

2024061716697

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

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA) 556040-4971 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2024-06-14. Bolagsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ånge 2024-06-14


Patrik Jonasson

2024061716698

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

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

| | <i>Belopp i kr</i> | | | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Hysesintäkter | 128 953 381 | 112 051 124 | 105 590 487 | 105 549 569 | 107 392 956 |
| Res. efter finansiella poster | 12 296 704 | 11 870 863 | -4 344 217 | -12 114 803 | -1 675 938 |
| Soliditet % | 8,7 | 7,3 | 5,9 | 7,2 | 9,9 |
| Kassalikviditet % | 98,9 | 152 | 68,4 | 88,2 | 70,3 |

Definitioner: se not 17

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har rivning färdigställts av fyra mindre bostadsfastigheter i Ljungaverk och Torpshammar. En fastighet i Fränsta innehållande lokaler för vårdcentral och lokaler för kommunal äldreomsorg har förvärvats. En nyproducerad förskolebyggnad i Ånge har färdigställts under året.

En större renovering och ombyggnad av bottenvåningen av kommunhuset i Ånge har pågått under året, beräknas vara färdigställd Q1 2024. En större ombyggnad av en tidigare förskolebyggnad i Ånge till LSS-boende har påbörjats under året och beräknas vara färdigställd Q2 2024. Ett antal mer omfattande lägenhetsrenoveringar på olika adresser har genomförts. Några mindre uthyrningar av vakanta lokaler har gjorts.

Förväntad framtida utveckling

Vakansen i bostadsbeståndet har under året legat vid ca 4%. Efterfrågan på bostäder är något minskande. Efterfrågan på lokaler bedöms som stabil, varken minskande eller stigande. Hyresnivåerna i lokaler är stabil. Hyresutvecklingen för bostäder kompenserar inte för ökande kostnader. Hyrorna i lokaler är till helt övervägande del kopplad till Konsumentprisindex vilket för 2023 givit en kompensation i nivå med kostnadsutvecklingen, men givet fortsatt utveckling av driftkostnader samt kostnader för finansiering är bedömningen att det kommer att bli en fortsatt press på företagets resultatnivå.

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 | 22 022 127 |
| Utdelning | | -750 000 |
| Årets resultat | | 12 296 704 |
| Vid årets slut | 14 000 000 | 33 568 831 |

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 136 000 000 kr 2023 (136 000 000 kr 2022).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | 21 272 127 |
| årets resultat | 12 296 704 |
| Totalt | 33 568 831 |
| disponeras för | |
| balanseras i ny räkning | 33 568 831 |
| Summa | 33 568 831 |

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

Socialt bokslut**Betalningsanmärkningar**

| Statistik betalningsanmärkningar | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Påminnelser och krav antal/mån | 13 | 15 | 11 |
| Anstånd m betalning, antal/mån | 2 | 1 | 1 |
| Skickade betalningsförelägganden/år | 26 | 36 | 36 |
| Verställda avhysningar/år | 3 | 1 | 0 |
| Tecknade avbetalningsavtal/år | 11 | 6 | 2 |

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 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Musik, störande fester | 6 | 2 | 5 |
| Katt- och hundproblem | 0 | 1 | 1 |
| Tvättstugeproblem | 0 | 0 | 0 |
| Störningar pga psykiska problem | 16 | 2 | 0 |
| Störningar pga missbruksproblem | 1 | 1 | 0 |
| Problem i samband med bilkörning/parkering | 0 | 0 | 0 |
| Barn- och ungdomsbus | 0 | 0 | 0 |
| Övrigt | 5 | 0 | 1 |
| Summa | 28 | 6 | 7 |

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 |
| 2021 | 7 | 0 | 18 | 2 | |
| 2022 | 7 | 0 | 16 | 2 | |
| 2023 | 8 | 0 | 17 | 3 | |

Åldersstruktur

| | Ålder | | | | | Anställda totalt |
|--------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|---------------------|
| | 18-29 | 30-39 | 40-49 | 50-59 | 60-69 | |
| Tjänstemän | 0 | 1 | 2 | 3 | 2 | 8 |
| Kollektivanställda | 0 | 4 | 2 | 6 | 5 | 17 |
| Vikarier | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| Totalt | 0 | 5 | 4 | 10 | 9 | 28 |

Medelålder

| | totalt | män | kvinnor |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Tjänstemän | 51 | 60 | 45 |
| Kollektivanställda | 49 | 49 | 50 |
| Vikarier | 61 | 61 | 61 |
| Totalt | 50 | 52 | 47 |

2024061716702

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | | 128 953 381 | 112 051 124 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 2 186 100 | 1 510 100 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 4 258 411 | 7 716 424 |
| | | <u>135 397 892</u> | <u>121 277 648</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -61 640 356 | -63 835 851 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -13 771 212 | -9 903 165 |
| Personalkostnader | 5 | -17 477 616 | -16 665 172 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -22 118 518 | -14 077 958 |
| Övriga rörelsekostnader | | -1 225 244 | -89 053 |
| Rörelseresultat | | <u>19 164 946</u> | <u>16 706 449</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 2 000 | 2 000 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 248 526 | 386 807 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -8 118 768 | -5 224 393 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>12 296 704</u> | <u>11 870 863</u> |
| Resultat före skatt | | <u>12 296 704</u> | <u>11 870 863</u> |
| Årets resultat | | <u>12 296 704</u> | <u>11 870 863</u> |

2024061716703

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 | 457 772 495 | 377 130 176 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 228 822 | 348 210 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 28 728 370 | 48 276 991 |
| | | <u>486 729 687</u> | <u>425 755 377</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | 9 | 40 000 | 40 000 |
| | | <u>40 000</u> | <u>40 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>486 769 687</u> | <u>425 795 377</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager mm | | | |
| Råvaror och förnödenheter | 10 | 125 625 | 211 946 |
| | | <u>125 625</u> | <u>211 946</u> |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 413 272 | 207 978 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 51 323 301 | 61 271 190 |
| Aktuell skattefordran | | 270 150 | 189 096 |
| Övriga fordringar | | 2 347 465 | 1 867 846 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 4 452 989 | 2 051 082 |
| | | <u>58 807 177</u> | <u>65 587 192</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>58 932 802</u> | <u>65 799 138</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>545 702 489</u> | <u>491 594 515</u> |

2024061716704

W

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <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 | | 21 272 127 | 10 151 264 |
| Årets resultat | | 12 296 704 | 11 870 863 |
| | | <u>33 568 831</u> | <u>22 022 127</u> |
| Summa eget kapital | | <u>47 568 831</u> | <u>36 022 127</u> |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Övriga avsättningar | | - | 2 470 055 |
| | | <u>-</u> | <u>2 470 055</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 428 132 856 | 398 127 856 |
| Skulder till koncernföretag | | 10 543 140 | 11 274 456 |
| | | <u>438 675 996</u> | <u>409 402 312</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 301 316 | 12 401 316 |
| Leverantörsskulder | | 19 980 455 | 15 864 352 |
| Skulder till koncernföretag | | 5 991 889 | 4 122 500 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 284 053 | 255 125 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 19 899 949 | 11 056 728 |
| | | <u>59 457 662</u> | <u>43 700 021</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>545 702 489</u> | <u>491 594 515</u> |

2024061716705

M

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 12 296 704 | 11 870 863 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 20 873 707 | 8 306 460 |
| | | <u>33 170 411</u> | <u>20 177 323</u> |
| Betald inkomstskatt | | -81 054 | -78 609 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 33 089 357 | 20 098 714 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | 86 321 | -18 978 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 6 861 070 | -37 275 846 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 14 857 640 | 2 557 933 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 54 894 388 | -14 638 177 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -84 318 072 | -61 483 007 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | - | 7 160 000 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | - | 900 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -84 318 072 | -53 423 007 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 43 100 000 | 80 000 000 |
| Amortering av lån | | -12 926 316 | -11 938 816 |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | | -750 000 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 29 423 684 | 68 061 184 |
| Årets kassaflöde | | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | | - | - |

Noter till kassaflödesanalysen

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2023 | 2022 |
|----------------|----------------------|---------------------|
| Avskrivningar | 14 118 518 kr | 14 054 838 kr |
| Nedskrivningar | 8 000 000 kr | |
| Rearesultat | 1 225 244 kr | - 5 518 433 kr |
| Avsättningar | -2 470 055 kr | -229 945 kr |
| Totalt | 20 873 707 kr | 8 306 460 kr |

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

| | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Erhållen ränta | 1 248 526 kr | 386 807 kr |
| Erlagd ränta | -7 584 488 kr | -4 695 876 kr |
| Kommunal borgensavgift | -534 280 kr | -528 517 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 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.

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.

2024061716709

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsvinster | 1 192 959 | 5 518 433 |
| Försäkringsersättningar | 700 609 | 442 150 |
| Övrigt | 2 364 843 | 1 755 841 |
| Summa | 4 258 411 | 7 716 424 |

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsuppdrag | 200 000 | 200 000 |
| Andra uppdrag | 108 000 | 41 000 |

Not 4 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | - | - |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | | 2022-01-01- 2022-12-31 | |
|---|---------------------------|------------|---------------------------|------------|
| Resultat före skatt | | 12 296 704 | | 11 870 863 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | -2 533 121 | 20,6 | -2 445 398 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,1 | -17 605 | 0,5 | -62 417 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -2,3 | 281 358 | -4,2 | 496 182 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -21,2 | 2 606 843 | 15,6 | -1 857 327 |
| Temporära skillnader fastigheter | 2,7 | -337 475 | -32,6 | 3 868 960 |
| Differens | | - | | - |

Not 5 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | | 2022-01-01- 2022-12-31 | |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| | | Varav män | | Varav män |
| Tillsvidare | 25 | 16 | 24 | 15 |
| Vikarier | 3 | 2 | 1 | 1 |
| Totalt | 28 | 18 | 25 | 16 |

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <i>Andel kvinnor</i> | | |
| Styrelsen | 56 | 44 % |
| Övriga ledande befattningshavare | - | - |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VD | 1 093 055 | 943 460 |
| Styrelse | 239 819 | 170 015 |
| Övriga anställda | 9 963 089 | 10 024 584 |
| Summa | 11 295 963 | 11 138 059 |
| Sociala kostnader | 3 540 056 | 3 571 746 |
| Pensionskostnader styrelse och VD | 211 176 | 131 999 |
| Pensionskostnader övriga anställda | 704 402 | 631 204 |

2024061716711

M

Not 6 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 754 666 976 | 732 231 647 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -15 065 440 | -12 480 651 |
| -Omklassificering | 41 839 128 | 18 462 429 |
| -Årets investeringar /inköp | 62 027 566 | 16 453 551 |
| Vid årets slut | 843 468 230 | 754 666 976 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -275 400 545 | -261 250 569 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 5 820 422 | 3 280 360 |
| -Omklassificering | -13 090 761 | - |
| -Årets avskrivning | -17 499 778 | -17 430 336 |
| Vid årets slut | -300 170 662 | -275 400 545 |
| -Ingående nedskrivningar | -102 136 255 | -114 118 101 |
| -Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 8 019 773 | 8 481 846 |
| -Under året återförda nedskrivningar | 3 500 648 | 3 500 000 |
| -Årets nedskrivningar | -8 000 000 | - |
| -Omklassificering | 13 090 761 | - |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -85 525 073 | -102 136 255 |
| Redovisat värde vid årets slut | 457 772 495 | 377 130 176 |
| Redovisat värde byggnader | 435 767 652 | 357 695 108 |
| Redovisat värde markanläggningar | 1 133 795 | 40 569 |
| Redovisat värde mark | 20 871 048 | 19 394 499 |
| Redovisat värde vid årets slut | 457 772 495 | 377 130 176 |
| I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med | 457 772 495 | 377 130 176 |

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

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Totalt fastighetsvärde | 681 468 000 kr | 595 800 000 kr |
| Bokfört värde | 457 772 495 kr | 377 130 176 kr |
| Övervärde | 223 695 505 kr | 218 669 824 kr |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 2 071 533 | 2 159 933 |
| -Nyanskaffningar | - | - |
| -Avyttringar och utrangeringar | - | -88 400 |
| | <u>2 071 533</u> | <u>2 071 533</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 723 323 | -1 664 099 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | - | 65 279 |
| -Omklassificeringar | - | - |
| -Årets avskrivning | -119 388 | -124 503 |
| | <u>-1 842 711</u> | <u>-1 723 323</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 228 822 | 348 210 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 48 276 991 | 22 609 964 |
| Inköp | 22 352 271 | 45 335 950 |
| Omklassificeringar | -41 900 892 | -19 668 923 |
| Redovisat värde vid årets slut | 28 728 370 | 48 276 991 |

Not 9 Andelar i Intresseföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 40 000 | 40 000 |
| -Avgående tillgångar | - | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 40 000 | 40 000 |

Not 10 Varulager

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Råvaror och förnödenheter | 125 625 | 211 946 |
| Totalt | 125 625 | 211 946 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna intäkter | 970 767 | 394 129 |
| Förutbetalda kostnader | 3 482 222 | 1 656 953 |
| | <u>4 452 989</u> | <u>2 051 082</u> |

2024061716713

W

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| 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, 33 568 831 kr disponeras enligt följande:

| | 2023-12-31 |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 33 568 831 |
| | 33 568 831 |

Not 14 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 176 759 312 | 197 239 172 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 884 403 | 695 596 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 13 550 407 | 5 334 096 |
| Upplupna personalkostnader | 2 141 519 | 1 911 202 |
| Övrigt | 3 323 620 | 3 115 834 |
| | 19 899 949 | 11 056 728 |

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 71 992 190 | 60 992 190 |
| Summa ställda säkerheter | 71 992 190 | 60 992 190 |

(Samtliga pantbrev ligger vilande)

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl varulager i procent av kortfristiga skulder

Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA)
556040-4971

17(18)

Not 18 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Inköp 23 063 433 kr

Försäljning 63 723 707 kr

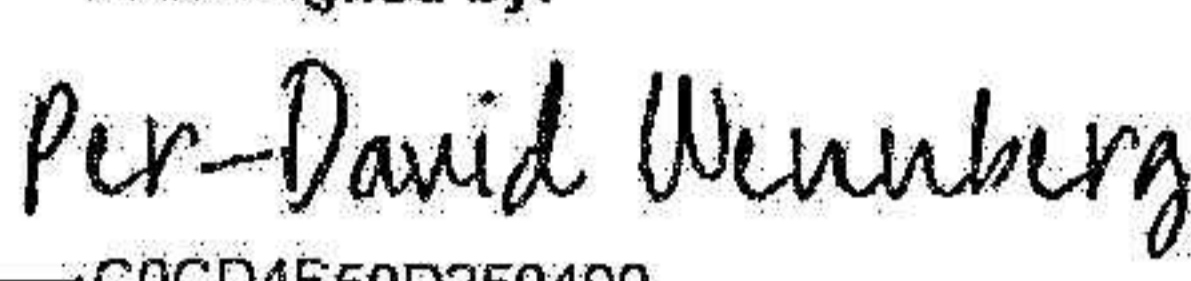
2024061716715

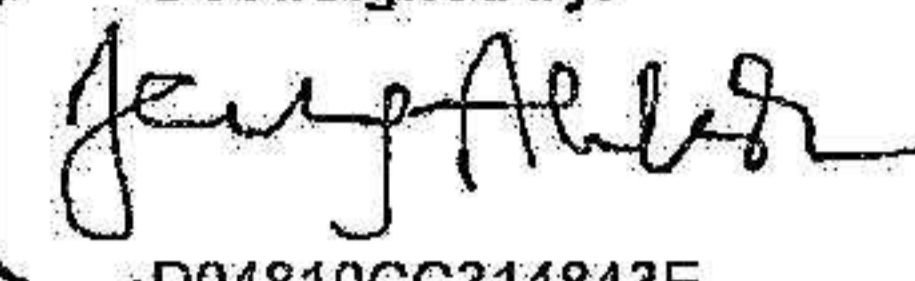


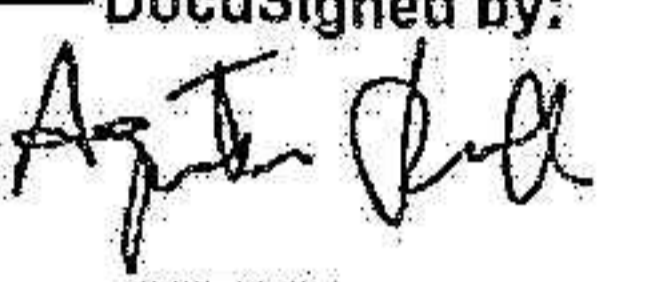
Underskrifter

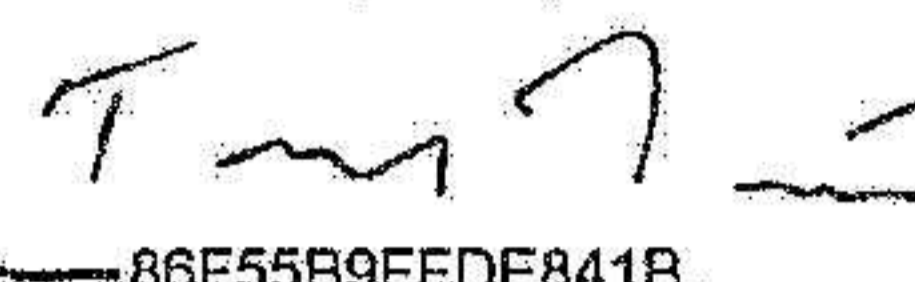
Ort: Ånge

Styrelseledamöterna har skrivit under den dag som den elektroniska signaturen anger

DocuSigned by:

C0CD4E59D250499...
Per-David Wennberg
Ordförande

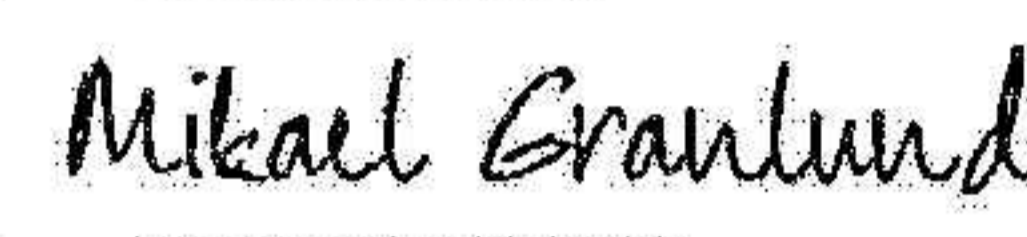
DocuSigned by:

D04810CC314843E...
Jenny Ahlström

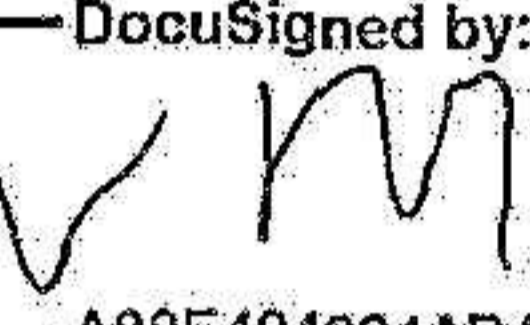
DocuSigned by:

187E90E4352C417...
Agneta Frenell

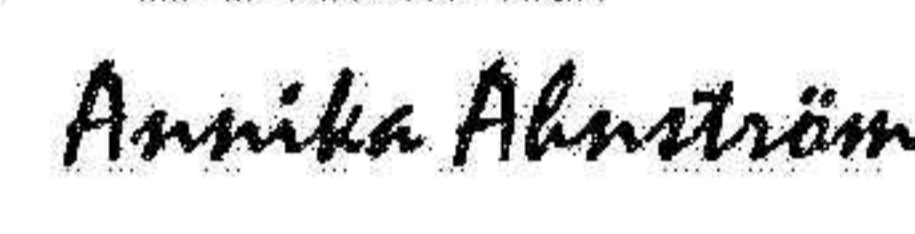
DocuSigned by:

86F55B9FFDE841B...
Tony Jensen

DocuSigned by:

074F11A2FFF2474...
Maj Karlsson

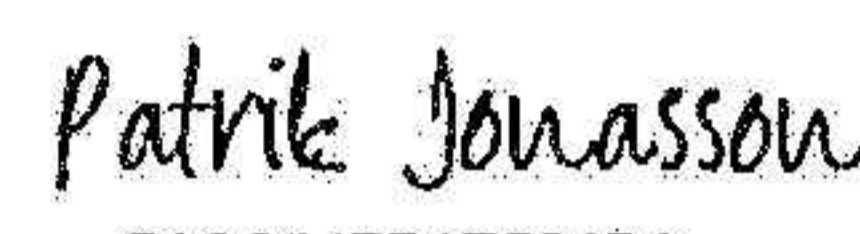
DocuSigned by:

FAE79878A79742C...
Mikael Granlund

DocuSigned by:

A88E404934AB4A3...
Veronica Molin

DocuSigned by:

89BB24061BE74E4...
Annika Ahnström


DocuSigned by:

88CA22A215FC44A...
Nils-Erik Flemström

DocuSigned by:

51CC147B1E584BA...
Patrik Jonasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som den elektroniska signaturen anger

KPMG

DocuSigned by:

39AB6FDF43164FD...
Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

2024061716716

2

2024061716717

Certificate Of Completion

Envelope Id: 755A0C52CC944164962CCE22D834D2B8
Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning ÅFA 2023- för underskrift.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 19 Signatures: 11
Certificate Pages: 8 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Therese Malmgren
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
therese.malmgren@kpmg.se
IP Address: 31.208.61.34

Record Tracking

Status: Original
3/15/2024 9:35:15 AM
Holder: Therese Malmgren
therese.malmgren@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Agneta Frenell
agneta.frenell@afaange.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Agneta Frenell
465E90E4350C4E7...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 90.233.201.15
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 3/15/2024 9:41:53 AM
Viewed: 3/15/2024 10:24:30 AM
Signed: 3/15/2024 10:25:44 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f6bb474a-3ad9-5598-8848-d3dec49ac31b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:24:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2024 10:24:30 AM
ID: 6edeb0519-1288-4f65-a20e-63241831b598

Annika Ahnström
annika.ahnstrom@afaange.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Annika Ahnström
898B24051BE74E4...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 31.216.139.13
Signed using mobile

Sent: 3/15/2024 9:41:54 AM
Viewed: 3/15/2024 10:26:44 AM
Signed: 3/15/2024 10:27:53 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9ce2ea3a-2fbc-520f-9082-5bb4850fbf20
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:26:17 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2023 12:16:36 PM
ID: 4a9abc0c-2e47-4a8c-8aa7-4a13c77f24fe

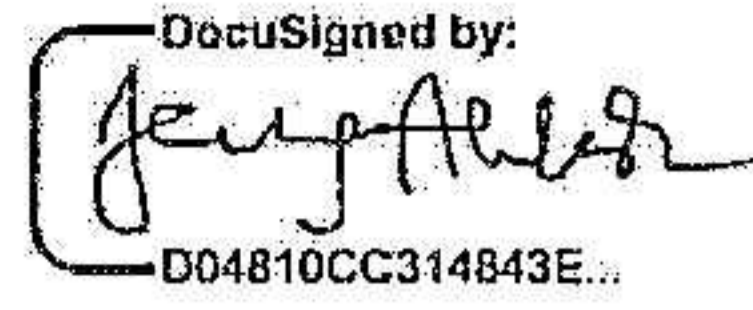
Handwritten mark

2024061716718

Signer Events

Jenny Ahlström
jenny.ahlstrom@politikerange.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

D04810CC314843E...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.213.146.232
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 3/15/2024 9:41:54 AM
Viewed: 3/15/2024 10:32:39 AM
Signed: 3/15/2024 10:33:02 AM

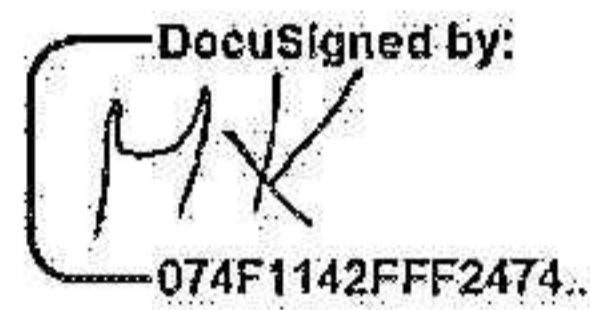
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ef1b6097-4e9d-50e9-9acc-e29f4ec0fcfd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:32:16 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2024 10:32:38 AM
ID: 205b178d-49b2-403b-9abf-6e944fe1a1ed

Maj Karlsson
mai.karlsson@politikerange.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

074F1142FFF2474...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 78.77.220.11
Signed using mobile

Sent: 3/15/2024 9:41:55 AM
Viewed: 3/15/2024 10:28:17 AM
Signed: 3/15/2024 10:29:10 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9abd6653-285d-5938-ba1a-ab2c1d0cfa17
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:27:49 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2024 10:28:17 AM
ID: 774308ee-1bdc-4fd7-b853-bce5327018b6

Mikael Granlund
mikael.granlund@politikerange.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

FAE79678A79742C...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.213.158.4
Signed using mobile

Sent: 3/15/2024 9:41:55 AM
Viewed: 3/15/2024 10:31:46 AM
Signed: 3/15/2024 10:32:32 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 982c2f00-c331-551b-a206-7a20f1488b43
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:31:28 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2023 10:02:36 AM
ID: 8d5c2c29-cba7-4611-b1be-79634ed3917f



2024061716719

Signer Events

Nils-Erik Flemström
nils-erik.flemstrom@politikorange.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Nils-Erik Flemström
88CA22A215FC4A...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.214.153.165

Timestamp

Sent: 3/15/2024 9:41:56 AM
Viewed: 3/15/2024 10:23:20 AM
Signed: 3/15/2024 10:24:48 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 103f55eb-f959-5ecd-8c49-dd7e3dfef6e3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:23:02 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 103f55eb-f959-5ecd-8c49-dd7e3dfef6e3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:27:24 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/15/2024 10:23:20 AM
ID: 1a717a44-a132-4d83-99f1-16b11aac4d73

Patrik Jonasson
patrik.jonasson@afaange.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Patrik Jonasson
51CC147B1E584BA...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 31.216.139.13

Sent: 3/15/2024 9:41:56 AM
Viewed: 3/15/2024 10:24:57 AM
Signed: 3/15/2024 10:25:13 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d41e8584-9995-53ee-bcff-bfaccf2f0d0c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:24:43 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d41e8584-9995-53ee-bcff-bfaccf2f0d0c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:29:32 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/15/2023 11:50:49 AM
ID: 0cbb6e9f-34a0-4fbf-88b8-4802e6cc1430

W

2024061716720

Signer Events

Per-David Wennberg
per-david.wennberg@politikerange.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Per-David Wennberg
C0C04E59D250499

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 31.216.139.13

Timestamp

Sent: 3/15/2024 9:41:57 AM
Viewed: 3/15/2024 10:24:53 AM
Signed: 3/15/2024 10:25:56 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6a2a7f97-44c4-54bd-b799-fe64610f9dd6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:24:32 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6a2a7f97-44c4-54bd-b799-fe64610f9dd6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:34:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/15/2024 10:24:53 AM
ID: 1a5864f0-dc18-47b5-ad72-4b154d388e3c

Therese Malmgren
therese.malmgren@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Therese Malmgren
39AB6FDF43164FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 87.249.168.177

Sent: 3/15/2024 9:41:58 AM
Viewed: 3/18/2024 8:48:37 PM
Signed: 3/18/2024 8:48:53 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 03d16979-3b57-5e0e-8d02-8c38b4b9e0df
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/18/2024 8:48:24 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Tony Jensen
jtony736@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Tony Jensen
86F55B9FFDE841B...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 78.77.218.41
Signed using mobile

Sent: 3/15/2024 9:41:57 AM
Viewed: 3/15/2024 10:22:28 AM
Signed: 3/15/2024 10:23:15 AM

Authentication Details

2024061716721

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 28d1a75d-a0af-5fc6-a778-e9f692a592bd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:22:06 AM

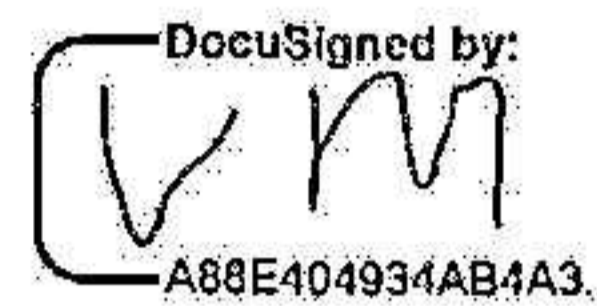
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2024 10:22:28 AM
ID: 6c2a6f7c-6fda-414d-a74b-79a4ae158ef6

Veronica Molin

veronica.molin@ange.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Sent: 3/15/2024 9:41:58 AM

Viewed: 3/15/2024 10:24:04 AM

Signed: 3/15/2024 10:25:21 AM

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 78.77.211.46

Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 208c631e-d6d8-5c60-ae05-9b82c5a6a0f2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/15/2024 10:23:46 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/15/2024 10:24:04 AM
ID: 6e45a9d9-899e-4013-8647-82b7ddfb8938

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/15/2024 9:41:59 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/15/2024 10:24:04 AM

Signing Complete

Security Checked

3/15/2024 10:25:21 AM

Completed

Security Checked

3/18/2024 8:48:53 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

2024061716722



2024061716723

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreorting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

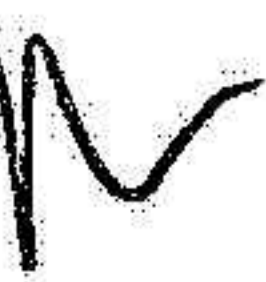
If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



2024061716724

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

W



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 2023.

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 2023 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 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 någon styrelseledamot 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 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

Therese Malmgren

39AB6FDF43164FD...

Therese Malmgren

Auktoriserad revisor

2024061716727

Certificate Of Completion

Envelope Id: 96BF984631794B9493459F71B2EFB66F
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse ÅFA.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Therese Malmgren
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
therese.malmgren@kpmg.se
IP Address: 87.249.168.177

Record Tracking

Status: Original 3/18/2024 8:44:53 PM
Holder: Therese Malmgren therese.malmgren@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Therese Malmgren
therese.malmgren@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 87.249.168.177

Timestamp

Sent: 3/18/2024 8:45:23 PM
Resent: 3/18/2024 8:46:41 PM
Viewed: 3/18/2024 8:47:33 PM
Signed: 3/18/2024 8:47:40 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d864d4d9-7f2b-5dc1-b2e4-ebd31756543e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/18/2024 8:47:22 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Name, Status/Signature, and Timestamp. Rows include In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, Witness Events, Notary Events, and Envelope Summary Events.

Envelope Summary Events

Completed

Status

Security Checked

Timestamps

3/18/2024 8:47:40 PM

Payment Events

Status

Timestamps

2024061716728