

# AFFÄRSPLAN 2023-2025

Inkluderar budget, långsiktig verksamhetsplanering samt tomträttsplan för Timrå Invest AB (Tidigare BASCA Invest AB).

Antagen av styrelsen för bolaget 2022-11-29

## Innehållsförteckning

1 Ägardirektiv .....	3
2 Mission.....	3
3 Vision .....	3
4 Affärsidé.....	4
5 Medborgarnytta och tillväxt .....	4
6 Timrå Invest AB, då och nu .....	6
6.1 Historik.....	6
6.2 Marknadsanalys, fastighetsvärden och fastighetsutveckling.....	10
6.3 Fastighets-/Skogsförvaltning.....	15
6.4 Organisation .....	16
6.5 Styrmodell - Timrå kommun.....	17
6.6 Hållbarhet och värdegrund .....	18
6.7 Strategier .....	19
6.8 Marknad och kommunikation .....	19
7 Långsiktig planering.....	20
7.1 Femårsplan .....	20
7.2 Aktivitetsplan .....	22
7.3 Fastighetsutvecklingsplan .....	23
8 Ekonomi .....	24
8.1 Lån och långfristiga skulder.....	24
8.2 Nyckeltal .....	24
8.3 Resultatbudget.....	25
8.4 Balansbudget 2023-2027.....	26

## **1 Ägardirektiv**

---

Bolagets främsta syfte är att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå kommun samtidigt eftersträva en sund ekonomisk utveckling och sträva efter ett ekonomiskt överskott till Timrå kommun.

Särskilda direktiv för verksamhetsutvecklingen och ekonomi fastställs av kommunfullmäktige. Tjänsterna och verksamheten ska produceras så effektivt som möjligt.

*Timrå Invest AB ska inom Timrå kommun 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 näringslivsfrämjande 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 ska bolaget upprätta en lämplig bolagsstruktur.*

## **2 Mission**

---

### **Utveckling för medborgarnytta i ett växande Timrå.**

Genom ett framåtriktat och långsiktigt arbete verkar Timrå Invest AB med missionen att skapa medborgarnytta för och i, ett växande Timrå. Timrå Invest AB gör detta genom att vara en del i samhällsbyggnadsprocessen och verkar för en hållbart tillgänglig och attraktiv kommun för alla som bor i, verkar i eller besöker Timrå.

## **3 Vision**

---

### **Bidrar till att Timrå är en stark kommun i en växande region.**

Timrå Invest AB är genom sin roll i samhällsbyggnadsprocessen en bidragande faktor till att Timrå kommun är en stark kommun i en växande region. Vårt uppdrag genomsyras av ett hållbart, inkluderande och tillgängligt sätt.

## **4 Affärsidé**

---

Timrå Invest AB utvecklar och möjliggör tillväxt genom projekt-, fastighets- och markutveckling i Timrå kommun.

Tillsammans med kommunen och andra aktörer bidrar vi till att skapa möjligheter för ett växande näringsliv, att fler bosätter sig i Timrå och att Timrå blir en attraktiv plats att leva på, verka i och att besöka.

## **5 Medborgarnytta och tillväxt**

---

Det övergripande långsiktiga uppdraget för bolaget är att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå kommun till nytta för medborgarna.

I uppdraget som kommunalägt bolag med fastighetsutveckling och tillväxtfrågor på agendan ingår ett särskilt stort ansvar för långsiktighet och dialog, såväl internt med kommunen, som externt med medborgare och näringslivet.

Utveckling av mark och fastigheter ska samordnas med kommunens operativa och strategiska utvecklingsarbete såväl i bolagets handlingar och i daglig verksamhet, som inom kommunens olika förvaltningar och andra bolag inom kommunkoncernen. Det är av stor vikt att bolaget för en nära dialog med näringslivet och företagen i Timrå.

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 marknadskompletterande 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.

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

Affärsmässiga principer innebär vidare att Timrå Invest AB av sin ägare inte ska 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 därför ställa motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav på Timrå Invest AB som för andra likartade aktörer, det vill säga som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Ett marknadsmässigt avkastningskrav utgår alltid från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar. För aktörer med ett långsiktigt perspektiv är det också det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten som står i fokus.

Om kommunen går i borgen för bolagets lån ska en avgift tas ut så att kapitalkostnaden 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 sitt bolag att det vidtar åtgärder som inte är lönsamma för bolaget.

Det finns ett stort antal lagar och regleringar som har betydelse för utvecklingen av fastigheter, här listas några:

- *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag(2010:879)*
- *Miljöbalken (1998:808) Ett lagverk med den centrala miljölagstiftningen samlad.*
- *Jordabalken (1970:994) se särskilt 12:e kapitlet, "Hyreslagen" Ett lagverk som reglerar rättsförhållanden rörande fast egendom samt inskrivningsväsendet.*
- *Plan- och bygglagen (2010:900) Bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande.*
- *Boverkets byggregler (BFS 2019:2) Boverkets föreskrifter och allmänna råd till plan- och bygglagstiftningen.*
- *Kommunallagen (2017:725) En ramlag som reglerar hur kommuner och landsting ska arbeta och organisera sina olika verksamheter.*

## 6 Timrå Invest AB, då och nu

### 6.1 Historik

Innan Timrå Invest AB delades i två bolag, Timrå Invest AB (nybildat bolag 2022) och Torsboda Industrial Park AB (gamla Timrå Invest AB) så hade bolagen tillsammans ett gemensamt ursprung ur Midlanda Centrum AB. Midlanda Centrum AB registrerades den 20 december 1990 och var initialt ett delägt bolag mellan Sundsvall, Härnösand och Timrå kommun där bolaget hade en tydlig koppling till utvecklingen av flygplatsen och det närliggande området.

Det fanns tidigt tankar på att utveckla det som då gick under namnet ”Midlanda Stad” och under åren har flera skisser och idéer tagits fram för att främst utveckla området runt flygplatsen.

I ett historiskt perspektiv har bolaget haft en osedvanlig ”otur” med tajmingen. För varje spännande utvecklingsidé och framtagna förslag så har dessa tajmat lågkonjunkturer. Redan tidigt efter bolagets start kom den stora lågkonjunkturen 1992 där den svenska valutan släpptes fri och räntan var 1500 %. Sedan kom nästa i slutet av 1990-talet, sedan i igen början av 2000-talet och sedan i samband med den senaste lågkonjunkturen 2009. Detta har medfört att beslut om att satsa och investera enligt framtagna planer parkerats till följd av andra prioriteringar och sannolikt också minskad efterfrågan-



*Idéskiss framtagen 1991 för utveckling av Midlanda stad.*



*Utredning och idéskiss för ett nytt resecentrum vid flygplatsen, framtagen 2003.*

När ägarbilden förändrades i flygplatsen så övergick bolaget till att vara ett av Timrå kommun helägt bolag. Verksamheten har sedan dess varit mer eller mindre ”vilande” eller i vart fall drivits med sparsamhet.

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 hos Timrå kommun, vilket också beslutades av kommunstyrelsen. Därmed gick startskottet för att arbetet med att se över verksamheten i bolaget och utvecklingen av området runt flygplatsen tog ny fart.



*Idéskiss framtagen 2016 för utveckling av Midlandaområdet.*

Detta beslut ledde fram till att det genomfördes en workshop med kommunstyrelsen i Timrå 2019 om bolagets fortsatta utveckling. Detta har styrelse och VD för bolaget sedan arbetat vidare med.

Kommunfullmäktige i Timrå beslutade den 15 juni 2020 att ändra ägardirektivet och bolagsordningen för bolaget. I november 2020 följdes dessa beslut upp med ett aktieägartillskott och beslut om ett namnbyte. I samband med detta så förvärvade bolaget fler markområden och tomträtter från Timrå kommun.

Uppdraget för bolaget breddades och omfattar utveckling i hela Timrå kommun och inte längre enbart i området runt flygplatsen. Detta var också grunden till behovet av ett namnbyte för bolaget.

2021 hör till historien som ett av bolagets hittills mest händelserika år som innefattar bland annat förvärv av mark för att vidga Torsboda Industrisite samt ytterligare ägartillskott för att påskynda arbetet med en större energiintensiv etablering, företrädesvis en Batterifabrik.

År 2021 kraftsamlade Timrå kommun och Sundsvalls kommun gemensamt i bolaget, för att genomföra en unik insats i Sundsvallsregionen för att attrahera Volvo Cars/Northvolt till Torsboda Industrisite och Sundsvallsregionen. Tyvärr blev beskedet nej av Volvo, men det innebar en otroligt lärorik resa som bolaget tog med sig.



*Visualisering av möjlig batterifabrik Torsboda Syd. Framtagen 2021 för samråd i samband med detaljplanearbetet.*

Timrå Invest AB tog 2021 fram idéskisser och genomfört utredningar för vidare utveckling av Midlanda Industriområde, Yet-området och Grönudden.





2021 lanserades Presentkort Timrå. Presentkort Timrå är ett initiativ från kommunstyrelsen i Timrå kommun som uppdrog till Näringslivskontoret att utveckla ett lokalt presentkort i Timrå. Syftet är att bidra till stärkt lokal närservice, ökad attraktionskraft och en ekonomisk uppsida till det lokala föreningslivet.



Presentkort Timrå är ett samarbete mellan Timrå Invest AB, det lokala föreningslivet och Timrå kommuns näringslivskontor. Där Timrå Invest AB är värd/facilitator för de ekonomiska transaktionerna där Näringslivskontoret är projektledare och överskottet tillfaller de lokala medverkande föreningarna.

Läs mer om Presentkort Timrå här: [www.fromtimrawithlove](http://www.fromtimrawithlove)

2022 genomfördes en inkrämsaffär där Timrå Invest AB delades i två bolag, där Timrå Invest AB har fått ett nytt organisationsnummer och ansvarar nu för Midlanda, Y:et och Grönudden. Torsboda marken fick ligga kvar i det historiska bolaget med gamla organisationsnumret men med nytt namn, Torsboda Industrial Park AB.

”Nya” Timrå Invest AB tar vid samtliga pågående projekt och uppdrag från ”gamla” Timrå Invest AB och fortsätter fastighetsutveckla fler olika områden. Timrå Invest AB förvaltar även Presentkort Timrå och ett antal tomträtter som listas från sidan 12 och framåt.

2022 sammanfattas som ett otroligt händelserikt år där förfrågningar från kunder som både varit intressanta att placera på Midlanda området men även på Torsboda siten som nu ägs av Torsboda Industrial park AB. Teamet har utökats och jobbar ständigt med båda bolagen och är helt inställda på att få hit framtidens bolag för att öka tillväxten i hela regionen.

## 6.2 Marknadsanalys, fastighetsvärden och fastighetsutveckling

### Omvärlden

Med pågående krig i Ukraina, hög och ökande inflation, stigande räntekostnader, kraftigt ökade energipriser och en allmänt ökad kostnadsbild från augusti 2021 till augusti 2022 med 9 %, så blir nedan antaganden i huvudsak baserade på att ”den första stora etableringen” vid Torsboda Industrial Park presenteras under 2023.

Vår tolkning av marknadsläget blir att: Om inte sker så är bedömningen betydligt svagare, framför allt inom området bostäder.

- Ryssland invasion av Ukraina har lett till en hel del omställningar i Europa. Trots kostnadsökningarna har Sveriges konkurrenskraft har stärkts gentemot Öststaterna och länder i Centraleuropa när det gäller de stora globala investeringarna inom batteriindustrin.
- I Timrå utökar man möjligheterna för boende då både projekt Solhöjden och Timråbo bygger nytt. Detta leder till fler förutsättningar för potentiella arbetare som vill bosätta sig inom Timrå kommun. Men också en ”mättad marknad” om inte ”den stora etableringen i Torsboda” kommer.
- Mark till batterifabriker och deras underleverantörer är fortfarande väldigt attraktivt. EU har satt krav att år 2035 ska det bli förbud mot försäljning av fordon som drivs av fossilbränslen. Detta leder till att många företag måste börja planera och förbereda redan i dagsläget över produktion och försäljning av klimatsmarta fordon.

Sammanfattningsvis:

Trots ett mycket oroligt 2022, med en snabbt inbromsande konjunktur så tror bolaget på en lokalt stark tillväxt inom en radie på 30-90 ,minuter från Torsboda Industrial Park. Detta kommer öka värdet på bolagets fastighetsinnehav 2023-2025 och leda till ökad tillväxt i Timrå och i hela regionen.

### Industrimark

Huvudsaklig säljare av industrimark i Timrå har historisk sett varit Timrå kommun. Nu ser vi att marken är eftertraktad och att såväl privata fastighetsägare som kommunen utvecklar nya områden. Under de senaste åren har Timrå kommun reviderat priserna för detaljplanerad industrimark som väl följer olika jämförelser vi gjort. När ”den stora etableringen kommer till Torsboda” så kan vi förutspå en ganska kraftig värdeutveckling och efterfrågan på industrimark och verksamhetslokaler. Då bolaget säljer mark till marknadspris finns här en allt tydligare ekonomisk uppsida och projekt som tidigare utmanats av låga markpriser nu är genomförbara.

### **Mark för bostäder**

Utvecklingen av mark för bostäder står inför ett tydligt vägval i Timrå på kort sikt. Allmänt är konjunkturen vikande och priserna minskar (i vissa fall rasar) på bostäder och allt fler bostadsprojekt gör halt i hela Sverige. De kraftigt ökade räntekostnaderna bidrar till att det rent ekonomiskt inte går att investera i nybyggnationer.

Den stora etableringen vid Torsboda” kommer vara helt avgörande på kort (1-2år) sikt för att skapa en lokal tillväxtmarknad för bostäder. Med en etablering, stor efterfrågan och områden som snabbt kan växa, utan etablering finns de områden som erfordras för att tillhandahålla förnyelse av bostäder i Timrå redan. Bolaget driver idag inga aktiva projekt för utveckling av bostadsmark, däremot kan bolaget komma att arbeta med utvecklingsfrågor där det till exempel kan handla om att förädla råmark till färdiga byggrätter om ägaren så önskar. Mottagare av dessa projekt skulle kunna vara Timrå Kommun, Timråbo AB eller andra aktörer.

### **Tomträtter**

Timrå Invest AB äger en portfölj av tomträtter. Bolaget ser löpande över avgälderna och marknadsanpassar dessa. Reglering av tomträttsavgälder följer rättsligt vedertagna principer och reglering av avgälder sker i samband med att tomträttsavtalet förnyas. För Timrå Invest ABs nuvarande portfölj innebär det en reglering vart tionde år. 2021 tog det tidigare bolaget ta fram en plan och genomförde en analys tillsammans med Timrå kommun kring vilka tomträtter som skulle kunna vara aktuella för försäljning till tomträttsinnehavare samt en värdering av desamma. Nu ligger tomträtterna i ett nytt bolag som går under samma plan. Ingen har valt att köpa någon tomträtt än men höjningar på tomträttsavgälden har genomförts enligt tidigare plan.

### **Marknadsanalys**

Bolaget gör nedan analys baserat på kunskap och kännedom om fastighetsmarknaden i Timrå, den utveckling som varit de senaste åren, samt genomförda mark- och fastighetsaffärer i Timrå kommun och angränsande kommuner. Bolaget gör följande antaganden:

- En stor del av marken i Timrå är undervärderad eller lågt värderad. Det finns en stor efterfrågan på mark för såväl industri, företags och näringslivsetableringar som för bostadsmarknadsutveckling.
- Det finns flera markområden i Timrå som pekats ut som utvecklingsområden under många år, men kommunen har i sin investeringsbudget ej prioriterat att utveckla dessa. Utvecklingspotentialen har legat i träda.
- Det finns mark och fastigheter i Timrå som genom utveckling och exploatering kommer att bidra till tillväxt, fler arbetstillfällen och ökad attraktionskraft.

- Efterfrågan på större industrisiter för till exempel batteritillverkningen har ökat kraftigt de senaste åren och bedöms vara en intressant marknad att fokusera på.

Med dessa fyra antaganden står det klart att det finns god potential att förädla markvärden som länge legat i träda och på det sättet ta tillvara på den inneboende potentialen i det som många gånger är undervärderad mark.

Bolagets innehav av mark är inget undantag. Bedömningen är att genom förädlings- och utvecklingsprojekt kommer bolaget dels kunna ökat värdet på marken, men också skapa de möjligheter ägaren efterfrågar. På det sättet utvecklar bolaget innehav i mark och fastigheter på ett sätt som bidrar till mål och vision inom ramen för ägardirektivet.

#### Fastighetsinnehav - Större fastigheter/områden under utveckling

Fastighet	Storlek	Beskrivning	Balanserat värde	Notering
"Grönudden" Norrberge 1:60>1		Råmark		Utredningsarbete pågår kring, beräknas klart under 2023.
"Såggrundet" Norrberge 1:74	414860m2 land  538400m2 vatten	Råmark, delvis bebyggd,		planbesked beviljat för Sågrundet. Detaljplan förväntas klar under 2023.
Norrberge 1:74>2	Flyget – kommunikation / Färjholmen / Servitut			
Norrberge 1:74>3	Naturmark / Del av Ålgsand			

### Fastighetsinnehav – \* Tomträtter

Styrelsen har att ta ställning i varje enskilt fall om tomträtten ska säljas eller inte. Samråd bör inhämtas hos Timrå kommun i fall då kommunen ambition med markanvändningen i området är oklar.

Fastighet	Nästa omreglering av avgäld	Balanserat värde
<i>Vivstamon 1:18</i>	<i>2023-10-01</i>	<i>198 700kr</i>
<i>Vivstamon 1:17</i>	<i>2025-04-01</i>	<i>1 678 000kr</i>
<i>Söråker 15:6</i>	<i>2027-08-01</i>	<i>726 700kr</i>
<i>Rigsta 4:108</i>	<i>2027-05-01</i>	<i>150 400kr</i>
<i>Vivstamon 1:39</i>	<i>2028-07-01</i>	<i>580 000kr</i>
<i>Vivstamon 1:25</i>	<i>2032-01-01</i>	<i>790 000kr</i>
<i>Vivstamon 1:26</i>	<i>2030-09-01</i>	<i>1 500 000kr</i>
<i>Vivstamon 1:57</i>	<i>2030-07-01</i>	<i>500 000kr</i>
<i>Vivstamon 1:72</i>	<i>2030-01-01</i>	<i>993 900kr</i>
<i>Vivstamon 1:27</i>	<i>2032-01-01</i>	<i>1 312 400kr</i>

### \* Tomträtt:

*Tomträtt är en typ av nyttjanderätt/besittningsrätt till fastighet, som infördes i svensk rätt genom lagen om nyttjanderätt till fast egendom 14 juni 1907. Lagen har ändrats 1953 och 1967. Idag finns bestämmelser om tomträtt i jordabalken 13 kap. Tomträtt kan förekomma på område, som avdelats för att bebyggas och tillhör stat eller kommun. Den kan mot årlig avgift upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo.*

## Fastighetsinnehav - Övriga fastigheter

Fastighet	Storlek	Beskrivning	Balanserat värde	Notering
Norrberge 1:14>1	42359m2	Naturmark Jordbruksmark	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Specialenhet, kommunikationsbyggnad 0 tkr	Färjholmen / Nyttjanderätt beviljad till privatperson
Norrberge 1:18>1	6049m2		Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Specialenhet, kommunikationsbyggnad 0 tkr	Färjholmen
Torsboda 4:21	0	Andelsfastighet		1 och 1/3 mål i Torsboda by samfällda (strand och vatten)
Torsboda 5:48	37030m2			
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 Stprholmen			
Torsboda 5:48>12	Outrett område			
Torsboda 5:48>13	Flackholmen, strandremsa mot älven			
Västanbäck 1:41	4201m2			Ostkustbanan - Gumböle

### 6.3 Fastighets-/Skogsförvaltning

Fastighetsförvaltning är ett brett begrepp som innefattar alla de tekniska, ekonomiska och juridiska åtgärder som utförs i en fastighet/byggnad. Fastighetsförvaltning delas upp i två olika huvudgrupper: teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Den **tekniska förvaltningen** av en fastighet innebär att planering och ansvar för drift och underhåll, tillsyn av anläggningar, upphandlingar samt att se till att underhålla fastigheter och utemiljön.

Inom **ekonomisk förvaltning** ligger ansvar för budget och budgetuppföljning, ansvar för avtal som t.ex. hyreskontrakt, arrenden, nyttjanderätter. I arbetet ingår skattefrågor och bokföring mm.

Utöver den tekniska- och ekonomiska förvaltningen så har bolaget också ett skogsinnehav där frågan om **Skogsförvaltning** är viktig. Det handlar om att ta tillvara på skogens fulla potential genom ett aktivt och hållbart skogsägande. Bolagets skogsmark ingår i Timrå kommuns (Kultur och teknikförvaltningen) skogsbruksplan som förvaltas av Skogssällskapet.

Timrå Invest AB har som ambition att hålla hög förvaltningskvalitet.

Timrå Invest AB har tecknat ett förvaltningsavtal mer Timrå Kommun, Kultur och Teknikförvaltningen som på uppdrag och för löpande räkning sköter bolagets förvaltning av byggnader och fastigheter.



## 6.4 Organisation

### Styrning och ledning

Bolagets styrelse utses av Kommunfullmäktige i Timrå kommun och väljs av bolagsstämman. 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 och administrativ drift

Det operativa arbetet i bolagets leds av VD.

Funktioner för ekonomiredovisning, kommunikation, administration och IT köps internt inom kommunkoncernen via uppdragsavtal. Bolaget betalar marknadsmässig ersättning för dessa tjänster inom kommunkoncernen.

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.

### Strategiskt utvecklingsarbete

Det strategiska utvecklingsarbetet planeras och beslutas av styrelsen. VD effektuerar enligt styrelsens beslut genom att anlita externa konsulter eller bemanna bolaget med erforderliga resurser för uppdraget.



## 6.5 Styrmodell - Timrå kommun

Timrå kommuns verksamhetsidé lyder:

*Tillsammans gör vi det enklare att leva, växa och mötas!*

För perioden 2022-2026 har kommunfullmäktige beslutat om tre övergripande målbilder och sex underliggande målbilder för Timrå kommun.

- Trygghet, delaktighet och livslångt lärande
  - *Jämlika livsvillkor med goda möjligheter att påverka sitt eget liv och samhällslivet.*
  - *Växande kunskaper och färdigheter genom hela livet*
- Tillväxt, sysselsättning och arbete
  - *Jämlika livsvillkor med goda möjligheter att påverka sitt eget liv och samhällslivet.*
- Livskvalitet och attraktiva livsmiljöer
  - *Goda förutsättningar för ett ekologiskt hållbart liv*
  - *En trygg och attraktiv plats för alla*

Timrå Invest AB bidrar i första hand med sin verksamhet till målbilderna: ”Tillväxt, sysselsättning och arbete” samt ”Livskvalitet och attraktiva livsmiljöer”. Detta gör bolaget genom att utveckla mark och fastigheter i attraktiva områden. Dels för tillväxt och dels för att ta tillvara den inneboende potentialen i områden som länge varit utpekade som intressant, men inte utvecklats.

Under 2023 riktar Timrå kommun ett särskilt fokus på följande områden.

- Samhällsbyggande för ett växande Timrå
  - *Öka förmågan att möte, realisera och nyttiggöra pågående utbyggnad som är väsentlig för Timrås fortsatta tillväxt och välfärd.*
- Åldras med värdighet
  - *Via en jämlik och jämställd äldreomsorg, insatser för att bryta äldres ensamhet samt för bättre arbetsvillkoren för de som arbetar inom äldreomsorgen, så skapar vi en omsorg med hög kvalitet och som innebär att våra äldre får åldras med värdighet och stolthet.*
- Att låta barnen gå först
  - *Med tidiga och förebyggande insatser är siktet att alla 19-åringar i Timrå kommun ska ha de bästa förutsättningarna för att leva ett självständigt liv.*
- Minskad segregation och ökad integration
  - *Arbeta med att minska och motverka segregation, förbättra integration, öka den upplevda tryggheten och bedriva ett aktivt brottsförebyggande arbete.*

## 6.6 Hållbarhet och värdegrund

Timrå kommuns styrmodell visar på hur medarbetare och verksamheter skapar en hållbar utveckling. Tillsammans jobbar vi för en social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Timrå Invest AB driver och utvecklar hållbarhetsarbetet i enlighet med styrmodellen och låter Agenda 2030 vara en sammanhållande princip i de beslut som bolaget fattar.

Timrå kommuns styrmodell visar på hur medarbetare och verksamheter tillsammans bygger en värdegrund som präglar även Timrå Invest ABs värdegrundsarbete.

Tillsammans gör vi det enklare att leva, växa och mötas i Timrå kommun.



### Vår värdegrund

Våra gemensamma värderingar präglar vårt förhållningssätt till dem vi finns till för och till varandra. Det handlar om vad vi tycker är rätt, önskvärt och viktigt att leva upp till. Det handlar också om att skapa, behålla och stärka förtroende för Timrå kommun.



## 6.7 Strategier

Timrå Invest AB lägger grunden för sitt strategiska utvecklingsarbete i samma övergripande strategier som tillämpas av Timrå kommun enligt styrmodellen för kommunens organisation (*se bild nedan*).

Till detta arbetar bolaget med tre viktiga grundläggande principer:

- Helhetstänkande – ”En kommun”
- Medborgarnytta i fokus
- Framåtriktat och framtidsorienterat med långsiktighet.



## 6.8 Marknad och kommunikation

Bolaget driver en egen hemsida och finns närvarande på sociala medier, Facebook och LinkedIn.

Bolagets kommunikation strävar efter att vara transparent och tillgänglig såväl som bidra till kommunens arbete med ökad attraktionskraft och stärkt platsvarumärke.

Arbetet sker i dialog med Tillväxt Timrå och Kommunens centrala kommunikationsavdelning.

## **7 Långsiktig planering**

---

### **7.1 Femårsplan**

Bolagets verksamhet och planerade aktiviteter kommande fem år handlar i huvudsak om:

- Bolagets interna verksamhet
  - Under perioden fortsätter arbeta effektivt med den interna hanteringen av bolagets interna verksamhet, redovisning och administration. Strävan är att hålla ner de interna kostnaderna och organisationen genom samverkan med andra bolag i kommunkoncernen och kommunens olika förvaltningar.
  
- Utvecklingsprojekt
  - Bolaget driver tre pågående utvecklingsprojekt:
    - Midlanda Industriområde
    - Yet-området
    - Grönudden

Under kommande femårsperiod förväntas flera projekt leda till etableringar i Timrå kommun. Nulägesbedömning är att några av dem når exploaterings-/utvecklingsfas i redan i början av denna femårsperiod medan andra når exploateringsfas först i mitten/slutet av denna period.
  
- Tomträtter och fastighetsinnehav
  - Bolaget avser löpande under perioden erbjuda utvalda tomträttsinnehavare att förvärva sina tomträtter till marknadspris.
  
- Exploateringsarbete
  - Bolaget kommer under perioden öka arbetet med det uppsökande arbetet av intressenter och mottagare av bolagets olika utvecklingsprojekt.

- Nya projekt och initiativ:
  - Bolaget 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 på ytterligare utvecklingsprojekt för bolaget kan också presenteras via den politiska styrningen till bolaget.
  - Beslut om nya utvecklingsprojekt fattas av styrelsen inom ramen för av kommunfullmäktige upprättande styrdokument och riktlinjer för bolaget.
  - Bolaget undersöker och planerar för att starta ytterliga utvecklingsprojekt under perioden som till exempel skulle kunna handla om industrivatten/infrastruktur, ytterligare verksamhetsområden för industri samt mark för bostäder.

## 7.2 Aktivitetsplan

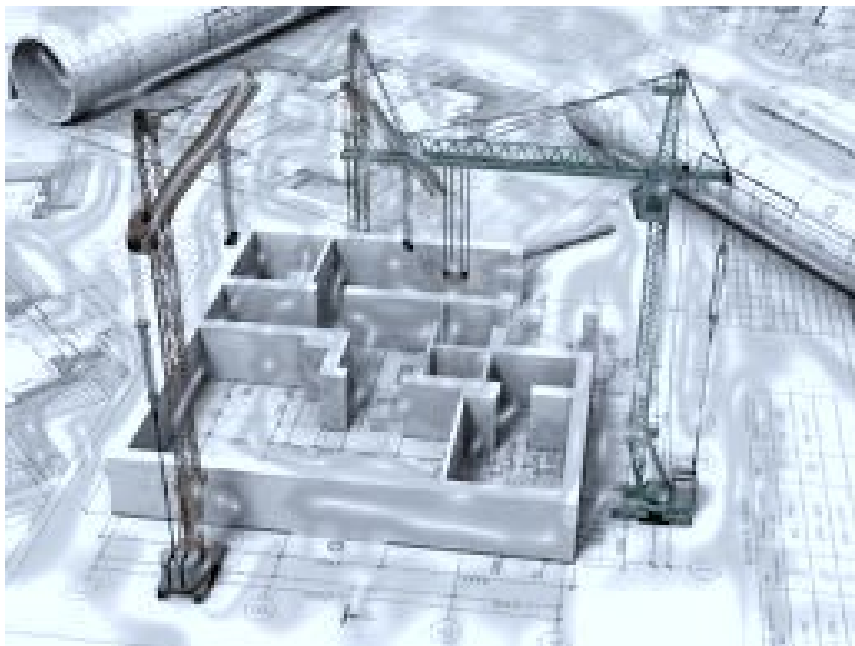
		2023	2024	2025	2026	2027
<i>Bolagets interna verksamhet</i>	<i>Organisation och administration</i>	<i>Införande av digital signering och utvecklade rutiner för dokumenthantering</i>	<i>Löpande administration</i>	<i>Löpande administration</i>	<i>Löpande administration</i>	<i>Löpande administration</i>
	<i>Marknad och kommunikation</i>	<i>Strategisk kommunikationsplan</i>	<i>Löpande marknadsföring och kommunikation</i>	<i>Löpande marknadsföring och kommunikation</i>	<i>Löpande marknadsföring och kommunikation</i>	<i>Löpande marknadsföring och kommunikation</i>
<i>Utvecklingsprojekt</i>	<i>Utvecklingsprojekt: Yet-området</i>	<i>Exploateringsarbete</i> <i>Vägplan</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Nya VA-lösning på plats</i> <i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>
	<i>Utvecklingsprojekt: Grönudden</i>	<i>Genomförbarhetsutredning</i> <i>Vägval: Detaljplan/Bygglov</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Nya VA-lösning på plats</i> <i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>
	<i>Utvecklingsprojekt: Midlanda Industriområde</i>	<i>Detaljplan – laga kraft</i> <i>Expansion</i> <i>Markarbete</i> <i>Vägplan</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Nya VA-lösning på plats</i> <i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>	<i>Vidareutveckling av området</i> <i>Exploateringsarbete</i>
<i>Tomträtter</i>	<i>Tomträtter</i>	<i>ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar</i>	<i>ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar</i>	<i>ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar</i>	<i>ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar</i>	<i>ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar</i>

### 7.3 Fastighetsutvecklingsplan

Timrå Invest AB har till stor del i nuvarande fastighetsinnehav en långsiktig utvecklingsplan som handlar om att pröva genomförbarhet, analysera möjligheter, testa genomförandet och verka för framtagandet av detaljplan och vidare exploatering.

Kommunfullmäktige i Timrå tog i juni 2020 i sitt inriktningsbeslut att bolaget utöver redan förvärvade fastigheter, också skulle förvärva Industrivattenverket i Söråker samt ”AME-tomten”.

Styrelsen kommer under 2023 se över detta och ta fram en plan för vidareutveckling av industrivattenverket i dialog med Timrå Vatten AB.



## 8 Ekonomi

Ägaren Timrå kommun är en välskött kommun med goda finanser och ett långsiktigt ägande i bolaget som bidrar till den stabila ekonomiska grund verksamheten utgår ifrån.

Intäkterna i bolaget i den löpande driften är i nuläget mindre än bolagets kostnader för verksamheten. Med anledning av detta ser bolaget några år av negativt resultat. Under denna tid så arbetar bolaget med att utveckla olika långsiktiga utvecklingsprojekt parallellt med att det pågår ett arbete för att öka de löpande intäkterna och minska de egna kostnaderna. Inom några år är bedömningen att bolaget i enlighet med ägarens uppdrag kommer leverera ett positivt resultat och ett överskott till ägaren.

Bolaget har en stark balansräkning.

### 8.1 Lån och långfristiga skulder

Bolaget har idag en långfristig skuld till ägaren Timrå Kommun där bolaget betalar en marknadsanpassad ränta. Bolaget har borgen från ägaren Timrå Kommun om 20MSEK för att låna erforderligt kapital för utveckling hos Kommuninvest.

### 8.2 Nyckeltal

Bolagets verksamhet är ”framtung” med stora utvecklingskostnader. Styrelsen måste ha en dialog med ägaren för att hitta lämpliga nyckeltal, ett arbete som bör samordnas med övriga bolag i kommunkoncernen. Tillsvidare redovisas dessa.

#### Definitionslista

*Soliditet* – ett nyckeltal som visar hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital.

*Balansomslutning* – summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

*Nettoomsättning* – nettoomsättningen är exklusive försäljning.

	2022	2023
Soliditet	16 %	10,5 %
Balansomslutning	15 600 000	16 500 000
Nettoomsättning	100 000	655 000



### 8.3 Resultatbudget

*Budgetkommentar: Bolaget befinner sig i en fas där verksamhetens omfattning är svårplanerad och pågående exploateringsprojekt kan komma påverka bolagets budget på kort och på lång sikt. Vid eventuell exploatering av större projekt behöver styrelsen beslut om ny budget.*

Budget 2023 (kr)		Budget
<b>Intäkter</b>		<b>Budget</b>
Hyror/Servitut		5 000
Tomträttsavgälder		350 000
Försäljningsintäkter - fastigheter/tomträtter		0
Presentkort Timrå		300 000
Övrigt		-
<b>SUMMA</b>		<b>655 000</b>
<b>Utgifter</b>		<b>Budget</b>
Räntekostnader		385 000
Försäkringskostnader		20 000
Adminstration_ekonomi		130 000
Marknad och kommunikation		35 000
Försäljningskostnader		0
IT-kostnader (IT + Lime + Ekonomisystem + GEOSECMA)		80 000
Konsultkostnader		50 000
Lönekostnader		420 000
Fastighetsskatt		0
Revision		40 000
Övrigt		50 000
Lokaler		40 000
Lantmäteri/förrättningskostnader		100 000
Presentkort Timrå		100 000
Avskrivningar - balansräkning fastigheter		0
<b>SUMMA</b>		<b>1 450 000</b>
<b>Intäkter</b>		<b>655 000</b>
<b>Utgifter</b>		<b>-1 450 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-795 000</b>

#### 8.4 Balansbudget 2023-2027 (belopp i tkr).

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>	14 500	15 000	15 000	16 000	17 000
<b>Omsättningstillgångar:</b>	2 000	3 000	3 000	3 000	3 000
<b>Summa Tillgångar:</b>	16 500	18 000	18 000	19 000	20 000
<b>Eget kapital:</b>	1 730	3 000	3 500	4 000	5 000
<b>Långfristiga skulder:</b>	14 270	14 000	14 000	14 500	14 500
<b>Kortfristiga skulder:</b>	500	1 000	500	500	500
<b>Summa skulder och eget kapital:</b>	16 500	18 000	18 000	19 000	20 000