



ÅRSREDOVISNING 2022

Timrå**invest**

Org nr 559373-9526 / Räkenskapsåret 2022-04-04 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Introduktion	3-6
Förvaltningsberättelse	7-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-18
Underskrifter	19

Ordförande har ordet

Bolaget kommer att vara en viktig möjliggörare för näringslivet

Timrå Invest AB har i uppdrag att köpa, äga, sälja, utveckla, bebygga och förvalta fastigheter och mark inom Timrå kommun. Samt att möta näringslivets behov.

Under det gångna året har bolagets verksamhetsgrad varit mycket låg. Det förklaras av att bolaget är nybildat för i år, samt att huvudfokus varit arbetet med att utveckla Torsboda Industrial Park.

För år 2023 är bedömningen att bolaget, jämfört med 2022, ökar sin aktivitet. Timrå Invest äger Midlanda industriområde och mot bakgrund av den utveckling som förutspås på Torsboda Industrial Park, så kommer också detta område bli än mer attraktivt för olika företagsetableringar.

Förfrågningarna om att få etablera sig på Midlanda industriområde kommer att öka, och det är såklart positivt. På så vis kommer bolaget att vara en viktig möjliggörare för näringslivsutveckling i Timrå kommun, samt att spela en viktig roll för att stärka det lokala näringslivet. Helt i linje med bolagets syfte och uppdrag.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka bolagets VD Christian Söderberg för ett väl genomfört arbete under 2022.

Stefan Dalin
Ordförande
Timrå Invest AB



VD har ordet

Ett helt nytt bolag som firade 33 år den 1 mars 2023

Det här är vår sammanfattning av verksamhetsåret 2022 och en framtidsspaning mot 2023/2024 med reservation för att nästa års årsredovisning kommer innefatta efterkloka reflektioner.

Timrå Invest AB inledde 2022 med att vara ett så kallat lagerbolag, *Startplattan 193543*, för att sedan byta namn till *BASCA Invest AB* (för er som gillar förkortningar så står BASCA för Bosse Glas, Andreaz Strömgren, Stefan Dalin, Christian Söderberg och Annelie Axelsson) och därefter bli *Timrå Invest AB* genom att ta över all verksamhet och inkråmet från "gamla" Timrå Invest AB (numera Torsboda Industrial Park AB) som inte rör Torsboda Industripark.

Processen med detta initierades under våren 2022 och slutfördes med de sista formaliastegen under december 2022 och under januari 2023.

Tre namn på ett år, nödvändigt?

Absolut, det var viktiga steg för att utveckla Torsboda Industripark och samtidigt säkerställa att fortsatt fokus på uppdraget för Timrå Invest AB. Hela processen ovan har skett utifrån beslut av fullmäktige § 114, 2022-06-13, i Timrå kommun och till vårt stöd i arbetet har vi haft både KPMG AB och Bolagsrätt AB.

Nya Timrå Invest AB fortsätter nu uppdraget enligt ägardirektivet att:

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

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

ÄGARDIREKTIV

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.

Så till den verksamhet som bolaget driver, låt oss summera detta per "verksamhetsområde".

Midlanda Industriområde

Bolaget äger mark runt flygplatsen och arbetar för fullt med att slutföra en ny detaljplan för området. De flesta utredningar slutfördes under 2022. Förslaget på Detaljplan kommer kunna presenteras för samråd under våren 2023 med ambitionen att Timrå kommun ska kunna fatta beslut i sommar.

Yet-området

Bolaget äger området runt Y-et och marken mellan Q-star och Hundkapplöpningsbanan. Området utreds och planeras för besöksnäring och närservice samt handeln.

Grönudden

Bolaget äger Grönudden, ett av de mer natursköna områdena i vår region. Bolaget utreder användningen av området i ett besöksnäringssperspektiv och analyserar genomförbarheten i området med hänsyn till historiska miljösynder och naturvärdena i området.

Presentkort Timrå

För att bidra till en aktiv handel och servicenäring i Timrå så förvaltar och administrerar bolaget Presentkort Timrå. Giltigt på ett 50-tal platser i kommunen. Under 2022 bidrog Presentkort Timrå till att intäkter stannade i våra lokala butiker och restauranger.

Tomträtter och övriga fastigheter

Bolaget förvaltar ett antal tomträtter med industriverksamhet och skogsmark på olika platser i kommunen. Under året har förvaltningen av dess hanterats av Timrå Kommuns Kultur-och teknikförvaltning

Administration

Timråbo AB sköter bolagets löpande redovisning. Arbetet leds av våra interna resurser. Utöver det har Bolaget ett upprättat samarbetsavtal med Torsboda Industrial Park AB med syfte att gemensamt uppnå bästa möjliga kostnadseffektivitet.

Avslutningsvis, vår framtidsprognos

2023 kommer vara ett intensivt år där framför allt utvecklingen runt regionen största flygplats kommer märkas. Vi tror att Presentkort Timrå kommer få en större betydelse för lokal handel i de tuffa ekonomiska tider som råder. När vi sedan blickar vidare mot 2024 och vidare framåt så kommer alla av våra pågående projekt vara viktiga för kommunens fortsatta utveckling med tanke på effekterna av de stora etableringarna vid Torsboda.

Vi ser fram emot 2023 som vi ser kommer vara ett viktigt år för oss som bor i, verkar i och besöker Timrå Kommun.

Christian Söderberg, VD
Timrå Invest AB



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Timrå Invest AB, 559373-9526, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-04-04 till 2022-12-31.

Redovisningsvaluta SEK.

Ägarförhållanden

Timrå Invest AB är ett kommunalt bolag som ägs till 100% av Timrå kommun.

Information om verksamheten

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

Timrå Invest AB har förvärvat fastigheter och även tagit över ett lån via inkråmsaffär med Torsboda Industrial Park AB (tidigare Timrå Invest AB).

Bolagets främsta syfte är att genomföra verksamheten till gagn för medborgarna, medborgarnytta. Bolaget ska samtidigt eftersträva en sund ekonomisk utveckling och sträva efter ekonomiskt överskott till Timrå kommun. Särskilda direktiv för verksamhetsutvecklingen och ekonomin fastställs av kommunfullmäktige. Tjänsterna, verksamheten, ska produceras så effektivt som möjligt. Timrå kommuns syfte med bolaget är att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå kommun.

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

Bolaget har av kommunfullmäktige 2022-06-13, §109, beviljats ett aktieägartillskott om 2.500.000 kr från kommunen samt en borgen på 12.000.000 kr. Bolaget har en pågående nyemission på 575.000 kr och resterande 1.925.000 kr är ett aktieägartillskott.

Under 2022 har bolaget förvärvat mark av privata intressenter för vidare exploatering.

Den 4 april 2022 bildades ett nytt bolag med namnet *Startplattan 193543 Aktiebolag* med ett aktiekapital om 25.000 kr. Enligt fullmäktige, 2022-06-13, § 114, beslutades namnändring av bolaget till *Basca Invest AB*. Ett beslut togs samtidigt att höja aktiekapitalet till 600.000 kr genom nyemission. Namnändringen *Timrå Invest AB* trädde i kraft 2023-01-26.

Bolagets verksamhet under 2022 har i huvudsak fokuserats på 5 olika projekt/aktiviteter.

Midlanda Industriområde

I syfte att skapa förutsättningar för ett nytt industriområde med direkt anknäytning till flygplatsen och nära till Torsboda Industripark pågår arbete med att utveckla en detaljplan för området. Bolaget har också ställt en förfrågan till Flygplatsen om att få förvärva ytterligare mark i området.

- ***Yet-området***

I syfte att skapa stärkt besöksnäring, en attraktiv plats och ett tillgängligt område pågår ett utvecklingsarbete där fokus ligger på genomförbarhets utredningar och dialoger med intressenter.

- ***Grönudden***

I syfte att undersöka möjligheten till utveckling av rekreationsområdet, att stärka besöksnäringen och att stärka områdets attraktion arbetar bolaget med genomförbarhetsutredningar och analyser av området.

- ***Presentkort Timrå***

Presentkort Timrå är ett initiativ från Kommunstyrelsen i Timrå kommun. Presentkortet drivs som ett projekt av Näringslivskontoret i samarbete med det lokala föreningslivet. Allt överskott från Presentkort Timrå går till de ideella föreningarna som medverkar i projektet. Timrå Invest AB står som facilitator av verksamheten. Läs mer om presentkort Timrå på www.fromtimrawithlove.se

- ***Fastighetsförvaltning***

Bolaget förvaltar ett fastighetsinnehav bestående av en kombination av Tomträtter för industriverksamhet, skogsmark och mark ingående i olika exploaterings/utvecklingsprojekt. Fastighets- och Skogsförvaltning sker genom avtalat samarbete med Timrå Kommuns Kultur- och Teknikförvaltning.

- ***Verksamhetsutveckling***

Under året har bolaget arbetat för att utveckla de administrativa rutinerna och sett över bolagets styrande dokument.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden varav två Per Capsulam. Bolaget går att följa via ägaren Timrå kommun där samtliga protokoll presenteras, samt på bolagets egen hemsida www.timrainvest.se

Personal

Bolaget har ej haft någon personal anställd under året.

Bolagets ledning

Styrelseledamöter: Stefan Dalin (S), Ordförande
Mari Eliasson (S)
Sanna Wallin (S)
Robert Thunfors (T)
Markus Sjöström (M)

Ersättare: Lars Kempe (S)
Tony Andersson (M)

Verkställande direktör: Christian Söderberg

Revisorer

Auktoriserad revisor Therese Malmgren KPMG AB
Lekmannarevisor Tord Norberg (SD), ersättare Inger Nyhman (S)

Utveckling av företagets verksamhet, Resultat och Ställning 2022

Belopp i kr

Nettoomsättning:	184.982
Resultat efter finansiella poster:	654
Avkastning på eget kapital:	0
Balansomslutning:	16.672.525
Soliditet:	15,1%
Medeltal anställda:	0

Kommentar årets resultat

För 2022 redovisar bolaget ett nära noll resultat i verksamheten. Bolaget är nystartat och kostnaderna för bolagets förvaltning har legat linje med intäkterna från tomträttsavgälderna.

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Resultat	Totalt
Vid start av bolaget	25.0000			25.000
Föregående års resultat				
Pågående nyemission	575.000			575.000
Aktieägartillskott		1.925.000		1.925.000
Årets resultat			654	654
Vid årets slut	600.000	1.925.000	654	2.525.654

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmas förfogande står följande fria fond och vinstmedel:

Aktieägartillskott _____	1.925.000 kr
Årets resultat _____	654 kr
Totalt _____	1.925.654 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

I ny räkning överförs _____	1.925.654 kr
Totalt _____	1.925.654 kr

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	1	
Nettoomsättning		184.982
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	2,3	-121.492
Rörelseresultat		63.490
Resultat från finansiella poster	4	
Ränteintäkter		8.389
Räntekostnader		-71.225
Resultat efter finansiella poster		654
Skatt på årets resultat		0
ÅRETS RESULTAT		654

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	5	1.196.470
Pågående nyanläggningar	6	5.788.705
Tomträtter	7	8.327.000
Summa anläggningstillgångar		15.312.175
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		94.807
Fordran Timrå kommun		1.265.543
Summa omsättningstillgångar		1.360.350
SUMMA TILLGÅNGAR		16.672.525

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (250 aktier)		25.000
Pågående Nyemission		575.000
Fritt eget kapital		
Aktieägartillskott		1.925.000
Årets resultat		654
Summa eget kapital		2.525.654
Långfristiga skulder		
Lån från Timrå kommun		11.900.000
Summa långfristiga skulder	8	11.900.000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld		700.000
Leverantörsskulder		1.088.786
Övrig kortfristig skuld		458.085
Summa kortfristiga skulder		2.246.871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16.672.525

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2022-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	654
Just för poster som inte ingår i kassaflödet	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	
före förändringar av rörelsekapital	654
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	- 93.907
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1.545.971
Ökning/Minskning koncernkonto	-1.265.543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187.175
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15.312.175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15.312.175
Finansieringsverksamheten	
Aktiekapital	25.000
Upptagna lån	12.950.000
Amortering lån	-350.000
Erhållna aktieägartillskott	1.925.000
Nyemission	575.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15.125.000
Årets kassaflöde	0
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	0

Noter

1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (Kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Intäkter

Intäkter har upptagit till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts redovisas bidraget som en skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

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.

Mark skrivs ej av.

Nedskrivningar – materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärde beräknats.

Värdering av 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 den 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 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Checkräkningskrediten är ett underkonto till koncernkonto för Timrå Kommun.

	2022
2. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	30.000
<i>KPMG AB</i> <i>Revisionsuppdrag (kr)</i>	
3. Medelantalet anställda	0
4. Finansiella intäkter och kostnader	
Ränteintäkter	8.389
Räntekostnader	-71.225
5. Byggnader och Mark	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar under året	1.196.470
Redovisat värde vid årets slut	1.196.470
6. Pågående Nyanläggningar	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar under året	5.788.705
Redovisat värde vid årets slut	5.788.705
7. Tomträtter	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar under året	8.327.000
Redovisat värde vid årets slut	8.327.000
8. Långfristiga skulder	2028-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	9.100.000

9. Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Timrå kommun, org. 212000-2395 med säte i Timrå. Timrå kommun upprättar koncernredovisning för den största koncernen som bolaget ingår i.



Besöksadress: Terminalvägen 10, 861 36 Timrå
Postadress: c/o Timrå kommun, 861 82 Timrå
www.timrainvest.se