



**AFFÄRSPLAN OCH BUDGET
2025–2028**

Timrå**invest**

TIMRÅ INVEST AKTIEBOLAG

Innehållsförteckning

| | |
|---|-------|
| Inledning | 3 |
| Uppdrag och ägardirektiv | 4–5 |
| Styrning och ledning | 6 |
| Marknaden och omvärlden | 7 |
| Affärsområden | 8 |
| 1. Fastighetsförvaltning – skog, fastigheter och byggnade | 8 |
| 2. Fastighetsutveckling och exploateringsarbete | 10 |
| 3. Presentkort Timrå | 12 |
| 4. Infrastruktur | 13 |
| 5. Platsens attraktionskraft och kommunikation | 14 |
| Nya initiativ och framtids tankar | 15 |
| Styrmodell och hållbarhet | 15 |
| Bolagsförvaltning och medarbetare | 17 |
| Ekonomi och budget | 18–22 |
| Appendix | 23 |
| Fastighetsinnehav inklusive tomträttsplan | 23–24 |
| Dotterbolag | 25 |
| Timrå Industrivatten AB | 25 |
| Ekonomi och budget | 26–28 |
| Historia | 29–30 |
| Styrelse och revision | 31 |

En rolig tid att verka i

ATT FÖLJA EN IDÉ SOM BLIR EN VISION som i sin tur formar en plan som utmynnar i en konkret affär är härligt. Den första fastighetsaffären är nu gjord på Midlanda sedan vi arbetade fram våra tre inriktningsområden för vår mark där. Vi förväntar oss fler affärer och att området kring flygplatsen inom några år är en plats fylld av liv och rörelse.

Mer rörelse vill vi också se på Grönudden. Vi har hämtat in åsikter från Timråbor och jobbar vidare med att göra rekreationsområdet än mer tillgängligt och trevligt för besökare. Och som det rör sig vid Y:et! Massor med barn har lekt i lekparken och vandrat på Trollstigen under året.

När Timrå ska växa är Timrå Invest en möjliggörare och en del av motorn som driver kommunens tillväxtarbete. Rekreation, friluftsliv, besöksnäring, industrier och företagande ryms när vi tittar framåt.

Tillsammans med Timrå kommun och våra samarbetspartners jobbar vi vidare i en stark anda av framtidstro.

Stefan Dalin, ordförande Timrå Invest AB



Uppdrag och ägardirektiv

Utveckling för medborgarnytta i ett växande Timrå

Timrå Invest AB, med säte i Timrå, har som främsta syfte att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå kommun, eftersträva sund ekonomisk utveckling och ett ekonomiskt överskott till Timrå kommun.

Genom ett framåtriktat och långsiktigt arbete verkar Timrå Invest AB för att skapa medborgarnytta. Bolaget arbetar för en hållbar, tillgänglig och attraktiv kommun för alla som bor i, verkar i eller besöker Timrå. Bolaget är genom sin roll i samhällsbyggnadsprocessen en bidragande faktor till att Timrå är en stark kommun i en växande region. Särskilda direktiv för verksamhetsutveckling och ekonomi fastställs av kommunfullmäktige. Tjänsterna och verksamheten ska produceras så effektivt som möjligt.

Samverkan

I uppdraget ingår ett stort ansvar för långsiktighet och dialog, såväl internt som externt. Utveckling av mark och fastigheter samordnas med kommunens olika förvaltningar och andra bolag i kommunkoncernen. Det är av stor vikt att bolaget för en nära dialog med företagen i Timrå.

Bolaget utvecklar och möjliggör tillväxt genom projekt-, fastighets- och markutveckling i Timrå kommun. Bolaget ska förvärva, äga, sälja, utveckla, bebygga och förvalta:

- fastigheter och mark för näringslivets behov
- mark för bostäder
- infrastruktur för tillväxt

För att göra ovanstående ska bolaget:

- i nära kontakt med det lokala näringslivet och Timrå kommuns övriga företagsfrämjande verksamhet ha kunskap om näringslivets framtida behov av fastigheter
- marknadsföra Timrå så att näringslivet i Sverige uppfattar kommunen som en attraktiv plats och partner vid nyetablering
- Vid försäljning av fastigheter upprätta en lämplig bolagsstruktur

Affärsmässiga principer

Timrå Invest AB ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med tillägget att verksamhetens övergripande syfte handlar om tillväxt i Timrå kommun. Bolaget kan därför i vissa avseenden komma att betraktas som en marknads-kompletterande aktör. Därmed kan det göras undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Syftet med bestämmelsen är att undvika risk för snedvridning av konkurrensen och samtidigt värna om möjligheten att vara en marknadskompletterande aktör där marknaden själv inte tillgodoser Timrå kommuns behov.

Timrå Invest AB ska alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget och vad som är bäst för Timrå kommuns långsiktiga utveckling, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig fastighetsutvecklare parallellt med uppdraget att vara marknadskompletterande aktör.

Bolaget ska av sin ägare inte ges några särskilda fördelar som gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Relationen mellan kommunen och Timrå Invest AB ska vara affärsmässig och ekonomierna åtskilda. Undantag från detta kan uppstå i de fall det erfordras investeringar inom områden som marknaden själv inte kan eller vill tillgodose som därmed också betraktas som marknadskompletterande.

Timrå kommun ska ställa motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget som på andra likartade aktörer som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Ett marknadsmässigt avkastningskrav utgår alltid från den lokala marknads-situationen och varje företags förutsättningar. Det är långsiktigt resultat och inte kortsiktig lönsamhet som står i fokus.

Om kommunen går i borgen för bolagets lån ska en avgift tas ut så att kapitalkostna-den sammantaget blir marknadsmässig. Om kommunen lånar ut medel till bolaget eller förmedlar lån ska räntan vara marknadsmässig.

Kommunen får normalt inte skjuta till medel för att täcka underskott i verksamheten om inte tillskotten avser marknadskompletterande aktiviteter eller kostnader kopplat till investeringar för infrastruktur. Kommunen kan inte kräva av bolaget att det vidtar åtgärder som inte är lönsamma för bolaget.

Styrning och ledning

Styrelse och vd

Bolagets styrelse utses av Kommunfullmäktige i Timrå kommun och väljs av bolagsstämman. Styrelsen består av 5 ledamöter och 2 ersättare, utsedda av kommunfullmäktige i Timrå Kommun. Verksamheten leds och drivs utifrån av Timrå kommun uppsatt bolagsordning och ägardirektiv.

Vd utses av styrelsen. Styrelse och vd omfattas av ansvarsförsäkring tecknad av bolaget.

Styrelsen planerar och leder arbetet utifrån styrelsens arbetsordning som beslutas separat, normalt på styrelsemötet närmast efterföljande bolagsstämman.

Operativ verksamhet

Det operativa arbetet i bolagets leds av vd. Bolaget verkar som en del i det gemensamma uppdraget för kommunkoncernen och medverkar i kommunens arbete med strategiska tillväxtfrågor i hela samhällsbyggnadsprocessen. Tillsammans med kommunens övriga bolag och förvaltningar verkar bolaget för ett utvecklat och stärkt samarbete inom Timrå kommun. Bolaget medverkar också vid kommunens koncernforum och analysseminarier.

Utvecklingsarbete

Det strategiska utvecklingsarbetet planeras och beslutas av styrelsen. Vd anlitar externa konsulter eller bemannar bolaget med medarbetare för uppdragen.



Styrelsen Timrå Invest AB:
*Lars-Erik Nordin, ersättare,
 Markus Sjöström, ledamot,
 Mari Eliasson, ledamot,
 Stefan Dalin, ordförande och
 Bertt Wallström, ledamot.
 Saknas på bild:
 Robert Thunfors, ledamot och
 Tony Andersson, ersättare.*

Marknaden och omvärlden

Möjligheter och utmaningar för tillväxt 2025

Vi är i en spännande fas där kombinationen av en region som vill växa och den globala gröna omställningen skapar möjligheter för tillväxt. Vi förhåller oss samtidigt till utmaningar som påverkar ekonomin och fastighetsmarknaden både lokalt och globalt.

Goda möjligheter för hållbar tillväxt

Timrås geografiska läge och dess satsning på hållbar infrastruktur, särskilt kring Torsboda Industrial Park och Midlanda, gör kommunen attraktiv för företag med grönt fokus som vill etablera sig. Den gröna omställningen öppnar för investeringar och Timrå har potential att bli en viktig nod för klimatsmart industri.

Framåt i en utmanande tid

Timrå Invest står samtidigt inför flera ekonomiska utmaningar. Höga räntor och inflation pressar fastighetsmarknaden, vilket påverkar byggkostnader och kalkyler för nya projekt. Statligt stöd blir därför en viktig faktor för att säkerställa att Timrå kan möta bostadsbehovet kopplat till industrins tillväxt och kommunen bör fortsätta arbeta aktivt för att inkluderas i de subventioner som riktas till norra Sverige.

Globala faktorer som kriget i Ukraina, handelsrestriktioner mellan EU och Kina samt förändringar i den tyska fordonsindustrin påverkar leveranskedjor och materialtillgång. Vi behöver hantera utmaningarna och vara beredda på potentiella kostnadsökningar.

Den lokala tillväxten innebär ett ökat energibehov. Samarbeten med energibolag för stabil elförsörjning blir avgörande i takt med att fler industrier etableras i regionen.

Hållbar framtidsvision

Vi upplever att det finns en bred politisk enighet kring tillväxt- och utvecklingsfrågor i Timrå kommun som gagnar vårt arbete. Genom nära samarbete med näringslivet och en långsiktig strategi för hållbarhet och tillväxt blir Timrå en attraktiv plats för företag. Med en stabil och förutsägbar grund för tillväxt vågar vi med handlingskraft satsa för framtiden.

Balans mellan möjlighet och risk

Sammanfattningsvis står Timrå Invest AB väl rustat för att ta vara på möjligheterna och hantera utmaningarna som präglar marknaden. En stark regionstillväxt i kombination med Timrås strategiska läge och vilja att leda den gröna omställningen skapar en stabil bas för utveckling. Genom att balansera risktagande med långsiktigt strategiskt tänkande kan Timrå Invest bidra till att Timrå fortsätter att vara en attraktiv och framåtblickande plats, både för företag och invånare.

Affärsområden

1. Fastighetsförvaltning – skog, fastigheter och byggnader

VERKSAMHET

Timrå Invest AB äger verksamhetsmark, skogsmark och mark för framtida verksamhetsområden. Fastighetsinnehavet finns i Timrå kommun, främst inom Deltaområdet, Vivsta industriområde och i Söråker. Timrå Invest AB:s skogsinnehav ingår i Timrå kommuns skogsbruksplan och förvaltas av Skogssällskapet. Skog och byggnader underhålls enligt plan och kostnader för detta resultatförs det år de uppstår.

Timrå Invest AB har egenanställd personal för fastighetstillsyn och enklare underhåll. Utöver det finns ett avtalat samarbete med Timrå Kommuns kultur- och teknikförvaltning som sköter bolagets förvaltning av byggnader och fastigheter.

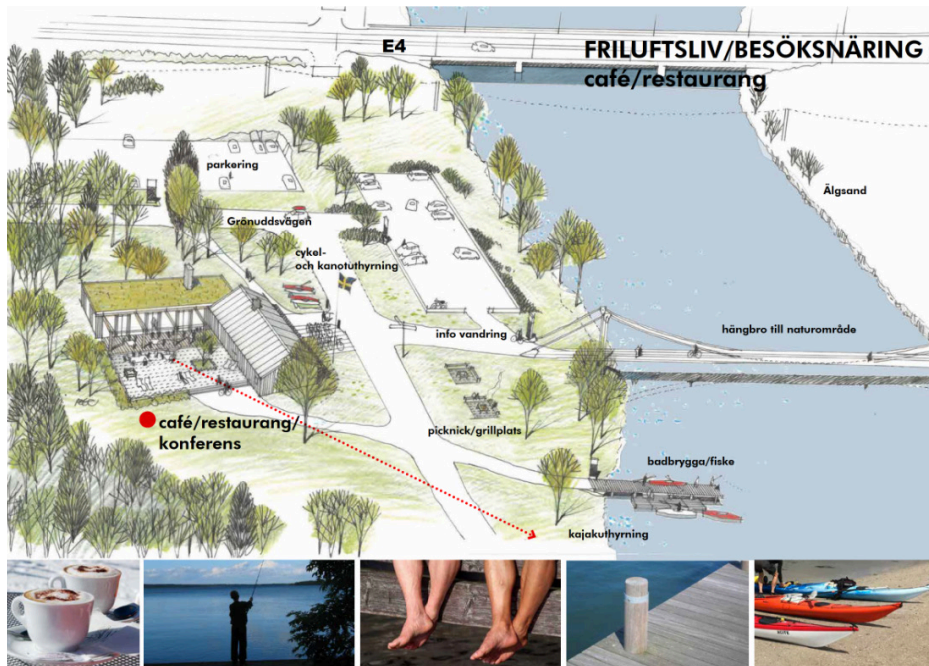
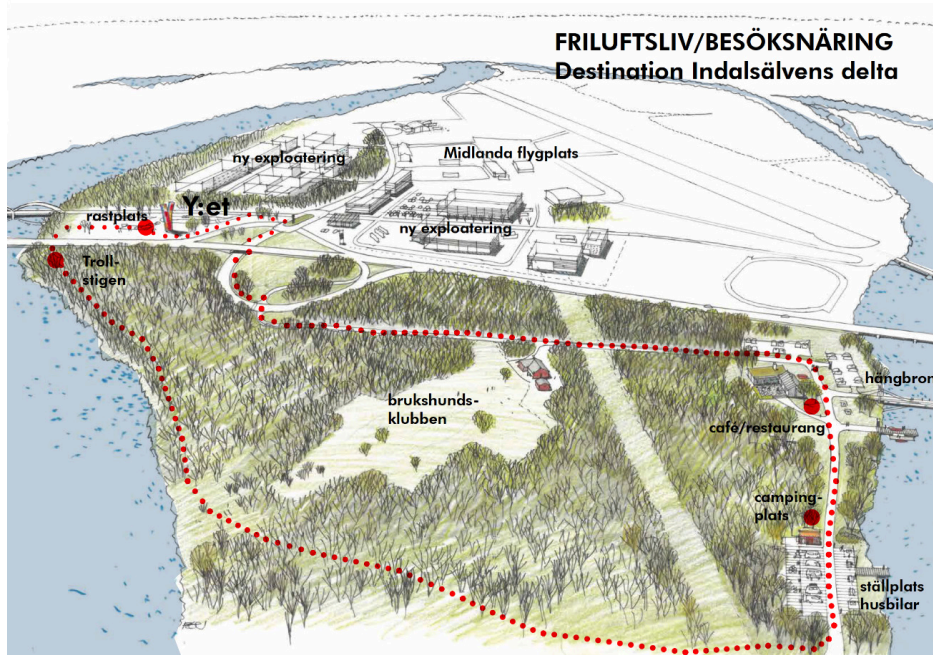
Bolaget förfogar över ett flertal tomträtter där tomträtsinnehavarna kontinuerligt erbjuds att förvärva sina tomträtter till marknadspris. Bolaget reglerar tomträtsavgälder löpande enligt upprättade avtal som en del i den ekonomiska förvaltningen.

FOKUS 2025

Under 2025 planeras en del avverkningar inom Midlandaområdet, i övrigt förvaltas skogen enligt skogsbruksplanen. Vi ser behov av underhållsarbete och viss renovering på Flottarmässen.

PÅ FEM ÅRS SIKT

- Y:et-området och Grönudden kommer att behöva anslutas till VA-projektet för Midlanda/Grönudden som ska anslutas till det nya reningsverket i Söråker. Servicehuset vid Y:et behöver byggas ut för att möjliggöra utveckling av området med ställplatser och service för övernattande gäster.
- Vi ser behov av att hantera saneringar och rivningar av gamla industrilokaler på Grönudden.
- Behov av underhåll och utvecklingsarbete för Flottarmässen.
- Timrå Invest AB analyserar och följer fastighetsmarknaden i Timrå löpande vad gäller industrimark och mark för bostäder. Det är rimligt att anta att Timrå Invest AB förvärvar ytterligare mark under kommande femårsperiod. Det finns också möjlighet att initiera förvärv av byggnader i strategiska områden. Timrå Invest AB har idag inga sådana beslutade aktuella planer.



2. Fastighetsutveckling och exploateringsarbete

VERKSAMHET

Timrå Invest AB följer utvecklingen av den lokala marknaden och ser löpande över möjligheterna till förvärv. Förvärv ska bidra till Timrå kommuns långsiktiga utveckling och tillväxt eller till utvecklingen av övriga affärsområden i Timrå Invest AB.

Pågående exploateringsprojekt:

- Midlanda Affärspark - kontor, konferens och boende
- Midlanda Industriområde – industrier och logistikverksamheter
- Midlanda Servicearena – trafikservice, närservice och restauranger
- Grönudden
- Y:et-området

Vi arbetar med att få detaljplaner till stånd, säkra och skapa nödvändig infrastruktur samt sälja och hyra ut fastigheter och byggnader.

FOKUS 2025

Genom samarbete med Timrå kommun se till att detaljplaner blir klara för Midlanda Servicearena och Midlanda Industriområde. Sälja och skriva avtal med de första etableringarna i nämnda områden. Vi räknar med att de första nya aktörerna tar plats i området under 2025. Vi ska också arbeta vidare med ett projekt för att öka service och aktiviteter på Grönudden.



PÅ FEM ÅRS SIKT

- Vi ska starta upp arbetet med Midlanda affärspark.
- Vi behöver investera i vägar och annan infrastruktur för att möjliggöra etableringar.
- Området förses med nya lösningar för vatten och avlopp genom att kopplas ihop med det nya reningsverk som byggs i Söråker.
- Vi ser en aktiv besöksverksamhet i större skala på Grönudden. Vi har då utvecklat fastigheterna och fler privata aktörer är verksamma i området. Över tid ser vi att området ansluter vatten och avlopp via pumpstationen som byggs för Midlandaområdet.
- Vi behöver investera i servicehuset på Y:et-området vilket också på sikt skall anslutas till det pågående VA-projektet. Vi ser också möjligheter för fler ställplatser.
- Våra exploateringsprojekt bör ses som Timrå Invest AB:s huvudsakliga 5-årsplan.

3. Presentkort Timrå

VERKSAMHET

Presentkortets syfte är främst att stärka lokal handel och närservice samt stötta föreningslivet. I Timrå lanserades Presentkort Timrå 2020 på uppdrag av kommunstyrelsen som ett led i att möta restriktionerna till följd av Covid19.

Sedan sommaren 2023 har Timrå Invest AB fullt ansvar för utveckling och drift. Idag är över 50 butiker, företag och inrättningar anslutna. I genomsnitt spenderar en kortinnehavare 65 procent mer än vad som finns på kortet vid sitt köp.



Försäljningen av Presentkort Timrå sker via Timrå Invest AB, på Coop Timrå, hos Timrå IK samt online. Majoriteten av försäljningen sker till Timrå kommun som presenter till anställda.

Presentkort Timrå täcker idag inte kostnaderna utan går med förlust. Mer marknadsföring och aktivt försäljningsarbete är nödvändigt för att kunna nå lönsamhet.

FOKUS 2025

Vi arbetar vidare med Presentkort Timrå under början av året, men som längst till sista juni. Målsättningen är att under den perioden ha överlämnat verksamheten till någon annan ansvarig aktör. Om vi inte hittat någon som kan ta över Presentkort Timrå under årets första halvår ska bolagets styrelse fatta beslut om kortets fortsatta vara eller icke vara.

PÅ FEM ÅRS SIKT

Femårsplanen är beroende av om vi lämnar över kortet till annan aktör eller hur styrelsens beslut ser ut om eventuell fortsättning i vår egen regi.

4. Infrastruktur

VERKSAMHET

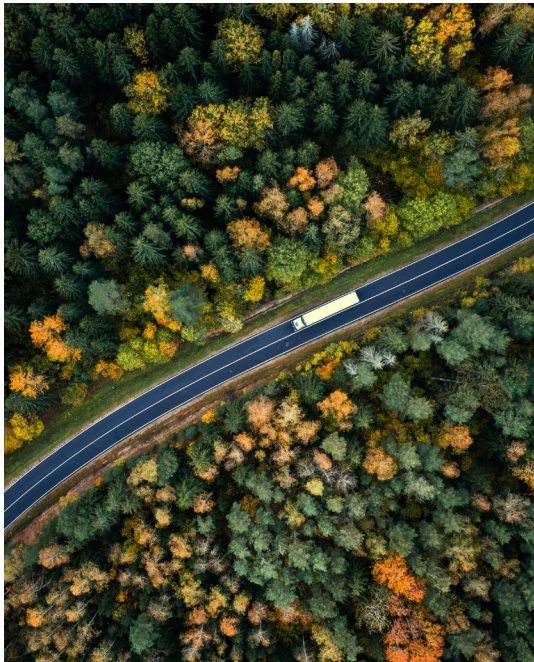
Bolaget har uppdraget att arbeta med och utveckla infrastruktur för tillväxt i Timrå kommun. Under 2024 startade bolaget dotterbolaget *Timrå Industrivatten AB*. Se avsnitt Dotterbolag nedan.

FOKUS 2025

Våra fastighetsutvecklingsprojekt genererar infrastruktursatsningar. De hanteras inom ramen för Midlanda exploateringsbudget och är i huvudsak fokuserade på teknisk infrastruktur som exempelvis vägar, vatten och avlopp, el samt fiberanslutningar.

PÅ FEM ÅRS SIKT

Timrå Invest AB ser att det sannolikt kommer uppstå nya behov i olika utvecklingsfrågor rörande infrastruktur i kommunen där bolaget kan vara en resurs, men har inga särskilda områden utpekade idag utöver de redan omnämnda projekten.



5. Platsens attraktionskraft och kommunikation

VERKSAMHET

Genom våra fastighetsutvecklingsprojekt och genom att bereda plats för upplevelser och aktiviteter på våra fastigheter stärker vi Timrå som en attraktiv plats. I vår kommunikation strävar vi efter att vara transparenta och tillgängliga. Kommunikationen ska bidra till kommunens arbete med ökad attraktionskraft och stärkt platsvarumärke. Samarbetspartners, kunder, invånare och andra intresserade ska lätt hitta information och kunna komma i kontakt med personer för dialog. Timrå Invest AB har en egen hemsida och kommunikationsarbetet sker i samverkan med Tillväxt Timrå och Kommunens centrala kommunikationsavdelning.

FOKUS 2025

Utveckling av främst Grönudden, Midlanda Industriområde och Midlanda Servicearena och kommunikation som taktar med, stödjer och synliggör utvecklingen.

PÅ FEM ÅRS SIKT

Det vi skapar i våra utvecklingsprojekt bidrar till kommunens utveckling och attraktivitet. Kommunikationsarbete är bidragande till att utvecklingen av våra exploateringsprojekt blir lyckade.



Nya initiativ och framtidstankar

Timrå Invest AB följer löpande utvecklingen i Timrå och regionen. I tät dialog med övriga verksamheter i kommunen skapas underlag om behov uppstår för ytterligare utvecklingsprojekt.

Uppdrag och förslag kan också komma från den politiska styrningen till Timrå Invest AB. Beslut om nya utvecklingsprojekt fattas av styrelsen inom ramen för av kommunfullmäktige upprättande styrdokument och riktlinjer för Timrå Invest AB.

I ett växande Timrå med stora etableringar i Torsboda har Timrå Invest AB en viktig roll som möjliggörare och motor i kommunens tillväxtarbete.

Styrmodell och hållbarhet

Bolaget använder Timrå kommuns styrmodell där de fyra principerna "Värde som resultat", "Helhetssyn och koncernnytta för ett Timrå", "Handlingsutrymme" och "Analys, dialog och lärande" är utgångspunkter. Bolagets arbete ska styras så att det blir till värde för medborgare, företag och besökare och vi samarbetar med kommunens bästa för ögonen. Ansvar och befogenheter ger utrymme för påverkan av arbetssituation och resultat och styrningen ska bygga på ett förtroendefullt samspel.

Tillsammans med Timrå kommun jobbar vi för en social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Kommunens övergripande mål och prioriteringar för 2025-2027 innehåller målbilderna:

- Trygghet, delaktighet och livslångt lärande
- Tillväxt, sysselsättning och arbete
- Livskvalitet och attraktiva livsmiljöer

Timrå Invest AB bidrar med sin verksamhet till målbilderna genom att utveckla fastigheter i attraktiva områden. Dels för tillväxt och dels för att ta tillvara potentialen i intressanta områden. Nya arbetstillfällen och besöksnäring ger möjligheter till skatteintäkter som i sin tur bidrar till en utvecklad välfärd. Lockande friluftsområden bidrar till folkhälsa och ett rikt liv.



Vår vision

Timrå – en stark kommun
i en växande region.



Våra målbilder



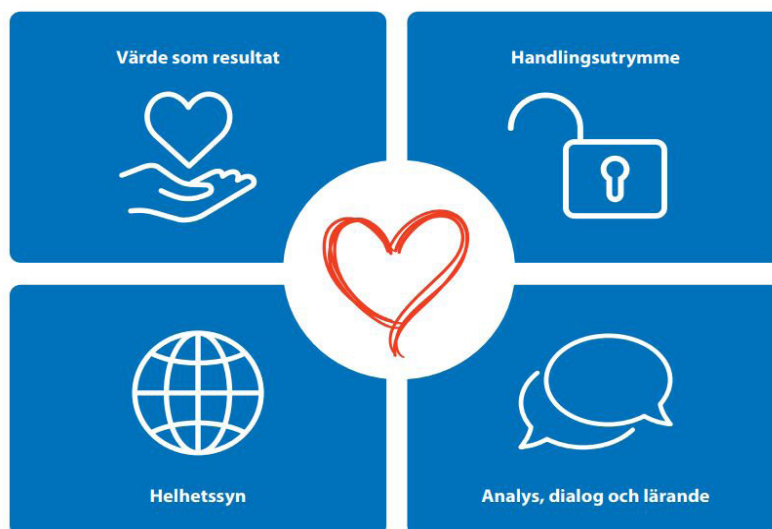
Trygghet, delaktighet
och livslångt lärande



Tillväxt, syssel-
sättning och
arbete



Livskvalitet och
attraktiva livsmiljöer



Bolagsförvaltning och medarbetare

Bolaget tar hjälp av Timrå kommun gällande hantering av IT samt löpande förvaltning av fastigheterna. Bolaget har en ekonomichef och redovisningsekonom via Timrå kommun på deltid. Ekonomichef har övergripande ansvar medan den löpande ekonomiska förvaltningen sköts av Timrå kommun. Syftet är att vara kostnadseffektiv och nyttja kompetens samt system som finns inom kommunen.

Bolaget har i dagsläget vd plus fem heltidsanställda och två timanställda som arbetar utifrån behov. Löneadministration och HR-frågor sköts av Timrå kommun i dialog med bolagets VD. Bolaget har anslutit sig till kollektivavtalet *Sobona* och den personalförmån som erbjuds är friskvård inom ramen för Timrå kommuns policy.

Bolagets anställda personal nyttjas även för arbete åt Torsboda Industrial Park AB och dess dotterbolag. Kostnader och intäkter för detta fördelas enligt nedlagd tid och till faktisk kostnad med ett administrativt påslag om 10 procent. Intäkter gällande gemensamma kostnader syns som "Projektintäkter" i resultaträkningen. I gemensamma kostnader ingår även kostnader som exempelvis lokalhyror, förbrukning och kontorsmaterial.

BUDGET

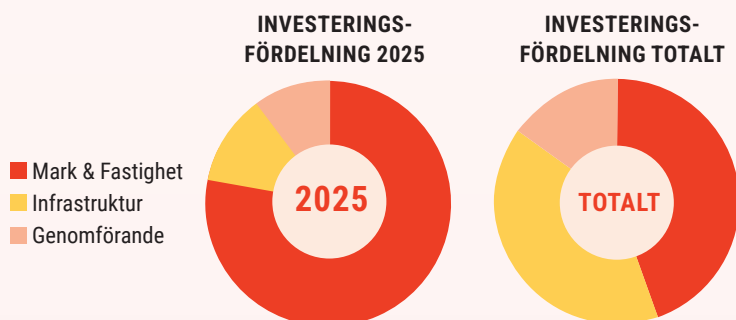
Investeringsbudget, Intäkter
Resultatbudget, Likviditetsprognos

Investeringsbudget 2025

Belopp Tkr

| | ack. 2024* | 2025 | 2026 | 2027 | Total investering |
|---------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| MARK OCH FASTIGHET | 8 888 | 11 744 | 24 068 | 9 467 | 54 167 |
| Fastighetsutveckling | 8 238 | 6 335 | 12 778 | 6 467 | 33 818 |
| Förvärv | 150 | 1 959 | 10 290 | 0 | 12 399 |
| Planarbete | 500 | 3 450 | 1 000 | 3 000 | 7 950 |
| INFRASTRUKTUR | 200 | 1 800 | 36 000 | 11 000 | 49 000 |
| Trafikmiljö | 200 | 1 800 | 16 500 | 1 500 | 20 000 |
| Vatten och Avlopp | 0 | 0 | 12 000 | 2 000 | 14 000 |
| Vägar & Övrigt | 0 | 0 | 7 500 | 7 500 | 15 000 |
| GENOMFÖRANDE | 0 | 1 530 | 9 784 | 6 830 | 18 144 |
| El | 0 | 900 | 2 532 | 300 | 3 732 |
| Fiber | 0 | 130 | 252 | 30 | 412 |
| Sanering | 0 | 500 | 7 000 | 6 500 | 14 000 |
| SUMMA | 9 088 | 15 074 | 69 852 | 27 297 | 121 311 |

*Beräknade investeringar tom 2024-12-31.

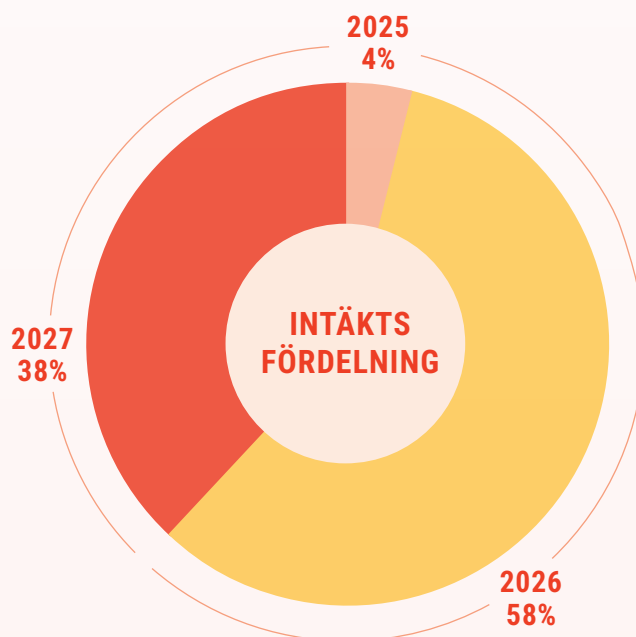


Intäkter

Exploateringen av Grönudden-, Y:et- och Midlandaområdet beräknas ge ett ekonomiskt överskott för Timrå Invest AB och Timrå kommun. Investeringar finansieras genom intäkter för försäljning av mark till utvalda exploitörer.

I kalkylen har marknadsvärden beräknade på gällande markpriser tillämpats, men summor redovisas ej då detta utgör underlag inför kommande försäljningar.

Grafen illustrerar hur den beräknade totala intäktsströmmen förväntas se ut.



Resultatbudget 2025

| INTÄKTER | Belopp tkr |
|-------------------------|--------------|
| Tomträttsavgälder | 370 |
| Presentkort Timrå | 50 |
| Projektintäkter | 6 165 |
| Summa intäkter | 6 585 |
| KOSTNADER | |
| Försäljningsomkostnader | 850 |
| Presentkort Timrå | 300 |
| Bolagsförvaltning | 2 730 |
| Personalkostnader | 5 110 |
| Summa kostnader | 8 990 |
| Markförsäljning | 3 760 |
| RESULTAT | 1 355 |

Likviditetsprognos 2025

| | Belopp tkr |
|----------------------------------|------------|
| IB 2025-01-01 | 0 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | |
| Mark och fastighet | -11 744 |
| Infrastruktur | -1 800 |
| Genomförande | -1 530 |
| Räntor | -800 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | |
| Upplåning | 10 000 |
| Markförsäljning | 8 804 |
| LÖPANDE VERKSAMHET | |
| Resultat (exkl. markförsäljning) | -2 405 |
| UB 2025-12-31 | 525 |

Appendix

Fastighetsinnehav

Större fastigheter/områden under utveckling

| Fastighet | Storlek | Beskrivning | Balanserat värde | Notering |
|---------------------------------|--|---------------------------|------------------|--|
| "Grönudden" Norrberge 1:60>1 | | Råmark | | Utredningsarbete pågår kring, beräknas klart under 2025. |
| "Såggrundet" Norrberge 1:74 | 414860 m ² land 538400 m ² vatten | Råmark, delvis bebyggd | | Planbesked beviljat för Sågrundet |
| Norrberge 1:74>2 | Flyget – kommunikation / Färjholmen / Servitut | | | |
| Norrberge 1:74>3 | Naturmark / Del av Älgsand | | | |

Tomträtter

Fastigheter

Söråker 15:6
 Vivstamon 1:17
 Vivstamon 1:18
 Vivstamon 1:25
 Vivstamon 1:26
 Vivstamon 1:27
 Vivstamon 1:28
 Vivstamon 1:39
 Vivstamon 1:57
 Vivstamon 1:72

Deltaområdet

Fastigheter

Norrberge 1:14
 Norrberge 1:18
 Norrberge 1:74
 Torsboda 4:21
 Torsboda 5:48
 Västanbäck 1:41

Övriga fastigheter

| Fastighet | Storlek | Beskrivning | Balanserat värde | Notering |
|------------------|--|----------------------------|---|---|
| Norrberge 1:14>1 | 42 359 m ² | Naturmark Jordbruksmark | Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Specialenhet, kommunikationsbyggnad 0 kr | Färjholmen / Nyttjanderätt beviljad till privatperson |
| Norrberge 1:18>1 | 6 049 m ² | | Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Specialenhet, kommunikationsbyggnad 0 kr | Färjholmen |
| Torsboda 4:21 | 0 | Andelsfastighet | | 1 och 1/3 mål i Torsboda by samfällda (strand och vatten) |
| Torsboda 5:48 | 37 030 m ² | | | |
| Torsboda 5:48>2 | Del av norra Storholmen | | | |
| Torsboda 5:48>3 | Del av Doppholmen | | | |
| Torsboda 5:48>4 | Väg/stig vid vattnet från industrivattenverket mot Deltaterminal | | | |
| Torsboda 5:48>5 | Norra udden Boholmen | | | |
| Torsboda 5:48>6 | "rimpa" på Storholmen syd och norr E4 | | | |
| Torsboda 5:48>7 | Väg/stig vid vattnet från industrivattenverket och norrut, övergår efter killingholmen till att vara strandremsa | | | |
| Torsboda 5:48>8 | Del av rävrumpen och vattnet norr om | | | |
| Torsboda 5:48>9 | Halvön öst om "rävrumpen, norr om E4 på Torsbodasidan | | | |
| Torsboda 5:48>10 | Del av Killinghoilmen | | | |
| Torsboda 5:48>11 | Strandremsa nordost Storholmen | | | |
| Torsboda 5:48>12 | Outrett område | | | |
| Torsboda 5:48>13 | Flackholmen, strandremsa mot älven | | | |
| Västanbäck 1:41 | 4 201 m ² | | | |

Dotterbolag Timrå Industrivatten AB

VERKSAMHET

I februari 2024 hölls det första styrelsemötet i Timrå Invests dotterbolag Timrå Industrivatten AB.

Timrå Industrivatten AB levererar vatten för industriändamål till kunder vid Söråker Industriområde och Torsboda industriområde. Vattnet pumpas från ett industrivattenverk vid Norrån i Söråker. Bolaget ska investera i rör och pumpar för att kunna leverera industrivatten även till Torsboda Industrial Park.

FOKUS 2025

MittSverige Vatten och Avfall ska bygga om vattenverket för att öka kapaciteten så att behovet hos kunder på Torsboda Industrial Park kan tillgodoses.

PÅ FEM ÅRS SIKT

Ambitionen är att industrivattenverket ska bära sina egna kostnader och bidra till tillväxtmöjligheter i området.



Investeringsbudget 2025

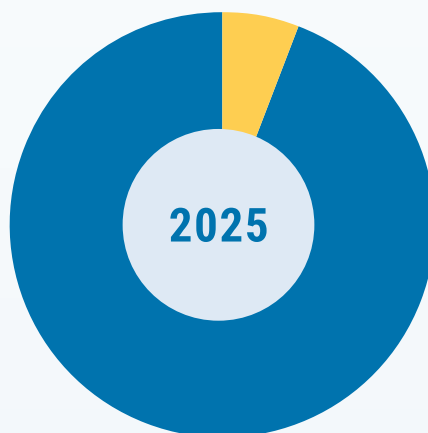
Belopp Tkr

| | ack. 2024* | 2025 | Total investering |
|---------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| MARK OCH FASTIGHET | 4 756 | 0 | 4 756 |
| Industrivattenanläggning | 4 756 | 0 | 4 756 |
| INFRASTRUKTUR | 22 843 | 46 512 | 69 355 |
| Vatten och Avlopp | 22 843 | 46 512 | 69 355 |
| SUMMA | 27 599 | 46 512 | 74 111 |

*Beräknade investeringar tom 2024-12-31.

INVESTERINGS- FÖRDELNING TOTAL

- Mark & Fastighet
- Infrastruktur



Resultatbudget 2025

| INTÄKTER | Belopp tkr |
|-------------------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 1 039 |
| <i>Summa intäkter</i> | 1 039 |
| KOSTNADER | |
| Driftskostnader | 405 |
| Bolagsförvaltning | 100 |
| <i>Summa kostnader</i> | 505 |
| Finansiella kostnader | 2 400 |
| Avskrivningar | 313 |
| RESULTAT | -2 179 |

Likviditetsprognos 2025

| | Belopp tkr |
|-------------------------------------|---------------|
| IB 2024-01-01 | 0 |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | |
| Industrivattenanläggning | -4 756 |
| VA etapp 1 | -27 843 |
| VA etapp 2 | -41 512 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | |
| Upplåning | 60 000 |
| Anslutningsavgifter | 14 000 |
| LÖPANDE VERKSAMHET | |
| Beräknat resultat 2024 | 0 |
| Resultat 2025 (exkl. avskrivningar) | - 1 866 |
| UB 2025-12-31 | -1 977 |

Timrå Invest AB – historia

1991 registrerades Midlanda Centrum AB som i starten var delägt av Sundsvall, Härnösand och Timrå kommuner. Uppdraget var att utveckla flygplatsen och det närliggande området. Det fanns tidigt tankar på att utveckla ”Midlanda Stad” och under åren har flera skisser och idéer tagits fram som inte genomförts.

2015 Ägarbildningen av flygplatsen ändras och Midlanda Centrum AB övergår till att bli helägt av Timrå kommun.

2016 tog Näringslivskontoret i Timrå fram en idéskiss för Skeppsholmen och Såggrundet i dialog med intressenter runt flygplatsen.

2018 ansökte bolaget om planbesked för Såggrundet som beslutades av kommunstyrelsen. Utvecklingen av området runt flygplatsen tog ny fart.

2020 beslutade kommunfullmäktige att ändra ägardirektivet och bolagsordningen. Bolaget bytte namn till Timrå Invest AB och bolaget förvärvade markområden och tomträtter från Timrå kommun. Uppdraget för bolaget breddades och omfattar sedan dess utveckling i hela Timrå kommun. Presentkort Timrå startas.

2021 förvärvade bolaget mark för att vidga industriområdet i Torsboda samt fick ytterligare ägartillskott till arbetet för att attrahera en större energiintensiv etablering, företrädesvis en batterifabrik.

Timrå kommun och Sundsvalls kommun kraftsamlar gemensamt för att attrahera Volvo Cars/Northvolt till Torsboda Industrisite och Sundsvallsregionen. Tyvärr blev beskedet nej.

Timrå Invest AB tog fram idéskisser och genomförde utredningar för vidare utveckling av Midlanda Industriområde, Y:et-området och Grönudden.

2022 delades Timrå Invest AB i två bolag, där Timrå Invest AB fick ett nytt organisationsnummer och ansvar för Midlanda, Y:et och Grönudden. Marken i Torsboda ligger kvar i det historiska bolaget med gamla organisationsnumret, men med nytt namn: Torsboda Industrial Park AB. Timrå Invest AB fortsätter samtliga pågående projekt och uppdrag från gamla Timrå Invest AB och fortsätter fastighetsutveckla flera olika områden. Förfrågningar kommer in från kunder möjliga att placera på Midlandaområdet men även på Torsboda siten som nu ägs av Torsboda Industrial park AB. Arbetsteamet utökades och arbetar för att få hit framtidens bolag för att öka tillväxten i hela regionen.

2023 Styrelsen fattade beslut om att förverkliga exploateringsprojektet runt Midlanda och utveckla området. Intresset för att etablera sig i området ökade delvis tack vare att Torsboda Industrial Park skrev avtal med sin första kund. Bolaget tecknade under året sitt första kollektivavtal och anställde sina första medarbetare. Under året har bolaget skapat en plan för att utveckla presentkort Timrå.

2024 skrev bolaget en avsiktsförklaring med PostNord om en eventuell etablering på Midlanda Industriområde och Qstar utökade sin fastighet på Midlanda Servicearena. Bolaget begärde planbesked för Midlanda Servicearena. Ett projekt startades för att utveckla Grönudden och parkeringsregler infördes. I februari hölls det första styrelsemötet i Timrå Invests dotterbolag Timrå Industrivatten AB som levererar vatten för industriändamål.

STYRELSEN:

Ordförande Stefan Dalin och ledamöterna
Markus Sjöström, Mari Eliasson, Robert Thunfors och Bernt Wallström.
Ersättare Tony Andersson och Lars-Erik Nordin.

REVISION:

Therese Malmgren, auktoriserad revisor KPMG.
Tord Norberg, lekmannarevisor Timrå kommun. Ersättare Inger Nyhman.

Timrå Invest

Besöksadress: Midlandavägen 30, 861 41 Sörberge
Postadress: Timrå Invest AB, c/o Timrå kommun, 861 82 Timrå
www.timrainvest.se