


## 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 25-06-13. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum *Ånge 28/7 2015*



Per-David Wennberg

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

556040-4971

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA), 556040-4971, med säte i Ånge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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 lokaliseringsprincip 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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyresintäkter	141 182 009	128 953 381	112 051 124	105 590 487	105 549 569
Res. efter finansiella poster	16 785 975	12 296 704	11 870 863	-4 344 217	-12 114 803
Soliditet %	11,4	8,7	7,3	5,9	7,2
Kassalikviditet %	46,6	98,9	152	68,4	88,2

Definitioner: se not 17

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheten fd Alby Skola avyttrats. Ett flerbostadshus med sju lägenheter i Ånge har förvärvats, jämte en äldre villa på en anslutande fastighet. Dessa båda fastigheter omfattar byggrätter som på sikt är intressanta för nyproduktion av bostäder. Ombyggnad av tidigare förskolan Solgården till LSS-boende färdigställdes och inflyttades under sommaren.

Nyproduktion av en förskola i Fränsta påbörjades under tidig höst med planerad inflyttning i början av 2026.

En större mängd lägenhetsrenoveringar i olika omfattning har genomförts under året i samband med att lägenheter sagt upp och blivit lediga och har sedan hyrts ut. Yttre underhållsåtgärder i bostadsbeståndet har genomförts, bla. balkongrenoveringar på flera adresser.

Ett SÄBO i Fränsta har lagts ner under året, med successiv stängning vilket gjort att vakanserna i detta objekt ökat under året.

## Förväntad framtida utveckling

Vakansen i bostadsbeståndet har legat vid ca 3% exkluderat lägenheter under renovering och tillfälliga vakanser i samband med stängning av SÄBO. Efterfrågan på bostäder är stabil. Efterfrågan på lokaler bedöms även som stabil, varken ökande eller stigande. Hyresutvecklingen för bostäder kompenseras inte helt för ökande kostnader. Hyrorna i lokaler är till helt övervägande del kopplad till Konsumentprisindex vilket för 2024 givit en kompensation i nivå med kostnadsutvecklingen, men givet fortsatt utveckling av driftkostnader, kostnader för finansiering är bedömningen att effekten är en långsiktigt fortsatt press på företagets resultatnivå. Flera dialoger pågår med Ånge kommun om kommande ombyggnader och eventuell nyproduktion av lokaler för kommunal verksamhet.

## 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.

## Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	14 000 000	33 568 831
Årets resultat		16 785 975
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 000 000</b>	<b>50 354 806</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2024 (136 000 000 kr 2023).

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	33 568 831
årets resultat	16 785 975
Totalt	50 354 806
disponeras för	
balanseras i ny räkning	50 354 806
Summa	50 354 806

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

## Socialt bokslut

### Betalningsanmärkningar

Statistik betalningsanmärkningar	2024	2023	2022
Påminnelser och krav antal/mån	19	13	15
Anstånd m betalning, antal/mån	1	2	1
Skickade betalningsförelägganden/år	11	26	36
Verställda avhysningar/år	1	3	1
Tecknade avbetalningsavtal/år	14	11	6

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.

### Störningar

Tillbud	2024	2023	2022
Musik, störande fester	12	6	2
Katt- och hundproblem	0	0	1
Tvättstugeproblem	0	0	0
Störningar pga psykiska problem	0	16	2
Störningar pga missbruksproblem	0	1	1
Problem i samband med bilkörning/parkering	0	0	0
Barn- och ungdomsbus	0	0	0
Övrigt	11	5	0
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>28</b>	<b>6</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		
	År	Heltid	Deltid	Heltid	Deltid
2022	7	0	16	2	
2023	8	0	17	3	
2024	8	0	16	3	

**Åldersstruktur**

	Ålder					Anställda totalt
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	
Tjänstemän	1	1	1	3	2	8
Kollektivanställda	0	4	2	5	6	17
Vikarier	1	0	0	1	2	2
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>27</b>

**Medelålder**

	totalt	män	kvinnor
Tjänstemän	49	51	47
Kollektivanställda	51	50	52
Vikarier	37	37	0
<b>Totalt</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

2025072902510

Penneo dokumentnyckel: 57JNY-V7CAM-3RSMK-RR8K9-C72SH-PZVOL

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hyresintäkter		141 182 009	128 953 381
Aktiverat arbete för egen räkning		1 499 230	2 186 100
Övriga rörelseintäkter	2	2 971 925	4 258 411
		<u>145 653 164</u>	<u>135 397 892</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-68 650 737	-61 640 356
Övriga externa kostnader	3	-12 650 102	-13 771 212
Personalkostnader	5	-20 774 665	-17 477 616
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 897 429	-22 118 518
Övriga rörelsekostnader		-3 685 884	-1 225 244
<b>Rörelseresultat</b>		<u>27 994 347</u>	<u>19 164 946</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		615 881	1 248 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 826 253	-8 118 768
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>16 785 975</u>	<u>12 296 704</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>16 785 975</u>	<u>12 296 704</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>16 785 975</u>	<u>12 296 704</u>

2025072902511

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	518 702 143	457 772 495
Inventarier, verktyg och installationer	7	629 478	228 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	19 774 707	28 728 370
		<u>539 106 328</u>	<u>486 729 687</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	40 000	40 000
		<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>539 146 328</u>	<u>486 769 687</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter	10	174 600	125 625
		<u>174 600</u>	<u>125 625</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 695 112	413 272
Fordringar hos koncernföretag		20 602 427	51 323 301
Aktuell skattefordran		12 013	270 150
Övriga fordringar		1 381 867	2 347 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 383 477	4 452 989
		<u>26 074 896</u>	<u>58 807 177</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>26 249 496</u>	<u>58 932 802</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>565 395 824</u>	<u>545 702 489</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	14 000 000	14 000 000
		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		33 568 831	21 272 127
Årets resultat		16 785 975	12 296 704
		<u>50 354 806</u>	<u>33 568 831</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>64 354 806</u>	<u>47 568 831</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	435 312 856	428 132 856
Skulder till koncernföretag		9 811 824	10 543 140
		<u>445 124 680</u>	<u>438 675 996</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 695 000	13 301 316
Leverantörsskulder		15 107 655	19 980 455
Skulder till koncernföretag		9 879 080	5 991 889
Övriga kortfristiga skulder		285 994	284 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	17 948 609	19 899 949
		<u>55 916 338</u>	<u>59 457 662</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>565 395 824</u>	<u>545 702 489</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 785 975	12 296 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		14 540 901	20 873 707
		<u>31 326 876</u>	<u>33 170 411</u>
Betald inkomstskatt		258 137	-81 054
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>31 585 013</b>	<b>33 089 357</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-48 975	86 321
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		32 474 144	6 861 070
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 666 324	14 857 640
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>60 343 858</b>	<b>54 894 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-68 617 542	-84 318 072
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 700 000	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-66 917 542</b>	<b>-84 318 072</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		20 000 000	43 100 000
Amortering av lån		-13 426 316	-12 926 316
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 573 684</b>	<b>29 423 684</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

	2024	2023
Avskrivningar	20 050 250 kr	14 118 518 kr
Nedskrivningar	-8 061 063 kr	8 000 000 kr
Rearesultat	2 551 714 kr	1 225 244 kr
Avsättningar		-2 470 055 kr
<b>Totalt</b>	<b>14 540 901 kr</b>	<b>20 873 707 kr</b>

### Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen ränta	615 881 kr	1 248 526 kr
Erlagd ränta	-8 998 180 kr	-7 584 488 kr
Kommunal borgensavgift	-2 828 073 kr	-534 280 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 kontakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktets dag, 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.

### **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.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Realisationsvinster	1 412 368	1 192 959
Försäkringsersättningar	-	700 609
Övrigt	1 559 557	2 364 843
<b>Summa</b>	<b>2 971 925</b>	<b>4 258 411</b>

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag	250 000	200 000
Andra uppdrag	100 000	108 000

## Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-

## Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		16 785 975		12 296 704
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-3 457 911	20,6	-2 533 121
Ej avdragsgilla kostnader	0,6	-96 793	0,1	-17 605
Ej skattepliktiga intäkter	-1,3	224 906	-2,3	281 358
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	46,4	-7 784 530	-21,2	2 606 843
Temporära skillnader fastigheter	-66,2	11 114 328	2,7	-337 475
<b>Differens</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Tillsvidare	25	16	25	16
Vikarier	2	2	3	2
<b>Totalt</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>18</b>

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	56	56
Övriga ledande befattningshavare	-	-

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
VD	1 157 632	1 093 055
Styrelse	229 205	239 819
Övriga anställda	11 365 325	9 963 089
<b>Summa</b>	<b>12 752 162</b>	<b>11 295 963</b>
Sociala kostnader	4 002 743	3 540 056
Pensionskostnader styrelse och VD	236 302	211 176
Pensionskostnader övriga anställda	1 741 547	704 402

2025072902519

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	843 468 230	754 666 976
-Avyttringar och utrangeringar	-14 441 977	-15 065 440
-Omklassificering	27 270 660	41 839 128
-Årets investeringar /inköp	49 716 457	62 027 566
Vid årets slut	906 013 370	843 468 230
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-300 170 662	-275 400 545
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 979 605	5 820 422
-Omklassificering	-	-13 090 761
-Årets avskrivning	-19 896 878	-17 499 778
Vid årets slut	-312 087 935	-300 170 662
-Ingående nedskrivningar	-85 525 073	-102 136 255
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 240 718	8 019 773
-Under året återförda nedskrivningar	22 853 431	3 500 648
-Årets nedskrivningar	-14 792 368	-8 000 000
-Omklassificering	-	13 090 761
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-75 223 292	-85 525 073
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>518 702 143</b>	<b>457 772 495</b>
Redovisat värde byggnader	487 328 753	435 767 652
Redovisat värde markanläggningar	8 623 280	1 133 795
Redovisat värde mark	22 750 110	20 871 048
Redovisat värde vid årets slut	518 702 143	457 772 495
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	518 702 143	457 772 495

Årets fastighetsvärden har tagits fram genom beräkningar av kassaflöde och områdesbedömningar.

	2024	2023
Totalt fastighetsvärde	940 205 000 kr	681 468 000 kr
Bokfört värde	518 702 143 kr	457 772 495 kr
<b>Övervärde</b>	<b>421 502 857 kr</b>	<b>223 695 505 kr</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 071 533	2 071 533
-Nyanskaffningar	547 416	-
-Avyttringar och utrangeringar	-684 744	-
	<u>1 934 205</u>	<u>2 071 533</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 842 711	-1 723 323
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	691 356	-
-Omklassificeringar	-	-
-Årets avskrivning	-153 372	-119 388
	<u>-1 304 727</u>	<u>-1 842 711</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>629 478</b>	<b>228 822</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	28 728 370	48 276 991
Inköp	18 316 997	22 352 271
Omklassificeringar	-27 270 660	-41 900 892
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 774 707</b>	<b>28 728 370</b>

## Not 9 Andelar i Intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<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 10 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter	<u>174 600</u>	<u>125 625</u>
<b>Totalt</b>	<b>174 600</b>	<b>125 625</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	509 589	970 767
Förutbetalda kostnader	<u>1 873 888</u>	<u>3 482 222</u>
	<b>2 383 477</b>	<b>4 452 989</b>

## Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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, 50 354 806 kr disponeras enligt följande:

	2024-12-31
Balanseras i ny räkning	50 354 806
	<b>50 354 806</b>

## Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	112 896 812	176 759 312

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	1 122 705	884 403
Förutbetalda hyresintäkter	10 237 886	13 550 407
Upplupna personalkostnader	2 471 554	2 141 519
Övrigt	4 116 464	3 323 620
	<b>17 948 609</b>	<b>19 899 949</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	74 092 190	71 992 190
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 092 190</b>	<b>71 992 190</b>

(Samtliga pantbrev ligger vilande)

## Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl varulager i procent av kortfristiga skulder

## Not 18 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ånge Kommun org nr 212000-2387 med säte Ånge.

Inköp och försäljning inom koncernen

Inköp 28 389 285 kr

Försäljning 65 843 578 kr

2025072902523

## Underskrifter

Ort: Ånge

Styrelseledamöterna har skrivit under den dag som den elektroniska signaturen anger

Per-David Wennberg  
Ordförande

Jenny Ahlström

Agneta Frenell

Tony Jensén

Maj Karlsson

Mikael Granlund

Veronica Molin

Annika Ahnström

Nils-Erik Flemström

Patrik Jonasson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som den elektroniska signaturen anger

KPMG

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

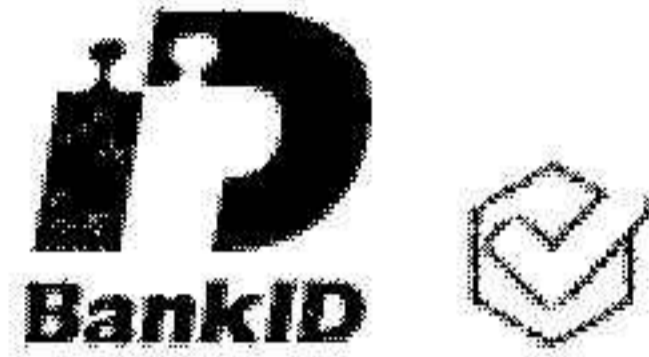
**ANNIKA AHNSTRÖM**

Underskrivare 1

Serienummer: 88bc7349953053[...]d476271cb4bff

IP: 79.138.xxx.xxx

2025-03-14 11:12:43 UTC



**Jonas Patrik Jonasson**

Underskrivare 1

Serienummer: 3638f6f7222fa6[...]772eba64c7f2b

IP: 212.214.xxx.xxx

2025-03-14 11:16:10 UTC



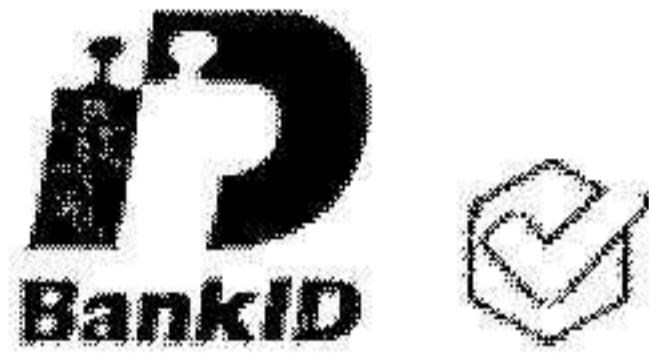
**JENNY AHLSTRÖM**

Underskrivare 1

Serienummer: 8bbe16782306df[...]d8fa41b337c08

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-03-14 11:16:39 UTC



**Per-David Wennberg**

Underskrivare 1

Serienummer: 6882eefe20dc23[...]76ed59a5eb13a

IP: 62.108.xxx.xxx

2025-03-14 11:25:44 UTC



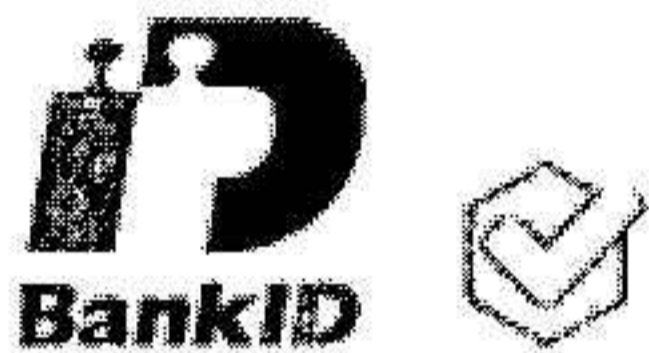
**Hans Tony Jensén**

Underskrivare 1

Serienummer: 03ae816bf7da42[...]527bb5f37d8e2

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-03-14 13:57:56 UTC



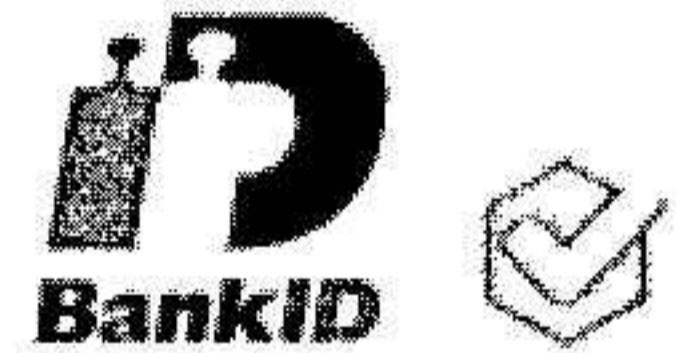
**Marie Veronica Molin**

Underskrivare 1

Serienummer: ac8e70a7e62cbf[...]30db1bb617baf

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-03-15 08:35:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

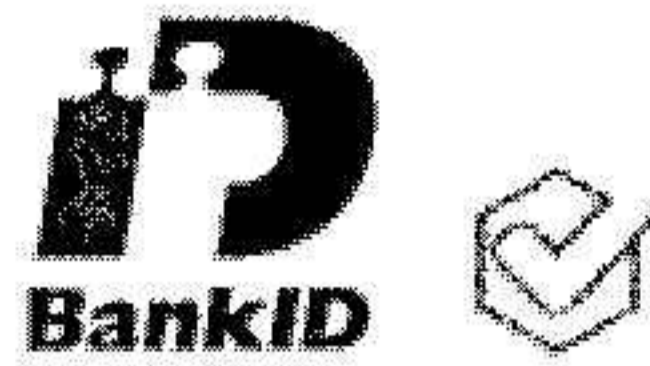
**Nils-Erik Edvin Flemström**

Underskrivare 1

Serienummer: b7662fac2cf41d[...]fdee28043a8a1

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-03-16 17:59:12 UTC



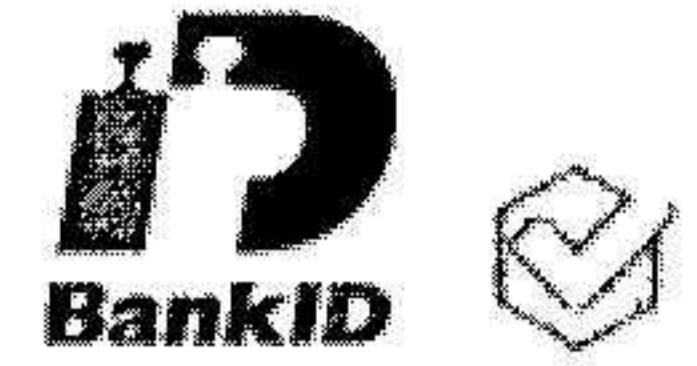
**PER ROLF MIKAEL GRANLUND**

Underskrivare 1

Serienummer: 56a523386581e9[...]dae3d78751b37

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-03-17 10:42:18 UTC



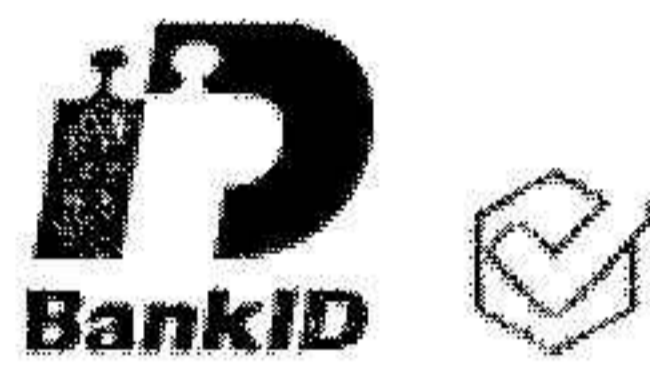
**Eva Agneta Frenell**

Underskrivare 1

Serienummer: ee7c5c5211de29[...]95ef403cb9a44

IP: 79.138.xxx.xxx

2025-03-17 10:55:30 UTC



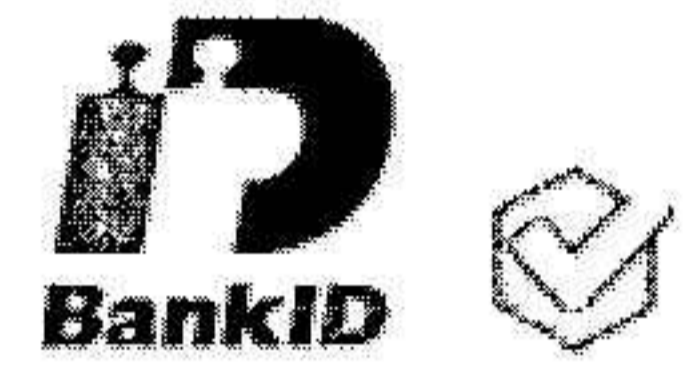
**MAJ KARLSSON**

Underskrivare 1

Serienummer: b826332a490743[...]4179956630b03

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-03-18 10:10:47 UTC



**Anna Birgitta Therese Malmgren**

Underskrivare 2

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-18 14:43:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025072902527

Penneo dokumentnyckel: S7JNY-V7CAM-3RSJK-RR8K9-C725H-PZVOL



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 18 mars 2025

KPMG AB

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Anna Birgitta Therese Malmgren**

Undertecknare

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-18 14:42:50 UTC



2025072902550

Penneo dokumentnyckel: ZOLGC-RE87R-014GD-ZSL6B-810Y7-GJR3M

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.