5.3	Hållbar gemenskap	6
1.5.4	Hållbar kompetens	6
1.5.5	Hållbar natur.....	7
1.6	Intern Kontroll.....	8
1.6.1	Kontroll av omförhandlingstidpunkt för gällande hyresavtal	8
1.6.2	LOU.....	8
1.6.3	Ekonomihantering	9
1.6.4	Hög vakansgrad på både hyres och lokaldelen	9

Bilagor



1 ÅFAs berättelse

1.1 Årets viktiga händelser

Uppförande av ny förskola i Ånge har påbörjats. Ombyggnad för Riksarkivet i Fränsta pågår och kommer att avslutas under Q2 2022. Bostadsfastigheten Vattenfallsvillan i Alby försålades i början av året. Rivning en fastighet i Ljungaverk och tre i Alby som påbörjades under 2021 färdigställdes i början av året. Totalt 36 lägenheter. Större mängder miljöfarligt avfall påträffades efter att rivning påbörjades vilket gjort att tidplanen förskjutits och att tillkommande kostnader uppkommit. Det har under början av året varit en god efterfrågan på bostäder och vakansgraden har sjunkit ytterligare. Vakansen är nu ca 37 st lägenheter motsvarande ca 4,7%. En uthyrningsstrategi för att säkerställa ett effektivt uthyrningsarbete för bostäder har tagits fram. Ett par mindre uthyrningar av vakanta lokaler har gjorts. Planering för uppförande av ny förskola i Fränsta och för nytt LSS-boende i Ånge pågår. Stigande priser för flera kategorier av varor och tjänster till förvaltning och projektverksamhet noteras.

1.2 God ekonomisk hushållning

Drift

Intäkterna är högre än budget (1,9) beroende på minskad vakans och högre fakturering för utförda arbeten till kommunen. Driftkostnaderna högre än budget (2,8) primärt beroende på att ny upphandling av snöröjning och sandning detta innebar högre priser än föregående avtalsperiod (-1,1), vars nivå låg till grund för budget. Även kostnader för renhållning (-0,7) har stigit jämfört med budget. Reparationer ligger över budgeterat (-1,1) både beroende på behov/omfattning och på att marknadspriser för varor och tjänster stiger.

Räntekostnader och avskrivningar är mindre än budget (0,3).

Periodens resultat är lägre än budget (-0,6)

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Budget	Prognos
	T1	T1	2022	2022
Intäkter	35 000 000	36 944 452	105 000 000	105 000 000
Driftkostnader	28 000 000	30 841 120	84 000 000	83 400 000
Driftnetto	7 000 000	6 103 332	21 000 000	21 600 000
Finansiella kostnader/Avskrivningar	6 300 000	6 012 395	19 000 000	18 220 000
Resultat	700 000	90 937	2 000 000	3 380 000

Investeringar

Alla planerade investeringar pågår eller är färdigställda. I projekt Riksarkivet överstiger kostnaderna de budgeterade. Det förklaras av att den befintliga byggnaden visade sig vara i sämre skick än känt vilket har medfört att mer omfattande renoveringsåtgärder har varit nödvändiga samt att hyresgästen har beställt ytterligare anpassningar. Dessutom har tidplanen förskjutits på grund av leveranstider för material vilket också ökat de totala kostnaderna.

PLANERADE OCH PÅGÅENDE PROJEKT / INVESTERINGAR		
Benämning	Projektbudget	Upparbetat per
	kalkyl	2022-04-30
Föreskoleby Åsgatan Ånge	65 000 000	4 749 291
Ombyggnad Parkbacken - Utökat Äldreboende	70 000 000*	303 124
Om - och tillbyggnad Riksarkivet	16 000 000	22 955 682
Hissar Lövträdet	900 000	1 416 699
Energispar Solgårdsgatan, Gamlavägen, Hemskogsvägen	3 500 000	54 926
Skattkistan ombyggnad/ny förskola Fränsta	22 000 000*	159 736
Solgården	10 000 000*	188 767
Detaljplan Alby skola	300 000	72 285
Uppgradering kommunhus/lokaler för SCC utredningsfas	1 000 000*	37 884
* OBS! preliminära estimat	188 700 000	29 938 394

1.3 Medarbetare

Inga förändringar i personalstyrkan har gjorts under året. Inga rekryteringar planeras den närmaste tiden. En vikarierande fastighetsskötare var varit anställd under en ordinaries sjukdomsperiod. Sjukdomsvikariatet kommer att övergå i ett semestervikariat under sommaren.

1.4 Framtiden

I kort perspektiv bedöms efterfrågan vara stabil. Kostnaderna stiger till följd av världsläget/inflationstryck. Kostnader finansiering kommer att stiga framåt en större del av lånestocken ligger fast under de närmaste åren, Sammantaget ser vi en press på företagets marginaler framåt.

1.5 Vårt utvecklingsarbete under året

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




1.5.1 Hållbar vardag

"Vi har en levande landsbygd med hållbar infrastruktur för alla. Det är enkelt att bo var man vill i kommunen. Decentraliseringen, digitaliseringen och ett stärkt näringsliv har skapat förutsättningarna som behövs i form av jobb och serviceutbud. Landskapet och samhället är välvårdat och tilltalande." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar vardag

1.5.1.1 Utvecklingsmål: Vakansgraden ska inte överstiga 3,5 %.

Bedömning

 Delvis uppfyllt

Kommentar

Vakansmålet 3,5% gällde för 2021. För 2022 finns inget beslutat mål. Styrelsen i ÅFA kommer att fatta beslut om nytt vakansmål under 2022. Vakansen är för närvarande ca 4,7%

1.5.1.2 Utvecklingsmål: Underhålla fastigheter för 10 miljoner kr.

Bedömning

 Uppfyllt

Kommentar

ÅFA har utfört underhåll med ca 3,8 mkr vilket är i linje med målet.

1.5.2 Hållbar hälsa

"Det finns gott om mötesplatser, aktiviteter och ett brett kulturutbud för alla ute i bygderna och i centralorterna som stimulerar till livslust, kreativitet, rörelse och ett hälsosamt liv hos barn, unga, vuxna och gamla." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar hälsa.



1.5.3 Hållbar gemenskap

"Platsen andas avslappnad exklusivitet – en sådan där gemenskap man vill vara med i, som står stadigt för trygghet, inkludering, delaktighet och demokrati. Vi lever med frihetskänsla OCH känner glädje i att ta ansvar för vårt värdskap. Vi välkomnar varmt nya människor, företag och idéer. Det är by-känslan och by-mentaliteten vi är stolta över" - Ånge kommuns fokusområde Hållbar gemenskap.

1.5.3.1 Utvecklingsmål: Öka den digitala faktureringen till kund med 5 %

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar

Den digitala faktureringen till kund har ökat med mer än 5% årstakt under T1 2022.

1.5.4 Hållbar kompetens

"Vi driver stadigt på samhällsutvecklingen genom kompetens- och näringslivsutveckling. Vi har framtidstro och viljestyrka, och strävar alltid efter att vara förebilder. Vi är nyfikna, välkomnar förändring, och söker efter nya trender och möjligheter att undersöka och upptäcka." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar kompetens

1.5.4.1 Utvecklingsmål: Genomföra en medarbetarundersökning

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar

Under slutet av 2021 gjordes en medarbetarundersökning tillsammans med Ånge kommun. Totalresultatet för ÅFA blev 6,2 vilket bedöms vara tillfredställande. Då tidigare undersökningar gjorts efter en annan skala är resultaten inte möjliga att jämföra.



1.5.5 Hållbar natur

"Vi nyttjar våra styrkor och förädlar våra tillgångar vist med respekt, vördnad och i samförstånd för att mätta resursbehoven idag utan att äventyra framtida generationers möjligheter. Vi tar hand om det vi har och vågar satsa på det vi är bäst på." - Ånge kommuns fokusområde Hållbar natur

1.5.5.1 Utvecklingsmål: Minska energianvändningen med 1 % per år

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar


Energianvändningen har minskat mer än 1% i årstakt under T1 2022.

1.6 Intern Kontroll



Utifrån kommunens processer identifieras och analyseras sannolikheten att något oönskat inträffar vad gäller verksamhet, personal och ekonomi. Resultatet av en risk- och väsentlighetsanalys är grunden till en internkontrollplan. Kontrollområden har tagits fram utifrån sannolik risk att händelsen inträffar i relation till uppskattad skada om det inträffar.

Detta är de utvalda kontrollmoment som kommunen valt att särskilt redovisa utifrån risk- och väsentlighetsanalysen i internkontrollplanen.



1.6.1 Kontroll av omförhandlingstidpunkt för gällande hyresavtal

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



1.6.2 LOU

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

1.6.3 Ekonomihantering

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

1.6.4 Hög vakansgrad på både hyres och lokaldelen

Kontrollmoment	Utfall	Förbättrande åtgärd	Status
<p>Resultatuppföljning</p> <p>Vad kontrolleras? Resultatuppföljning gentemot budget, både helhet och per resultatenhet.</p> <p>Hur sker kontrollen? Jämförelse mellan avstämda rapporter och budget.</p> <p>När utförs kontrollen? Löpande avstämningar under året.</p>	<p> Ingen avvikelse</p>	<p>Resultatuppföljning</p>	<p></p>