



Tertialrapport 2 2026

Ånge Fastighets- och Industri AB

Innehållsförteckning

1 Organisationens berättelse	4
1.1 Årets viktiga händelser	4
1.2 God ekonomisk hushållning	4
1.3 Medarbetare.....	6
1.4 Framtiden.....	6
1.5 Vårt utvecklingsarbete under året.....	6
1.5.1 Barn och Unga.....	6
1.5.2 Vuxna.....	7
1.5.3 Äldre +65.....	9
1.5.4 Tillväxt.....	11
1.5.5 Verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning	12

1 Organisationens berättelse

1.1 Årets viktiga händelser

Perioden har inneburit höga vinter kostnader som följd av utetemperaturen varit lägre än normalt och elpriserna varit ovanligt höga. Under 2025 var genomsnitt elpris ca 19 öre/kWh men under årets första åtta månader blev elkostnaden ca 50 öre/kWh. Effekterna av åtgärder för att sänka energiförbrukning har också påverkat resultatet positivt. Uppförande av ny förskola i Fränsta är klar och har lämnat över till skolförvaltningen. Det finns tillkommande kostnader som i första hand har att göra med anslutningskostnader till det kommunala VA och anslutning till kommunalt vägnät. En ny tilläggsavtal för ökade kostnader har lämnats in till Skolverksamheten. Flera andra projekt är i under uppstart; Ombyggnad av kommunhus plan 2 och 3 är upphandlad och projektet har startat. Flera andra större renovering av bostadsfastigheter på Hemskogsvägen 7 och 9, ombyggnad eller nybyggnad av SÄBO i Ånge samt ett antal underhållsåtgärder pågår. Vakansgraden har är 4,7 %.

1.2 God ekonomisk hushållning

Drift

Intäkterna följer budget. Driftkostnaderna är 1,3 miljoner lägre än budget, fjärrvärmekostnaden överskred med ca 1 mnkr på grund av kalla vinter samt det saknades budget för fastigheten "posten".

Resultat				
Benämning	Budget	Utfall	Prognos	Budget
	T2	T2	2026	2026
Intäkter	100 275	100 504	149 500	150 800
Driftkostnader	-67 827	-65 667	-101 600	-104 300
Driftnetto	32 448	34 837	47 900	46 500
Finansiella kostnader/Avskrivningar	-27 456	-26 058	-40 600	-41 200
Resultat	4 992	8 779	7 300	5 300

Investeringar

PÅGÅENDE PROJEKT/INVESTERINGAR			
Benämning	Ursprunglig	Upparbetat per	SKP
mkr	Projektbudget	2026-08-31	2026-08-31
Ny förskola Fränsta	70,0	72,1	72,1
Nytt SÄBO Ånge	140,0	0,8	140,0
Kommunhuset plan 2-3	75,0	10,6	75,0

PÅGÅENDE PROJEKT/INVESTERINGAR			
Ombyggnad matsal Boberg	0,5	1,6	2,1
Ombyggnad aula Fränsta fakturerat 50% ÅK	1,0	0,7	2,0
Renovering/UH 1217 Hemskogsvägen 7	20,5	18,8	19,0
Renovering/UH 1218 Hemskogsvägen 9	20,5	9,1	16,0
Modulbygge 8 LGH Torpshammar	0,1	0,1	0,1
Dörrar, trapphus mm Åsgatan 28-30	1,9	1,9	1,9
Skogsbacken Utemiljö vidarefakt del ÅK	0,2	0,3	1,1
Byte värmeanläggning Hallstaborg	3,0	2,5	3,8
Byte värmeanläggning Järnbruksgatan/Herrgårdsgatan	5,0	3,4	4,0
Renovering brandstation Ånge, bidrag på ca 50%	30,0	0,1	20,0
Förstudie nyproduktion bostäder Ånge	0,2	0,2	0,2
Sprinklermontage Gläntan	0,6	0,4	0,8
Sprinklermontage Hallstaborg	1,0	0,1	1,0
Folkandvården, byte ventilation	0,2	0,8	2,1
HG anpassning ambulansen - Premedic		0,3	0,5
Nyförvärv Ånge 74:2 Medborgarhuset	0,2	0,1	
Nyförvärv Västerhängsta 7:28 Forum Ljungaverk	0,2	0,1	
LGH xxxx Floravägen 3 C	0,2	0,1	0,2
Utvändig målning Fridhemsgatan 23-27	0,7	0,7	0,8
Utvändig målning Åkervägen 1	0,1	0,2	0,2
Utvändig målning Brandgatan 4	0,1	0,8	1,0
Utvändig målning Småbov. 2	0,1	0,1	0,1
Utvändig målning Industrigatan 7	0,1	0,1	0,1
LGH xxxx Visslandsgatan 2 A	0,3	0,2	0,3
LGH xxxx Brandgatan 3	0,4	0,4	0,4
LGH xxxx Gamla vägen 10 H, Alby	0,3	0,3	0,3
Förstudie Anpassad skola (Sörgården)	0,5	0,2	0,5
LGH xxxx Fridhemsgatan 17	0,3	-	0,3
LGH xxxx Torpsrogatan 4B	0,4	0,1	0,4
LGH xxxx Visslandsgatan 2G	0,2	-	0,2
LGH xxxx Fridhemsgatan 15	0,3	-	0,3
Ombyggnation Uteplatser Gamlavägen 10-12 Alby	0,3	-	0,3
LGH xxxx Centralvägen 15	0,3	-	0,3
LGH xxxx Centralvägen 22B	0,2	-	0,2
LGH xxxx Hemskogsvägen 9 C	0,3	-	0,3
LGH xxxx Centralvägen 14, Fränsta	0,3	-	0,3
LGH xxxx Centralvägen 15, Fränsta	0,4	-	0,4
LGH xxxx Centralvägen 17, Fränsta	0,3	-	0,3
Renovering tak Fränsta skola	1,1	0,8	1,1
	377,3	128,0	370,0

1.3 Medarbetare

En ny bostadsförvaltare har anställts enligt plan.

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,

1.5 Vårt utvecklingsarbete under året

För att utvecklas mot Ånge kommuns vision har nämnden 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 Barn och Unga

1.5.1.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska vara en av Sveriges barn och ungdomsvänligaste kommuner.

1.5.1.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs bidrag för att nå det övergripande målet är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för barnomsorg och utbildning.

Bedömning

 Uppfyllt

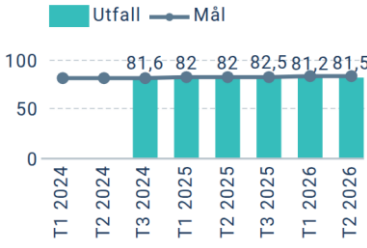
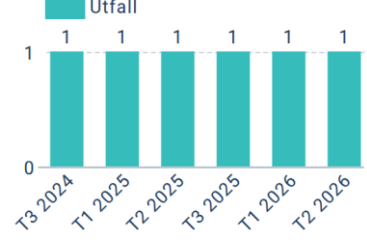
Kommentar

NKI görs vartannat år. NKI för lokaler gjordes under 2026.

ÅFAs representant har regelbundna möte med varje ledande företrädare för barnomsorg och utbildningsverksamheten minst två gånger per år. Möten följs en fast agenda och syftar till att fånga upp hur väl ÅFAs fastigheter fungerar och ger stöd till verksamheten.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Vid den NKI-undersökning som ÅFA återkommande genomför ska säkerställas att frågor ställs som belyser hur väl ÅFA lyckas med målsättningen. Vid behov ska åtgärder vidtas utifrån resultat för dessa frågor i NKI-undersökning.	 Pågående enligt plan	2024-04-25	2026-12-31	Resultat från NKI (2025) redovisades för hyresgästerna och diskuterades om åtgärdsplanen. NKI mäts månadsvis under året.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFAs representant kommer att ha regelbundna möten med varje ledande företrädare för barnomsorg och utbildningsverksamheten minst 2 gånger per läsår. Möten ska följa en fast agenda och syfta till att fånga upp hur väl ÅFAs fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Arbetet pågår enligt plan. Redovisning sker vid bokslut

Mått	Utfall	Mål		Kommentar																											
Nöjd Kund-index	81,5	83		 <table><tr><th>Tidpunkt</th><th>Utfall</th><th>Mål</th></tr><tr><td>T1 2024</td><td>81,5</td><td>83</td></tr><tr><td>T2 2024</td><td>81,6</td><td>83</td></tr><tr><td>T3 2024</td><td>82</td><td>83</td></tr><tr><td>T1 2025</td><td>82</td><td>83</td></tr><tr><td>T2 2025</td><td>82,5</td><td>83</td></tr><tr><td>T3 2025</td><td>81,2</td><td>83</td></tr><tr><td>T1 2026</td><td>81,5</td><td>83</td></tr><tr><td>T2 2026</td><td>81,5</td><td>83</td></tr></table>	Tidpunkt	Utfall	Mål	T1 2024	81,5	83	T2 2024	81,6	83	T3 2024	82	83	T1 2025	82	83	T2 2025	82,5	83	T3 2025	81,2	83	T1 2026	81,5	83	T2 2026	81,5	83
Tidpunkt	Utfall	Mål																													
T1 2024	81,5	83																													
T2 2024	81,6	83																													
T3 2024	82	83																													
T1 2025	82	83																													
T2 2025	82,5	83																													
T3 2025	81,2	83																													
T1 2026	81,5	83																													
T2 2026	81,5	83																													
Genomförda möten	Ja			ÅFA har utfört ett antal möte.																											
			 <table><tr><th>Tidpunkt</th><th>Utfall</th><th>Mål</th></tr><tr><td>T3 2024</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>T1 2025</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>T2 2025</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>T3 2025</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>T1 2026</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>T2 2026</td><td>1</td><td>1</td></tr></table>		Tidpunkt	Utfall	Mål	T3 2024	1	1	T1 2025	1	1	T2 2025	1	1	T3 2025	1	1	T1 2026	1	1	T2 2026	1	1						
Tidpunkt	Utfall	Mål																													
T3 2024	1	1																													
T1 2025	1	1																													
T2 2025	1	1																													
T3 2025	1	1																													
T1 2026	1	1																													
T2 2026	1	1																													

1.5.2 Vuxna

1.5.2.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge kommun ska arbeta aktivt för att vara en attraktiv och jämställd arbetsgivare, som skapar hälsofrämjande arbetsplatser.

1.5.2.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål för vuxna är att ÅFAs anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.

Bedömning

 Delvis uppfyllt

Kommentar

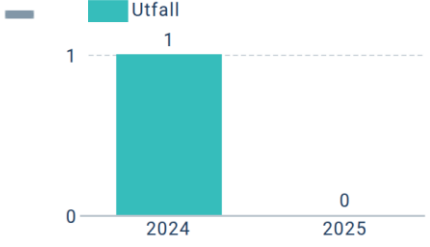
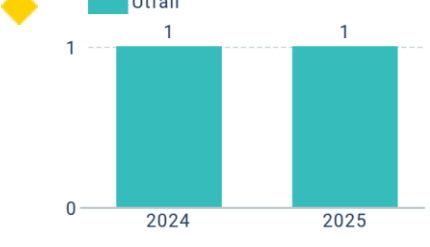
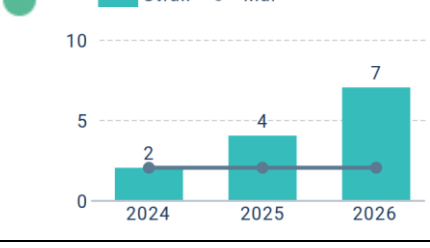
ÅFA gjorde en NMI undersökning under 2025 och dialog förs för att göra en ny undersökning under hösten.

ÅFA har erbjudit praktikplatser och sommarjobb.

ÅFA arbetar fortlöpande med personalutveckling. Undersökningar av personalens nöjdhet och trivsel genomförs återkommande enligt kommunens rutiner.

ÅFA arbetar i linje med målen och arbetar fortlöpande för bibehållen och höjd kompetens. Enligt medarbetarundersökningen är trivseln god. Personalomsättningen är låg.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFA kommer årligen genomföra lönekartläggning.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Arbetet kommer att startas under hösten.
ÅFA kommer att genomföra medarbetarundersökning/NMI anpassad för verksamheten vartannat år.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	En ni NMI ska utföras under hösten.
ÅFA kommer för att stärka varumärket genom att erbjuda praktikplatser och sommarjobb. Minst 8 platser ska erbjudas under affärsplanens tid.	 Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Vi har haft 7 praktikanter hos ÅFA under sommaren 2026. Vi erbjöd 8 platser. Vi har haft tre sommarjobbare hos oss.

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Genomförd lönekartläggning			Kommer att utföras under hösten.
Nöjd Medarbetar-Index			Arbetet ska utföras under året.
Antal praktikplatser och sommarjobb		7 2	Åtta platser erbjudna

1.5.2.2 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska erbjuda goda förutsättningar för ett livslångt lärande.

1.5.2.2.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål för vuxna är att ÅFAs anställda ska vara kompetenta och trivas på arbetet.

Bedömning

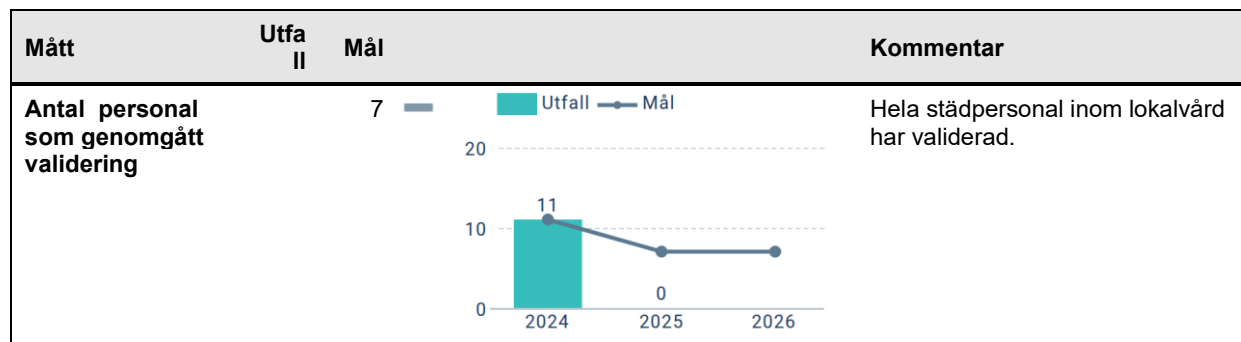
 Delvis uppfyllt

Kommentar

ÅFA har långsiktigt som mål att validera fler av personalen när tillfälle ges.

Enligt senaste utförda HME har personalen kompetens för sitt arbete och trivs bra på arbetsplatsen.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFA arbetar med validering av kompetens och kompetensutveckling av egen personal. ÅFA kommer att fortsätta arbetet med validering av egen personal med mål att hela personalen ska ha genomgått validering under affärsplanens tid (fram till 2027).	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	ÅFA kommer att fortsätta arbeta med validering av kompetens hos personal. Validering av städpersonalen utfördes under 2025.



1.5.3 Äldre +65

1.5.3.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska erbjuda trygga, attraktiva livs- och boendemiljöer av hög kvalitet.

1.5.3.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda attraktiva hyresbostäder för äldre i vanliga lägenheter och, efter anvisning från kommunens socialtjänst, i särskilda boenden.

Bedömning

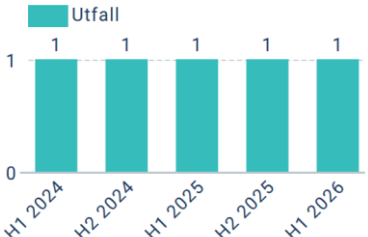
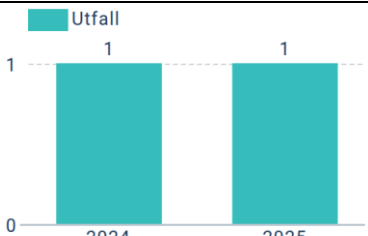
 Uppfyllt

Kommentar

FA erbjuder attraktiva bostäder och har löpande kontakt med hyresgäster för att säkerställa upplevelsen. ÅFA har regelbundna möten med kommunen för de lägenheter som hyrs för olika ändamål.

ÅFA har regelbundna möte med hyresgäster och erbjuder och reparerar våra bostäder och lokaler.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFAs representant kommer att ha regelbundna möten med varje ledande företrädare för äldrevårdsverksamheten/sänskilda boenden minst 2 gånger per verksamhetsår. Möten ska följa en fast agenda och syfta till att fånga upp hur väl ÅFAs fastigheter fungerar och ger stöd för verksamheten.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	ÅFA har haft möte med varje ledande företrädare för äldrevårdsverksamheten/sänskilda boende.
ÅFA kommer årligen bjuda in till hyresgästmöten för boende i lägenheter för 65+ med mål att fånga upp önskemål och synpunkter och informera om ÅFAs situation och möjligheter.	 Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Möten har hållits med enskilda hyresgäster eller i mindre grupp men inte genomgående för att hyresgäster äldre än 65 år.

Mått	Utfall	Mål		Kommentar												
Genomförda möten med lokalhyresgäster	Ja		 Utfall <table border="1"><thead><tr><th>Period</th><th>Utfall</th></tr></thead><tbody><tr><td>H1 2024</td><td>1</td></tr><tr><td>H2 2024</td><td>1</td></tr><tr><td>H1 2025</td><td>1</td></tr><tr><td>H2 2025</td><td>1</td></tr><tr><td>H1 2026</td><td>1</td></tr></tbody></table>	Period	Utfall	H1 2024	1	H2 2024	1	H1 2025	1	H2 2025	1	H1 2026	1	Pågår enligt plan
Period	Utfall															
H1 2024	1															
H2 2024	1															
H1 2025	1															
H2 2025	1															
H1 2026	1															
Genomförda möten med privata hyresgäster		 Utfall <table border="1"><thead><tr><th>År</th><th>Utfall</th></tr></thead><tbody><tr><td>2024</td><td>1</td></tr><tr><td>2025</td><td>1</td></tr></tbody></table>	År	Utfall	2024	1	2025	1	Två större möten har hållits under våren 2026							
År	Utfall															
2024	1															
2025	1															

1.5.4 Tillväxt

1.5.4.1 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska år 2040 ha 11 000 innevånare.

1.5.4.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda och aktivt marknadsföra attraktiva hyresbostäder.

Bedömning

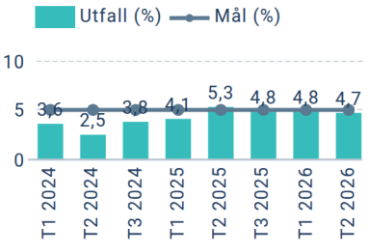
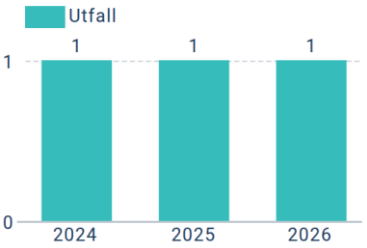
 Delvis uppfyllt

Kommentar

ÅFA erbjuder attraktiva bostäder. Efterfrågan och uthyrning är på stabil nivå och vakanserna är generellt låga men påverkas negativt av nedlagt SÄBO på Torpsro. Diskussion pågår med

kommunen att bygga om Torpsro och hyra ut lokalen. Bostäder marknadsförs i olika kanaler. Utredningen för kommande nyproduktion har redovisats till styrelsen.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
ÅFA ska marknadsföra bostäder via hemsida och andra kanaler. ÅFA ska fortsätta arbeta för att vakanserna ska ligga under målet 5%.	✔ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	Vakansgraden för ÅFA uppgår till 4,8 % för 2025. Torpsro är den fastighet som uppvisar störst vakans under 2025. Efter att ÅFA återtagit lägenheterna från Ånge kommun, där de tidigare använts som SÄBO, har omfattande renoveringar genomförts. För att öka efterfrågan har öppet hus samt flera visningar hållits, men uthyrningen har trots detta varit utmanande. Förhoppningen är att efterfrågan ökar när Ånge kommuns planerade +65-koncept och aktiviteter i fastigheten är fullt etablerade. Under sommarmånaderna (juni–augusti) är intresset för inflyttning, i likhet med tidigare år, generellt lägre, vilket syns på vakansen på hela beståndet under den tiden. Trots dessa utmaningar har ÅFA under 2026 lyckats hålla sig inom det uppsatta vakansmålet om 5 %.
ÅFA ska aktivt arbeta för att bygga minst 1 nytt bostadshus under affärsplanens tid.	✔ Avslutad enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	ÅFA kommer inte att bygga nya hyreshus under 2026 enligt beslut från styrelsen.

Mått	Utfall	Mål	Kommentar
Vakansgrad i bostadsbeståndet	4,7 %	5 %	
Planering nyproduktion	Ja		 Mark har införskaffats och förstudie för nybyggnad är utförd både för Torpshammar och Ånge. Projekten är vilande tills nya beslut tas.

1.5.4.2 Kommunfullmäktiges mål: Ånge ska vara en klimatneutral kommun 2030

1.5.5 Verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning

1.5.5.1 Kommunfullmäktiges mål: Sjukfrånvaron ska minska

1.5.5.1.1 Styrelsens mål: ÅFAs mål är att erbjuda en sådan arbetsmiljö att personalen kan hålla sig frisk och därigenom bibehålla eller ytterligare minska sjuktalet som var 3,01% (2023)

Bedömning

● Uppfyllt

Kommentar

Sjuktalet framtill augusti är 2,99 som är lägre än målet.

Verksamhetens aktiviteter	Status	Startdatum	Slutdatum	Kommentar
Ha en god uppföljning av medarbetares situation på individnivå t ex genom medarbetarsamtal och på gruppnivå t ex genom arbetsplatsträffar.	● Pågående enligt plan	2024-01-01	2026-12-31	ÅFA har haft medarbetarsamtal med samtliga anställda och APT utförs enligt plan.

