

Protokoll fört vid styrelsemöte Per Capsulam

Styrelse Timrå Invest AB
Datum 2023-12-15
Tid och Plats Per Capsulam

KALLADE

Styrelseledamöter	Stefan Dalin	Ordförande
	Markus Sjöström	Vice ordförande
	Mari Eliasson	Ledamot
	Robert Thunfors	Ledamot (<i>deltar ej, tillfällig timeout</i>)
	Bernt Wallström	Ledamot
	Lars-Erik Nordin	Ersättare (<i>ersätter Robert Thunfors</i>)

§ 97 *Ersättare*
Till protokollet noteras att Lars-Erik Nordin ersätter Robert Thunfors som tillfälligt begärt timeout och är sjukskriven.

§ 98 *Affärsplan 2024-2027*
Styrelsen beslutar att:

- Anta framlagd Affärsplan för perioden 2024 - 2027.
- Uppdra till VD att delge ägaren antagen budget.
- Uppdra till VD att inom ramen för beslutad investeringsbudget och VD-instruktion genomföra projekt och verksamhet samt verkställa styrelsens beslutade investeringar i Affärsplanen.

BILAGA: Affärsplan 2024-2027 Timrå Invest AB

Datum enligt digital signatur

Justeras:

Stefan Dalin (ordförande) Markus Sjöström (vice ordförande)

Mari Eliasson (ledamot) Lars-Erik Nordin (ersättare)

Bernt Wallström (ledamot)

UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN:	LARS ERIK NORDIN	
TITEL, ORGANISATION:	Ersättare, Timrå Invest AB	
TID:	2023-12-15 12:44:17 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Timrå Kommun eID	

NAMN:	STEFAN DALIN	
TITEL, ORGANISATION:	Ordförande, Timrå Invest AB	
TID:	2023-12-15 13:31:17 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Timrå Kommun eID	

NAMN:	Bernt Wallström	
TITEL, ORGANISATION:	Ledamot, Timrå Invest AB	
TID:	2023-12-15 13:40:30 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Timrå Kommun eID	

NAMN:	MARIE ELIASSON	
TITEL, ORGANISATION:	Ledamot, Timrå Invest AB	
TID:	2023-12-15 13:43:02 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Timrå Kommun eID	

NAMN:	MARKUS SJÖSTRÖM	
TITEL, ORGANISATION:	Vice ordförande, Timrå Invest AB	
TID:	2023-12-18 00:05:36 +01:00	
IDENTIFIKATIONSTYP:	Timrå Kommun eID	



**AFFÄRSPLAN OCH BUDGET
2024–2027**

Timrå**invest**

TIMRÅ INVEST AKTIEBOLAG. ORG NR 559373-9526

Comfact Signature Referensnummer: 105724SE

Innehållsförteckning

Inledning	3
Uppdrag och ägardirektiv	4–5
Styrning och ledning	6
Marknaden, omvärlden	7
Affärsområden	8
1. Fastighetsförvaltning – skog, fastigheter och byggnader	8–9
2. Fastighetsutveckling och exploateringsarbete	10–16
3. Presentkort Timrå	17–18
4. Infrastruktur	19
5. Platsens attraktionskraft och kommunikation	20
Nya initiativ och framtidstankar	21
Styrmodell och hållbarhet	21–22
Bolagsförvaltning och medarbetare	23
Ekonomi & budget	24–27
Appendix	28
Fastighetsinnehav inkl. tomträttsplan	28–29
Timrå Invest ABs historia	30–31

Nu händer det

Vi har en härlig sits i Timrå kommun! Ytorna finns, vi har områden med höga naturvärden och vi är många som jobbar tillsammans för att vår kommun ska utvecklas på ett hållbart sätt.

Vi har länge haft planer och en tro på kraften i Midlandaområdet. Nu är tiden rätt och planerna kan sättas i verket. Området kring Y:et och Grönudden är redan idag populära utflyktsmål och här finns potential att utveckla ännu mer.

I och med etableringen på Torsboda Industrial Park har vi nya förhållanden i vår kommun. Intresset för att komma hit och etablera sig är stort och möjligheter finns för våra lokala företag att göra nya affärer. Genom infrastruktursatsningar och markförberedelser skapar Timrå Invest förutsättningar så att samhället gynnas av förändringen.

Jag ser fram emot ett händelserikt och spännande 2024!

Christian Söderberg, vd 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 för ett växande Timrå. Bolaget är en del i processen och 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 särskilt stort ansvar för långsiktighet och dialog, såväl internt som externt. Utveckling av mark och fastigheter ska 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 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.

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 marknadssituationen 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 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 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.

Marknaden och omvärlden

Timrå kommun och hela regionen står inför en spännande tillväxtresa, i och med att den första stora etableringen vid Torsboda industripark presenterats. Vår prognos ifrån ifjol kvarstår. Vi tror fortsatt att det inom det geografiska området 30–90 minuter från Torsboda industripark kommer bli en lokal tillväxtresa med start inom något år. Vi ser redan nu att det börjar röra på sig. I Skellefteå ökade bostadsmarknadspriserna ungefär två år efter att Northvolt offentliggjorde sin etablering där. Det kan vara en riktlinje för hur snabbt vi behöver agera i vår region.

Prognosen för tillväxt i Timrå kvarstår trots att:

- Kriget i Ukraina fortgår och konflikten kring Gazaremsan accelererat till öppen krigföring.
- Räntorna i Sverige är fortsatt höga, likaså inflationen.
- Bostadsmarknaden i Sverige i princip helt stannat av. Bostadsutvecklarna får inte ihop sina kalkyler och här krävs ett tydligt statligt engagemang.

För vår region är det nu avgörande att eventuella bostadsmarknadssubventioner för norra Sverige också inkluderar vår region.

Förutsättningarna är bra i Timrå:

- Tillgången till detaljplanerad mark är god i Timrå såväl som i angränsande kommuner.
- Priserna på industrimark i Timrå fortsätter att öka. Likaså ökar intresset kraftigt för att bygga bostäder i kommunen.
- Huvudsaklig säljare av industrimark i Timrå har historisk sett varit Timrå kommun, men under senaste åren har marken blivit allt mer eftertraktad och vi ser nu flera privata initiativ.

Vi ser stor efterfrågan på verksamhetsområden i Timrå kommun, med särskilt stort intresse för etableringar nära Torsboda industripark och Midlanda flygplats. Här ser vi verksamhetsområde Midlanda som en viktig plats såväl för kontor och närservice som för verksamhetsområden för näringsliv.

Vi ser också ett stort behov av mark för bostäder, såväl tillfälliga som för permanent boende. Timrå Invest AB förfogar inte idag över någon mark lämplig för det.

Affärsområden

1. Fastighetsförvaltning – skog, fastigheter och byggnader

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.

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

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.

FOKUS 2024

- **Tomträtter**
Bolaget förfogar över ett flertal tomträtter där tomträttsinnehavarna kontinuerligt erbjuds att förvärva sina tomträtter till marknadspris.
- **Skog**
Under 2024 kommer det ske en del avverkningar inom Midlandaområdet, i övrigt förvaltas skogen enligt skogsbruksplanen.
- **Byggnader och fastigheter**
Vi ser stundande behov av underhållsarbete främst kopplat till Grönudden och Gula villan, samt på sikt även servicehuset vid Y:et-området.
- **Ekonomisk förvaltning**
Bolaget reglerar tomträttsavgälder löpande enligt upprättade avtal som en del i den ekonomiska förvaltningen. Under 2024 kommer flera tomträtter genomgå avtalsöversyn. Skog och övriga byggnader underhålls enligt plan och kostnader för detta resultatförs det år de uppstår. Gällande byggnader kopplade till Grönudden och Y:et-området föreligger ett investeringsbehov. Dessa investeringar är upptagna i investeringsbudgeten som presenteras i kommande avsnitt i denna skrivelse. Investeringarna beräknas återbetala sig på en 10-årsperiod där vi ser en utveckling av området kopplat till rekreation, förtäring samt campingverksamhet – en plats att trivas på.



PÅ FEM ÅRS SIKT

- Behov av att ansluta Y:et-området och Grönudden till det kommande VA-projektet för Midlanda/Grönudden som ska anslutas till det nya reningsverket i Söråker.
- Behov av utbyggnad av servicehuset vid Y:et för att kunna utveckla området med ställplatser och service för övernattande gäster.
- Behov av att hantera saneringar och rivningar av gamla industrilokaler på Grönudden.
- Behov av underhåll och utvecklingsarbete för Gula villan. Detta arbete inkluderar vi i vår exploateringskalkyl för Midlanda/Grönudden.

2. Fastighetsutveckling och exploateringsarbete

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.

Inga strategiska förvärv finns budgeterade för 2024, men förbereds som en del i vårt pågående exploateringsprojekt Midlanda. Förvärv kan komma att tidigareläggas.

PÅ FEM ÅRS SIKT

I vår 5-årsplan ingår strategiska förvärv av mark i pågående exploateringsprojekt Midlanda. Vi ser också nya projekt kopplat till behovet av bostäder i Timrå.

Våra exploateringsprojekt bör ses som Timrå Invest AB:s huvudsakliga 5-årsplan.

PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT:

- **Y:et-området**

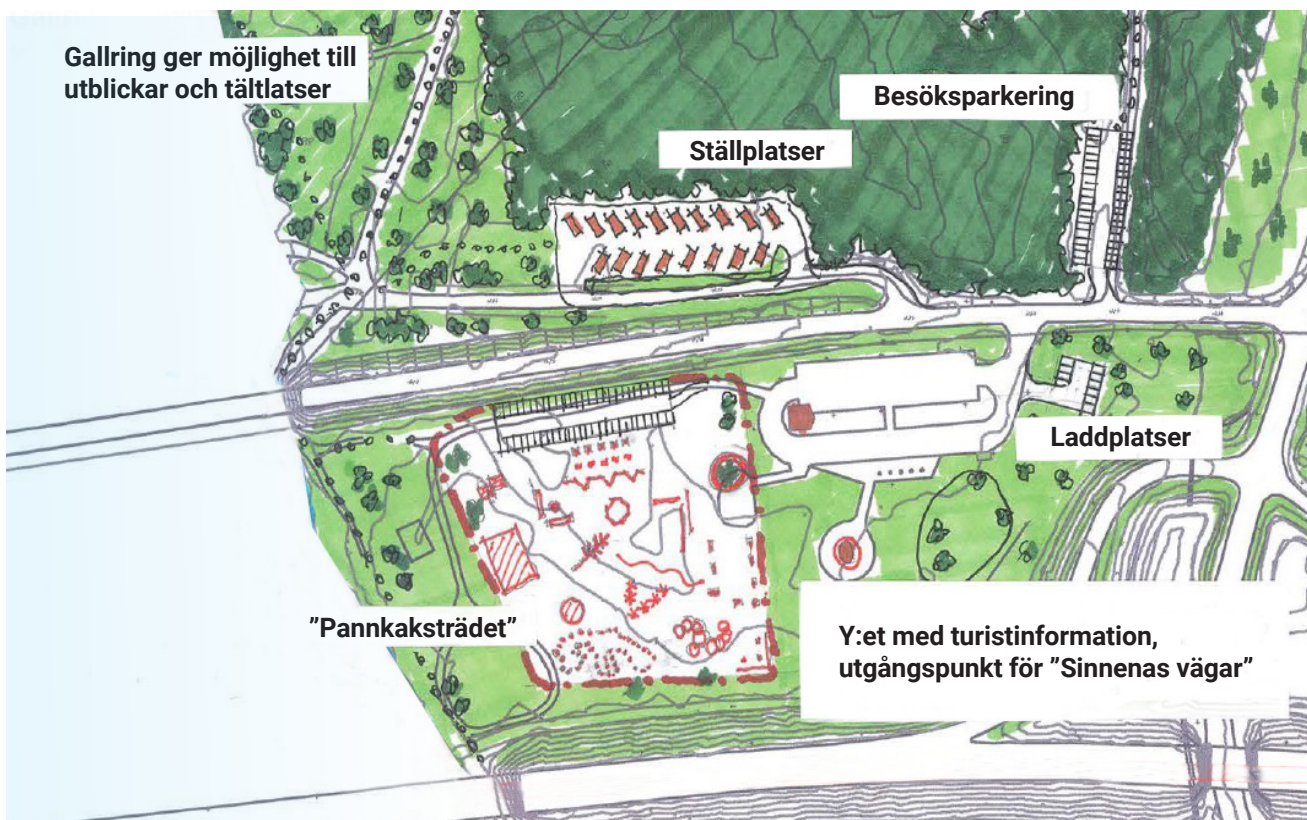
Det har de senaste åren varit en mycket positiv utveckling för besöksnäringen runt Y:et och Grönudden. Besöksparkeringarna i området har utökats både vid Y:et-området och vid deltat. Mängden med aktiviteter kring området följer ökningen av besökare. 2023 skapades "Pannkaksträdet" och bygget av "Hållbarhetsparken" påbörjades vid Y:et. Trollstigen fortsätter att utvecklas och attraherar många barnfamiljer. Sommaren 2023 öppnade en glassbar i servicehuset och själva Y:et håller varje sommar öppet från juni till september. Den ideella föreningen "Timrå kustvandring" genererar många besökare med sina vandringleder runt Grönudden.

Besöksnäring, upplevelser för många och tillgängliggörandet av den unika naturen är i fokus.

Det främsta utvecklingsarbetet kring Y:et-området sker idag av de aktörer som är verksamma i området.

Vi arbetar med förstudier kring elbilsaddning för området samt en expansion/utveckling av servicehuset vilket också på sikt skall anslutas till det pågående VA-projektet. Vi ser också möjligheter för fler ställplatser. Vi har inte budgeterat några investeringar för 2024 i området.

Över tid ser vi att området ansluter vatten och avlopp via pumpstationen som byggs för Midlandaområdet.

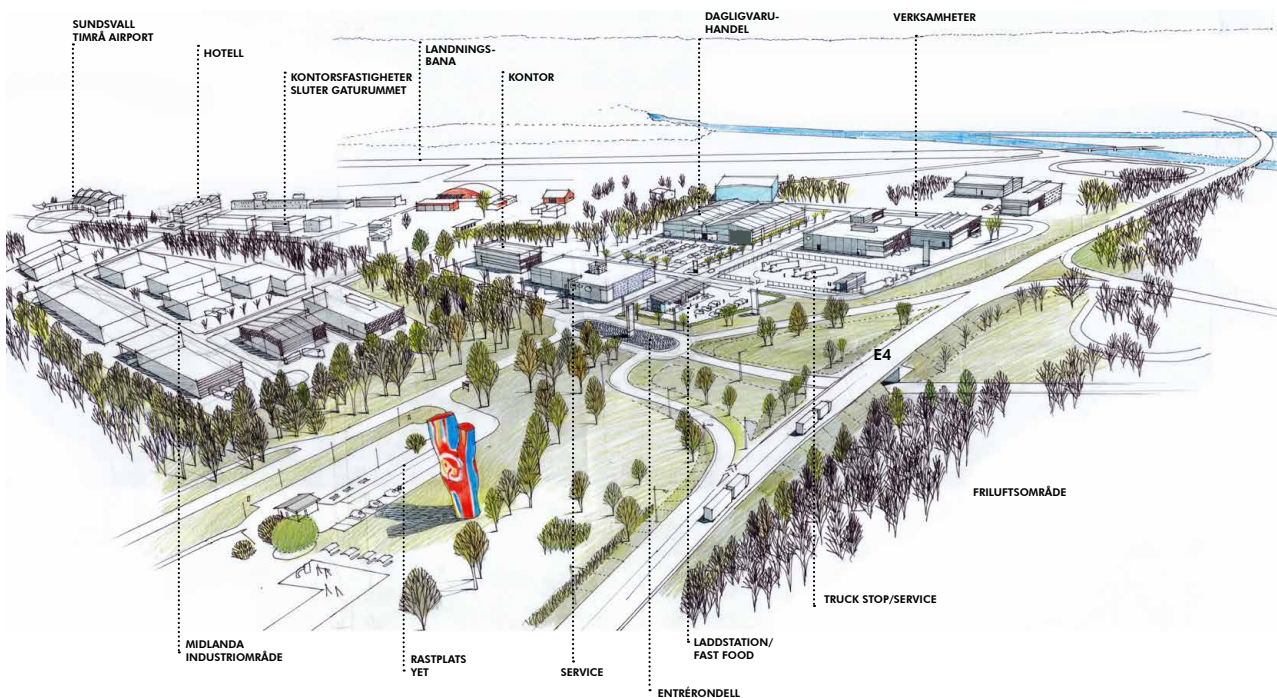


- **Midlanda Verksamhetsområde**

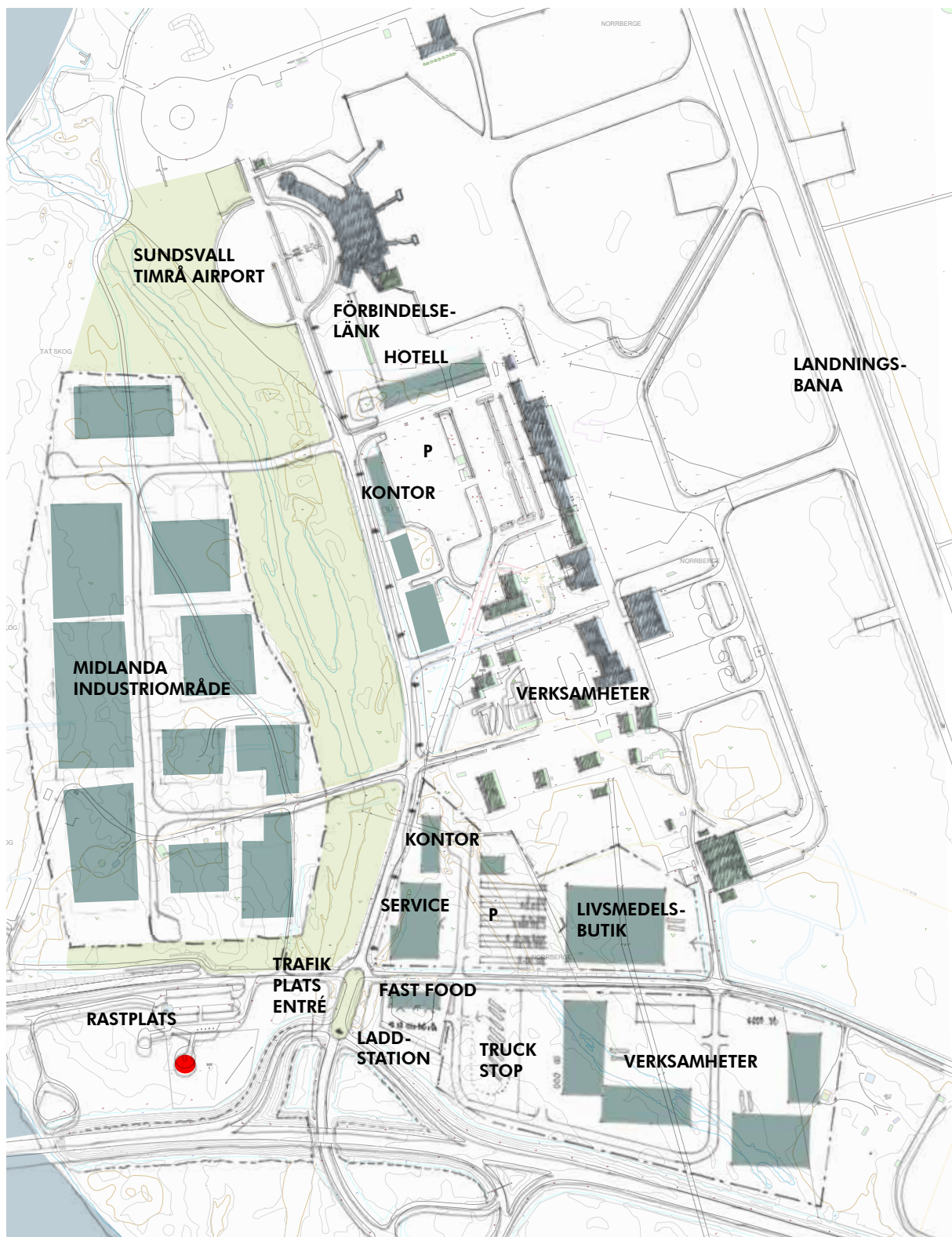
Vi förbereder mark för närservice, trafikservice, kontor, konferens och boende samt ytor för näringslivsverksamhet. Vi räknar med att de första aktörerna tar plats i området under 2024 och 2025. För delar av området pågår detaljplanarbete, för andra ska det startas och för vissa erfordras inte detaljplan.

Vi behöver investera i vägar och annan infrastruktur för att möjliggöra etableringarna. I exploateringsbudgeten för området framgår att projektet är lönsamt och kommer skapa avkastning för nya utvecklingsprojekt.

Området förses med nya lösningar för vatten och avlopp, där hela området kopplas ihop med det nya reningsverk som byggs i Söråker. Etablerande företag bekostar själva sina anslutningsavgifter.



SUNDSVALL TIMRÅ AIRPORT UTVECKLINGSSKISS



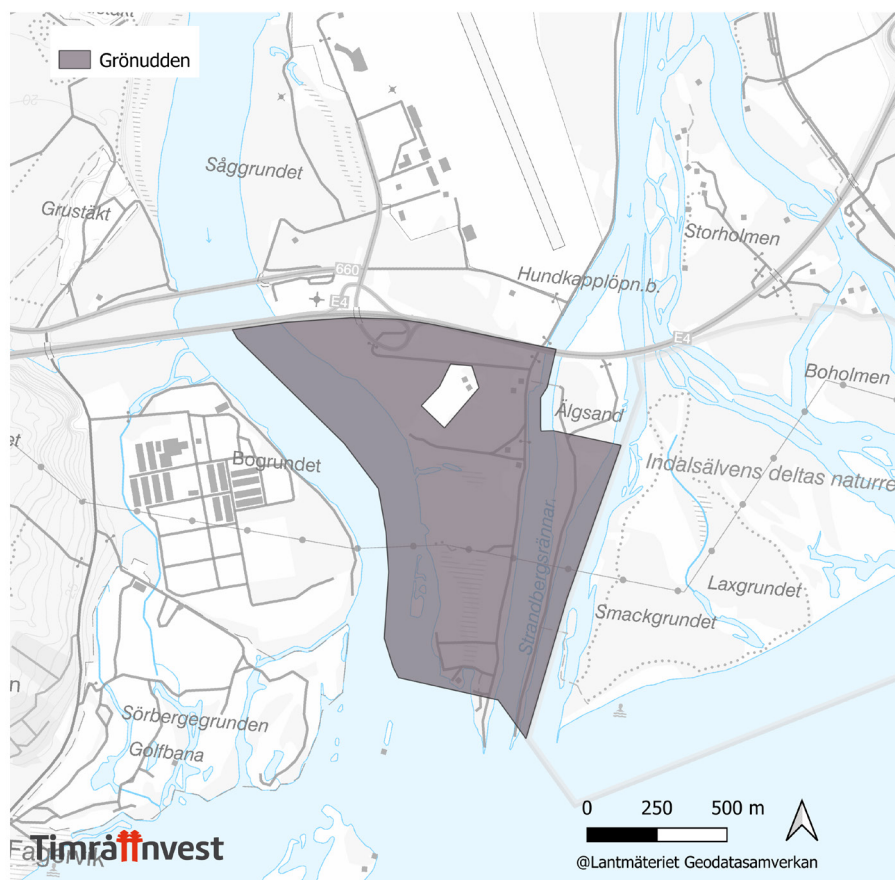
SUNDSVALL TIMRÅ AIRPORT UTVECKLINGSSKISS

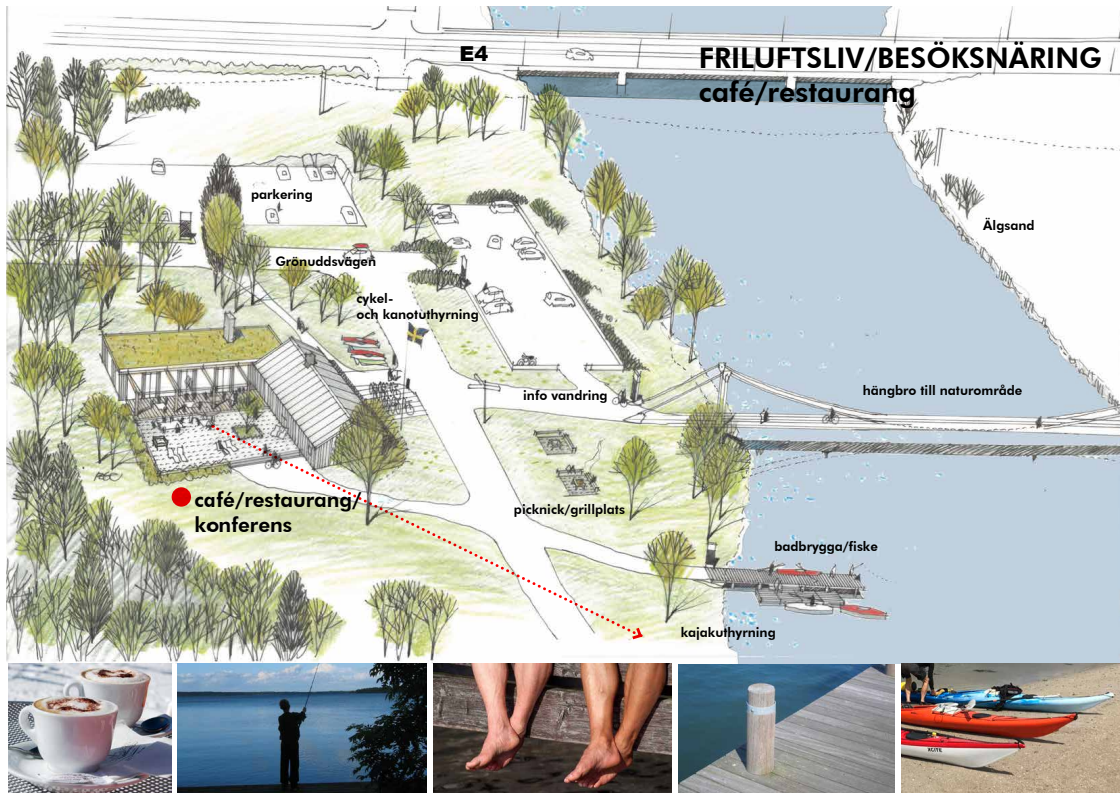
- **Grönudden – Gula villan**

Vi arbetar med olika spår för framtida användning av hela Grönudden. Det vi ser närmast är en uppfräschning av Gula villan och ett bredare nyttjande av den. I dialog med olika intressenter ser vi över möjligheten att få igång verksamhet under 2024/2025.

Vi ser att Gula villan med omkringliggande område skulle vara en ypperlig plats att bedriva en restaurangrörelse på. Till detta ser vi möjligheter i att utveckla området för campingverksamhet i form av ställ- och tältplatser.

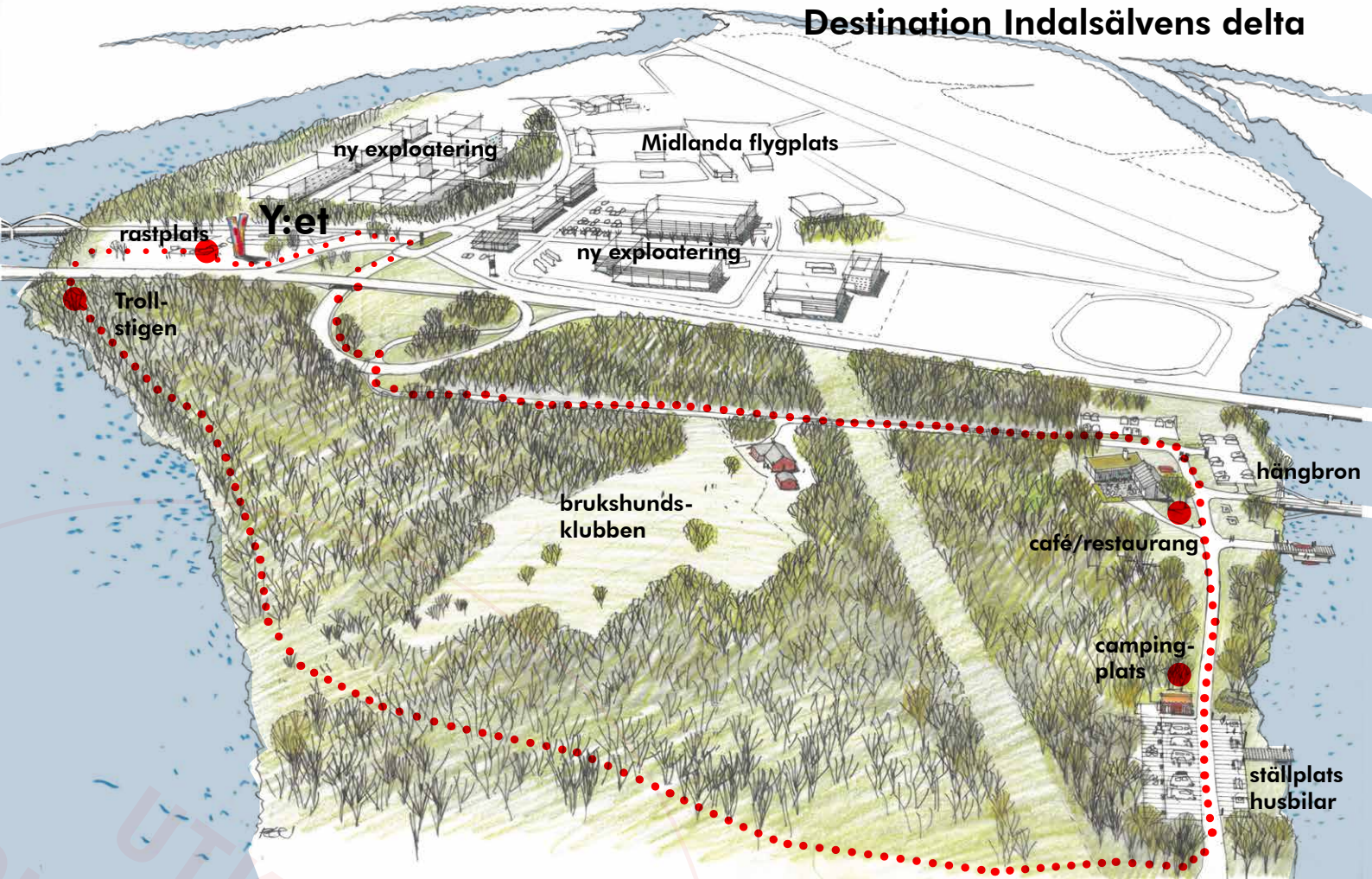
Vi bedömer att de första investeringarna och den första verksamheten startar 2025 med förstudier och projektering för att under 2026 eventuellt starta utvecklingsprojektet. Gula villan är en del i vår exploateringsbudget, men kommer ej erbjudas till försäljning, däremot för arrende. På det sättet ska vi säkra tillgången till detta vackra område för alla. Över tid ser vi att området ansluter vatten och avlopp via pumpstationen som byggs för Midlandaområdet.



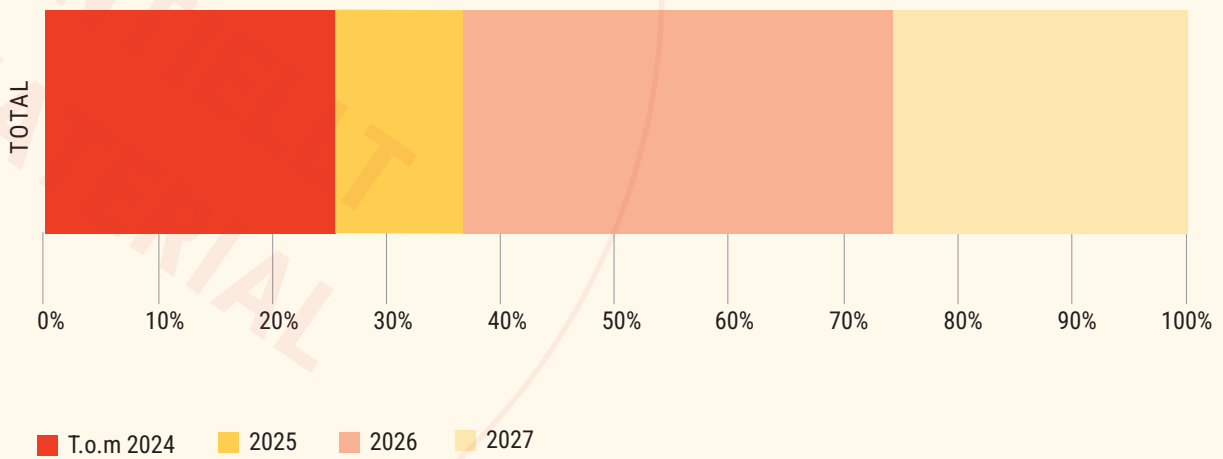


FRILUFTSLIV/BESÖKSNÄRING

Destination Indalsälvens delta



EXPLOATERINGSFÖRUTSÄTTNING
MIDLANDA - Y:ET - GRÖNUDDEN



3. Presentkort Timrå

I många kommuner i Sverige finns ett lokalt presentkort. Presentkortets syfte är främst att stärka lokal handel och närservice samt att bidra till platsens attraktivitet och invånarnas stolthet.

I Timrå lanserades Presentkort Timrå 2020 på uppdrag av kommunstyrelsen som ett led i att möta restriktionerna till följd av Covid-19. Idag finns ett 60 tal anslutna butiker, företag och inrättningar att använda kortet på i Timrå kommun. 2023 förväntas årsomsättningen på presentkortet landa runt 1 000 Tkr.

Tack vare att Timrå kommun väljer att placera sina julgåvor och andra gratifikationer i Presentkort Timrå finns en stabil omsättning som bas för verksamheten.

Sedan sommaren 2023 har Timrå Invest AB tagit fullt ansvar för utveckling och drift av Presentkort Timrå med ambition att stärka arbetet ytterligare. För 2024 planerar vi att göra riktade åtgärder för att ytterligare öka omsättningen.

En avgörande förutsättning för att Presentkort Timrå ska vara en bidragande och fungerande tillväxtmotor i syfte att stärka när servicen är att Timrå kommun fortsätter köpa presentkort för att premiera sina medarbetare. Utan denna stomme bär sig inte Presentkort Timrå under utvecklingsfasen.



3. Presentkort Timrå

PÅ FEM ÅRS SIKT

Den långsiktiga planen är att göra Presentkort Timrå lika framgångsrikt som motsvarande kort är i våra grannkommuner. Exempelvis omsätter HÄR-kortet i Härnösand och KRAM-kortet i Kramfors betydligt större summor än vad vi hittills uppnått i Timrå.

Utvecklingsplan Presentkort Timrå	2024	2025	2026	2027	2028
Sålda kort	4 000	6 000	7 500	8 000	10 000
Omsättning Tkr	1 000	2 000	3 000	4 000	5 000
Antal inlösenställen	60	70	80	90	100
Förväntat överskott Tkr	50	75	100	150	250

Läs mer om och köp Presentkort Timrå på: www.fromtimrawithlove.se/presentkort

4. Infrastruktur

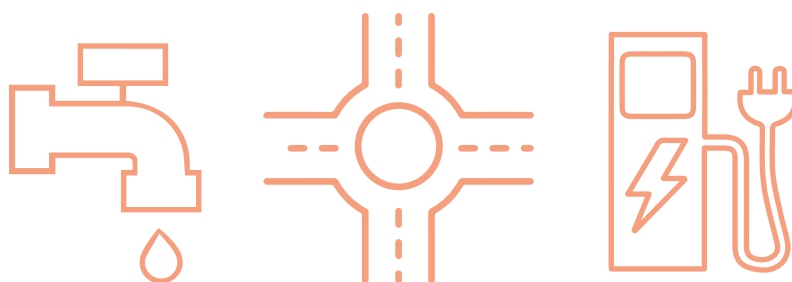
Timrå Invest AB har uppdraget att arbeta med och utveckla infrastruktur för tillväxt i Timrå kommun. Under 2023 genomförde bolaget en övergripande analys av utvecklingen kring elbilsladdning och lämnade över slutsatserna till Timrå kommun. Bolaget arbetar i nuläget inte vidare inom detta område utan kommunen tar frågan inom förvaltningen.

Kommunfullmäktige i Timrå beslutade i juni 2020 att Timrå Invest AB skulle förvärva industrivattenpumpstationen vid Norrån i Söråker från Timrå kommun. Bolaget bereder nu övertagandet av industrivattenpumpstationen som tillsammans med ledningsdragningar ska skapa bättre förutsättningar för leveranser av industrivatten i Söråker och Torsbodaområdet.

Timrå Invest AB ser ytterligare infrastruktursatsningar under 2024 främst kopplat till våra olika fastighetsutvecklingsprojekt. 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

I ägardirektiven för Timrå Invest AB skriver ägaren att Timrå Invest AB ska marknadsföra Timrå så att näringslivet i Sverige uppfattar kommunen som en attraktiv plats och partner vid nyetablering. Det här gör vi bland annat genom våra fastighetsutvecklingsprojekt, genom Presentkort Timrå och genom att bereda plats för upplevelser och aktiviteter på våra fastigheter.

I vår kommunikation strävar vi efter att vara transparenta och tillgängliga. Kommunikationen ska bidra till kommunens arbete med ökad attraktionskraft och stärkt platsvarumärke. Timrå Invest AB:s mål är att samarbetspartners, kunder, invånare och andra intresserade lätt ska hitta information och kunna komma i kontakt med personer för dialog.

Timrå Invest AB driver en egen hemsida och kommunikationsarbetet sker i samverkan med Tillväxt Timrå och Kommunens centrala kommunikationsavdelning.

Under 2024 kommer Timrå Invest AB lägga mer resurser på att utveckla vår kommunikation och har som ambition att medverka vid minst två olika nationella arenor för att visa på möjligheterna i Timrå och för att presentera Midlanda Verksamhetsområde.

PÅ FEM ÅRS SIKT

I ett femårsperspektiv är det främst det vi skapar i våra utvecklingsprojekt som bidrar till kommunens utveckling och attraktivitet, även om vår kommunikation och vårt arbetssätt också bidrar.

... from Timrå with love 

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 på ytterligare utvecklingsprojekt 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.

Timrå Invest AB undersöker och planerar för att starta ytterligare utvecklingsprojekt under den kommande 5-årsperioden. Det kan exempelvis handla om infrastruktur, fler verksamhetsområden för industri samt mark för bostäder.

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

Styrmodell och hållbarhet

Bolaget använder Timrå kommuns styrmodell. Kommunens verksamhetsidé lyder: *Tillsammans gör vi det enklare att leva, växa och mötas!*

För perioden 2022–2026 har kommunfullmäktige beslutat om tre övergripande målbilder för Timrå kommun.

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

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 intressanta, men inte utvecklats.

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.

Timrå Invest AB lägger grunden för sitt strategiska utvecklingsarbete i samma övergripande strategier som tillämpas av Timrå kommun enligt styrmodellen för kommunens organisation.

Bolaget arbetar med tre viktiga grundläggande principer:

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



En del av Timrå kommuns styrmodell.

Bolagsförvaltning och medarbetare

Bolaget tar hjälp av Timrå kommun gällande hantering av IT samt löpande förvaltning av fastigheterna.

Från och med 2024-01-01 kommer även den löpande ekonomiska förvaltningen skötas av Timrå kommun. Bolaget Timrå Invest AB har endast en ekonomichef på deltid för det övergripande ansvaret.

Syftet är att vara kostnadseffektiv och nyttja kompetens samt system som finns inom kommunen.

Bolaget har i dagsläget fyra anställda. 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 dotterföretag. Kostnader/Intäkter för detta fördelas enligt nedlagd tid och till faktisk kostnad med ett administrativt påslag om 10%. Intäkter gällande gemensamma kostnader syns som "Bolagsförvaltning" i resultaträkningen.

I gemensamma kostnader ingår även kostnader så som lokalhyror, förbrukning, kontorsmaterial mm.

BUDGET

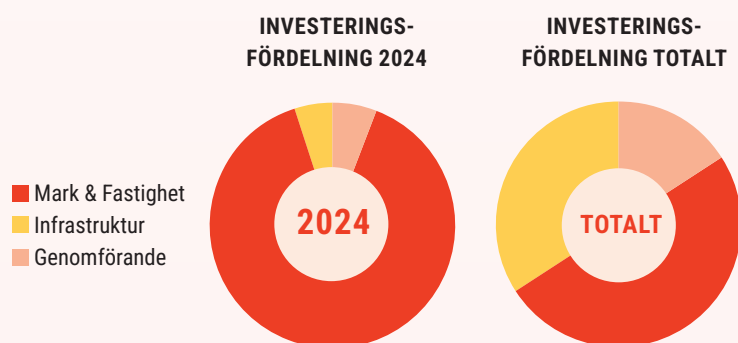
Investeringsbudget, Intäkter
Resultatbudget, Likviditetsprognos

Investeringsbudget 2024

Belopp Tkr

	ack. 2023*	2024	2025	2026	2027	Summa
MARK OCH FASTIGHET	10 844	15 878	5 101	14 097	10 642	56 562
Fastighetsutveckling	5 440	9 827	2 241	5 297	7 892	30 697
Förvärv	5 404	301	2 110	8 800	0	16 615
Planarbete	0	5 750	750	0	2 750	9 250
INFRASTRUKTUR	0	1 000	7 000	18 000	12 000	38 000
Trafikmiljö	0	1 000	7 000	1 500	1 500	11 000
Vatten och Avlopp	0	0	0	9 000	3 000	12 000
Vägar & Övrigt	0	0	0	7 500	7 500	15 000
GENOMFÖRANDE	0	1 030	1 084	9 200	6 830	18 144
El	0	900	532	2 000	300	3 732
Fiber	0	130	52	200	30	412
Sanering	0	0	500	7 000	6 500	14 000
SUMMA	10 844	17 908	13 185	41 297	29 472	112 706

*Beräknade investeringar tom 2023-12-31.

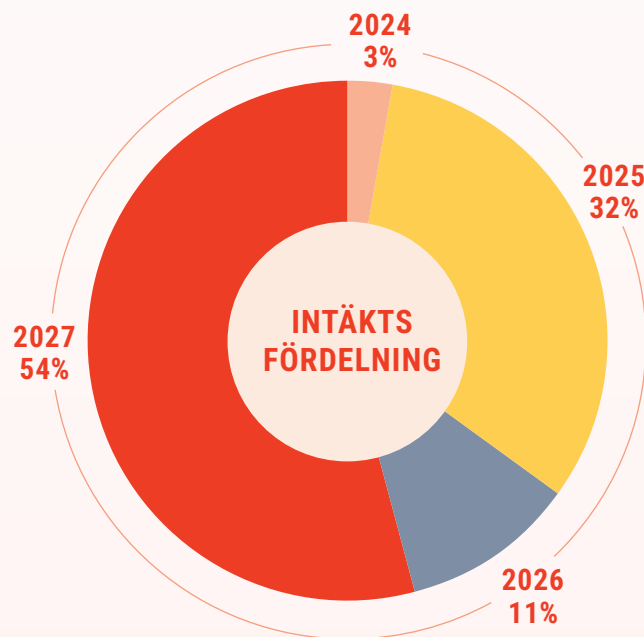


Intäkter

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 2024

INTÄKTER	Belopp tkr
Tomträttsavgälder	460
Presentkort Timrå	110
Projektintäkter	4 800
Summa intäkter	5 370
KOSTNADER	
Försäljningsomkostnader	1 500
Presentkort Timrå	330
Bolagsförvaltning	5 050
Summa kostnader	6 880
Markförsäljning	3 760
RESULTAT	2 250

Likviditetsprognos 2024

	Belopp tkr
IB 2024-01-01	275
INVESTERINGSVERKSAMHET	
Mark och fastighet	-15 878
Infrastruktur	-1 000
Genomförande	-1 030
FINANSIERINGSVERKSAMHET	
Upplåning	20 000
Markförsäljning	3 760
LÖPANDE VERKSAMHET	
Resultat (exkl. markförsäljning)	-1 510
UB 2024-12-31	4 617

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			

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.



Vy över Ålgsand och Grönudden från 1928.

STYRELSEN:

Timrå kommun: 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: Terminalvägen 10, 861 36 Timrå
Postadress: Timrå Invest AB, c/o Timrå kommun, 861 82 Timrå
www.timrainvest.se
Comfact Signature Referensnummer: 105724SE