

# AFFÄRSPLAN 2021-2023

Inkluderar budget samt långsiktig verksamhetsplanering för Midlanda Centrum AB (under namnändring till Timrå Invest AB)

Antagen av styrelsen för bolaget 2021-03-04

RT  
89

## Innehåll

1. Ägardirektiv.....	3
2. Mission.....	3
3. Vision.....	3
4. Affärsidé.....	4
5. Medborgarnytta och tillväxt.....	4
6. Midlanda Centrum AB – Verksamhet.....	6
6.1 Historik	6
6.2 Marknadsanalys, fastighetsvärden och fastighetsutveckling.	8
- Industrimark	8
- Mark för bostäder	8
- Tomträtter	9
- Fastighetsinnehav	9
6.3 Fastighets-/skogsförvaltning	12
6.4 Organisation	13
6.5 Hållbarhet och Värdegrund	14
6.6 Marknad och kommunikation	15
6.7 Timrå kommun - Styrmodell	15
6.8 Strategier	16
7. Långsiktig planering.....	17
7.1 Femårsplan	17
7.2 Aktivitetsplan	18
7.3 Fastighetsutvecklingsplan	19
8. Ekonomi.....	20
8.1 Lån och långfristiga skulder	20
8.2 Nyckeltal	20
8.3 Resultatbudget 2021-2022-2023	21
8.4 Balansbudget	24

## 1 Ägardirektiv

---

Bolagets främsta syfte är att genomföra verksamheten till gagn för medborgarna, medborgarnytta. Bolaget ska 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 kommuns syfte med bolaget är att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå kommun.

*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.*

## 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 samhällsbyggnad, 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 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 Midlanda Centrum AB, då och nu

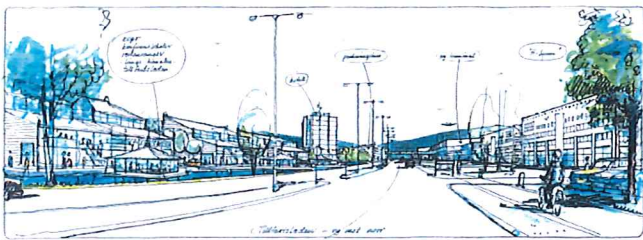
### 6.1 Historik

Bolaget registrerades den 20 december 1990.

Initialt var bolaget ett delägt bolag med Sundsvall, Härnösand och Timrå kommuner som ägare. Verksamheten var tydligt kopplad till utveckling av flygplatsen med höga ambitioner.

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.*

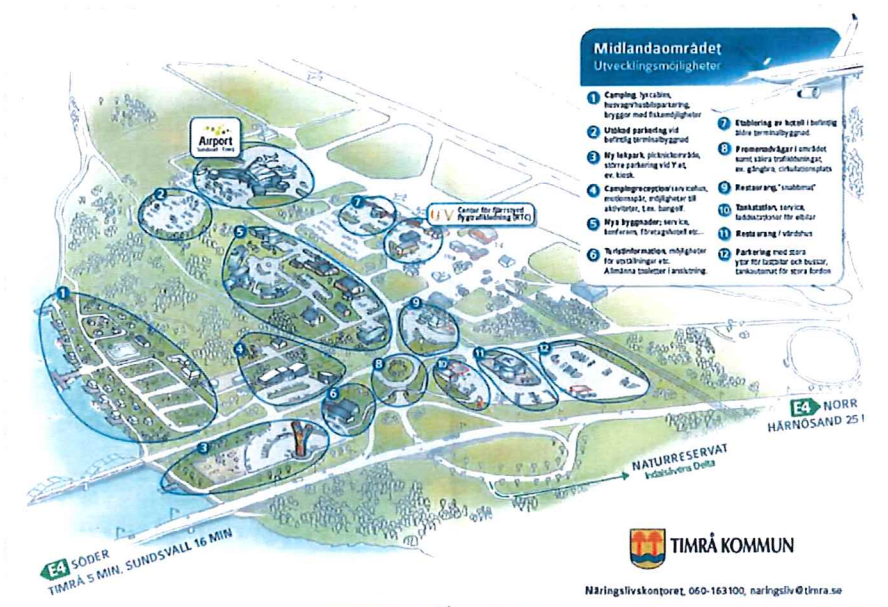


*Utredning och idéskiss för ett nytt resecentrum vid flygplatsen, framtagen 2003.*

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. Som 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 är numera breddat 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.

Bolaget går nu in i en ny fas och mer om det arbetet går att läsa om i denna affärsplan.

## 6.2 Marknadsanalys, fastighetsvärden och fastighetsutveckling

Bolaget gör följande marknadsbedömning per 2021-02-10

### Industrimark

Industrimarken i Timrå har länge sålts till ett enligt bolagets uppfattning lågt pris. Huvudsaklig säljare av industrimark har varit Timrå kommun. Under de senaste åren har Timrå kommun reviderat priserna. Detta baserat på en externt genomförd ortsprisanalys som bekräftar den inneboende potentialen, Timrå kommun säljer numera industrimark till marknadspris. Det har också genomförts en del markaffärer av industrimark helt mellan privata aktörer de senaste åren som också bekräftar den inneboende potentialen. Just nu pågår ett arbete där Timrå kommun köper mark av privat markägare, det pågår också en ny översyn av priserna på industrimarken i kommunen och nyligen genomförda markaffärer i angränsande kommuner (Sundsvall och Härnösand) vilka alla var för sig bekräftar bolagets bedömning om inneboende potential. Bolaget har för avsikt att hålla uppe prisbilden och avser att ej sälja mark rabatterat.

### Mark för bostäder

I nuläget efterfrågas byggfärdig mark i många kommuner i Sverige. En del av den efterfrågan kan kopplas till av staten beslutade förmånliga incitament för bostadsbyggande. Med byggfärdig mark i detta fall avses oftast färdiga byggrätter. En del av efterfrågan handlar om ett ökat intresse för att bo i Timrå. Under de senaste åren har bostadsmarknaden i Timrå tagit fart och både privata aktörer såväl som kommunens egna allmännyttiga bostadsbolag Timråbo AB bygger nytt i Timrå. Uthyrningsgraden i fastighetsbolagen är god och det finns få lediga bostäder. Svensk Mäklarstatistik har vid ett flertal tillfällen visat att bostadsmarknaden i Timrå är under tillväxt och att bostadsmarknadspriserna ökar. Detta handlar delvis om en marknadsanpassning till Sundsvall men det handlar också om en stärkt attraktionskraft för Timrå kommun som bostadsort. De områden som växer snabbast och har högst efterfrågan just nu är centralt i kommunens befolkningscentra samt i kustnära lägen. Timrå kommun har förstärkt arbetet och ökat fokus på att utveckla mark för bostäder och driver ett aktivt arbete med att utveckla fler detaljplaner. Bolaget har inget uppdrag att bygga bostäder, däremot kan bolaget komma att arbeta med utvecklingsfrågor där det till exempel kan handla om att förädla råmark till färdiga byggrätter. Mottagare av dessa projekt skulle kunna vara Timrå Kommun, Timråbo AB eller andra aktörer.



## Tomträtter

Timrå Invest AB äger en portfölj av tomträtter. Bolaget avser se över samtliga avgälder och marknadsanpassa 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. Under 2021 avser bolaget ta fram en plan och genomföra en analys tillsammans med Timrå kommun för en genomlysning görs kring vilka tomträtter som skulle kunna vara aktuella för försäljning till tomträttsinnehavare samt en värdering av desamma. Sannolikt kommer delar av tomträttsinnehavet erbjudas till försäljning.

## 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.

Med dessa tre 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
Torsboda 1:2	40ha	Råmark	2mkr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
"Grönudden" Norrberge 1:60>1		Råmark		Grönudden är nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår, fastighetsregleras ihop med Säggrundet. Yet avstyckas och kvarstår i kommunens ägo.
"Säggrundet" Norrberge 1:74	414860m2 land  538400m2 vatten	Råmark, delvis bebyggd,		planbesked beviljat för såggrundet
Norrberge 1:74>2	Flyget – kommunikation / Färjholmen / Servitut			
Norrberge 1:74>3	Naturmark / Del av Älgsand			

### Fastighetsinnehav - Tomträtter

Fastighet	Storlek	Beskrivning	Balanserat värde	Notering
Vivstamon 1:18		Tomträtt	198 700kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Vivstamon 1:17		Tomträtt	1 678 000kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Söråker 15:6		Tomträtt	726 700kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Rigsta 4:108		Tomträtt	150 400kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Vivstamon 1:39		Tomträtt	580 000kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Vivstamon 1:26		Tomträtt	1 500 000kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Vivstamon 1:57		Tomträtt	500 000kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår

Vivstamon 1:72		Tomträtt	993 900kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår
Vivstamon 1:27		Tomträtt	1 312 400kr	Nyligen förvärvad av Timrå Kommun, lantmäteriförrättning pågår

### 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 Doppolmen			
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/stid 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 skogsäggande. Bolagets skogsmark ingår i Timrå kommuns (Kultur och teknikförvaltningen) skogsbruksplan som förvaltas av Skogssällskapet.

Timrå Invest AB har som ambition att hålla hög förvaltningskvalitet.



## 6.4 Organisation

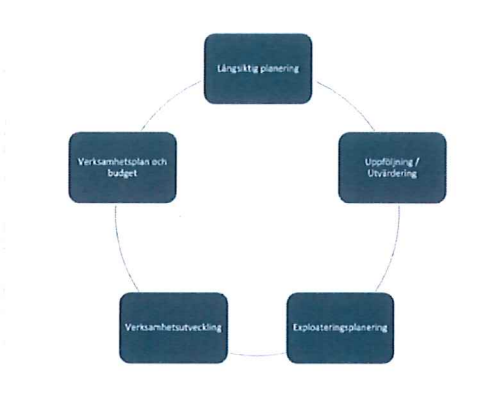
### Styrning och ledning

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 en uppsatt årsplan. För 2021 planerar bolagets styrelse att genomföra sex (6) styrelsemöten.

### Årsplan för styrelsearbete -2021

- Långsiktig planering
- Uppföljning och utvärdering
  - o Årsredovisning – mars
  - o Delårsrapport - augusti
- Bolagsstämma - Maj
- Exploateringsarbete
- Verksamhetsutveckling
  - o Ägarsamråd
- Verksamhetsplan och budget
  - o December



### Operativ verksamhet och administrativ drift

Det operativa arbetet i bolagets utvecklingsfas under de närmaste åren leds av VD. Uppdraget som VD är idag en bisyssla för Timrå kommuns näringslivschef utan särskilt upprättat avtal. Det finns inga anställda resurser i bolaget. Bolagets ambitioner med utvecklingsarbete och administrativ utveckling anpassas därför till att utvecklas i takt med bolagets bemanning och uppdrag. Långsiktigt kan det finnas anledning att se över bolagets bemanning.

Funktioner för ekonomiredovisning, kommunikation, administration och IT köps internt inom kommunkoncernen via uppdragsavtal under uppbyggnadsfasen. I takt med bolagets utveckling kan detta komma att ändras. Bolaget betalar marknadsmässig ersättning för dessa tjänster inom kommunkoncernen.

Under de kommande åren är bolagets ambition att tillsammans med kommunens övriga bolag och förvaltningar verka för ett utvecklat och stärkt samarbete inom Timrå kommun.

### Strategiskt utvecklingsarbete

Det strategiska utvecklingsarbetet planeras och beslutas av styrelsen. VD effektuerar enligt styrelsens beslut genom att anlita externa konsulter för uppdraget.

## 6.5 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.

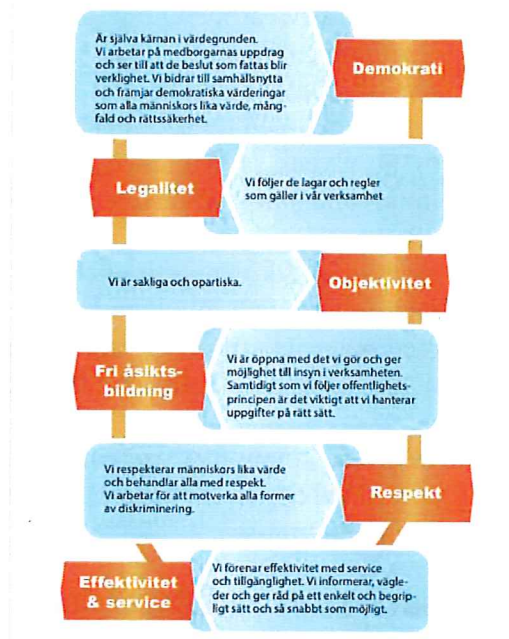
Läs mer om vårt Hållbarhetsarbete och våra Värdegrunder här:

<https://tinyurl.se/Styrmodellen>



## 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, önskvärdt och viktigt att leva upp till. Det handlar också om att skapa, behålla och stärka förtroende för Timrå kommun.



## 6.6 Marknad och kommunikation

Under 2021 arbetar bolaget med att utveckla och skapa en plattform för det kommunikativa arbetet och lägger samtidigt grunden för bolagets kommande arbete med marknadsföring.

Arbetet samordnas med Timrå kommuns övergripande kommunikationsarbete och arbete med att utveckla och stärka platsvarumärket.

Arbetet samordnas också med Näringslivskontorets arbete tillsammans med Näringslivsrådet att ta fram en plan för att stärka Timrås attraktionskraft. På det sättet underlätta näringslivets behov med att tillgodose behovet av medarbetare och underlätta företagens kompetensförsörjning.

Under året avser också bolaget utveckla en tillgänglig webbsida och sin närvaro i relevanta digitala kanaler.

## 6.7 Timrå kommun - Styrmodell

Timrå kommuns verksamhetsidé lyder:

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

För perioden 2021-2025 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
  - Stärkt entreprenörskap och växande näringsliv
  - Fler i arbete
- 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.

Läs mer om Timrå kommuns styrmodell här:

<https://tinyurl.se/Styrmodellen>

## 6.8 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.



Läs mer om Timrå kommuns strategier här:

<https://tinyurl.se/Styrmodellen>



## 7 Långsiktig planering

---

### 7.1 Femårsplan

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

- Bolagets interna verksamhet
  - Bolaget har under de senaste årtiondena endast bedrivit verksamhet i mindre omfattning varvid inledningen av femårsperioden till stor del kommer att handla om att bygga upp organisation och rutiner för bolaget för att därefter fokusera på förbättringar och effektiviseringar.
- Utvecklingsprojekt
  - Inledningsvis så startar arbetet med att utreda och utveckla fyra olika fastighetsutvecklingsprojekt. Lär mer om detta under punkt 7.2 Aktivitetsplan och punkt 7.3 Fastighetsutvecklingsplan. Nulägesbedömning är att flera av dem når exploaterings-/utvecklingsfas i mitten/slutet av denna femårsperiod.
- Tomträtter och fastighetsinnehav
  - I inledningen av denna femårsperiod analyserar bolaget innehavet av tomträtter och tar fram en plan för bolagets fortsatta innehav. Senare under denna femårsperiod kan vissa av dessa komma att erbjudas för försäljning.
- Exploateringsarbete
  - I takt med att olika fastighetsutvecklingsprojekten fortskrider fokuseras mer på att utveckla och paketera erbjudanden. Detta arbete ska göras i samarbete med Timrå kommuns övriga exploateringsarbete.
- 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.

## 7.2 Aktivitetsplan

		2021	2022	2023	2024	2025
Bolagets interna verksamhet	Organisation och administration	Rutiner och verksamhetssystem, ekonomisk redovisning	Förflyttning av ekonomifunktionen till Timråbo			
	Marknad och kommunikation	Hemsida och kommunikationsplattform	Strategisk kommunikationsplan	Aktiv marknadsföring	Aktiv marknadsföring	Aktiv marknadsföring
Utvecklingsprojekt	Utvecklingsprojekt: Torsboda 1:2	Förstudier och planbesked.	Planförslag	Detaljplan	Exploatering	Exploatering
	Utvecklingsprojekt: Grönudden E4-nära	Förstudier, förhandsbesked	Planbesked	Planförslag	Detaljplan	Exploatering
	Utvecklingsprojekt: Grönudden-Havsnära	Förstudier, förhandsbesked, idéskiss	Utvecklingsarbete	Bygglov / Etableringar	Etableringar	Etableringar
	Utvecklingsprojekt: Såggrundet	VA-utredning, idéskiss	Detaljplan	VA-projekt / Exploatering	Exploatering	Exploatering
Tomträtter	Tomträtter	Analys och värdering, plan för försäljning	ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar	ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar	ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar	ev. försäljningar i takt med efterfrågan och avgäldsrevideringar
Nya projekt och initiativ	Nya projekt	Analys och förslag till KF / Dialog med MEX-gruppen	Analys och förslag till KF / Dialog med MEX-gruppen	Analys och förslag till KF / Dialog med MEX-gruppen	Analys och förslag till KF / Dialog med MEX-gruppen	Analys och förslag till KF / Dialog med MEX-gruppen

### 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 innan 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 har när denna affärsplan upprättas beslutat skjuta på dessa förvärv av affärsmässiga anledningar kopplat till andra processer som pågår i Timrå kommun. Beslutet kan dock komma att ändras och då inkluderas i den långsiktiga utvecklingsplanen för fastigheter.

Detta är ett långsiktigt arbete som i huvudsak handlar om utvecklingsprojekt i balansräkningen. Nedan en översiktlig bild av de just nu aktuella utvecklingsprojekten beträffande industrimark som styrelsen beslutat.

Senast uppdaterad: 2023-01-29		2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				
Projekt	AKTIVITET	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Grönudden - E4 nära	Start																																	
	Detaljplan																																	
	Genomförande																																	
1 190 000 kr	Övrigt																																	
Grönudden - havsnära	Start																																	
	Bygglöv																																	
	Genomförande																																	
2 200 000 kr	Övrigt																																	
Säggrundet	Start																																	
	Detaljplan																																	
	Genomförande																																	
2 050 000 kr	Övrigt																																	
Torsboda 112	Start																																	
	Detaljplan																																	
	Genomförande																																	
2 040 000 kr	Övrigt																																	

## 8 Ekonomi

Bolaget har en stabil ekonomisk bas med ett gott eget kapital och en stark balansräkning. Likviditeten i bolaget är god. 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.

Dock är verksamheten under uppbyggnad även om bolaget varit verksam sedan 90-talet. 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.

### 8.1 Lån och långfristiga skulder

Bolaget har idag en långfristig skuld till ägaren Timrå Kommun. Bolaget betalar en marknadsanpassad ränta.

### 8.2 Nyckeltal

Bolaget går nu från en tid av mindre aktiv verksamhet till att utveckla verksamheten både operativt och strategiskt. I takt med den utvecklingen för styrelsen dialog med ägaren om att hitta lämpliga nyckeltal att följa för att följa upp bolagets utveckling. Tillsvärdare redovisas dessa.

	2021	2022	2023	2024	2025
Soliditet	48%	46%	43%	42%	41%
Balansomslutning	31 000	32 000	34 000	35 000	36 000
Nettoomsättning	300 000	275 000	250 000	300 000	350 000
Nettoresultat	-335 000	-125 000	-145 000	0	0

### 8.3 Resultatbudget

<b>Budget 2021</b>			
	Budget	Utfall	Differens
<b>Intäkter</b>	Budget	Utfall	Differens
Hyror/Servitut	25000		
Tomträttsavgälder	275000		
Försäljningsintäkter - fastigheter/tomträtter (netto)			
Övrigt			
<b>SUMMA</b>	<b>300000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgifter</b>	Budget	Utfall	Differens
Räntekostnader	-150000		
Försäkringskostnader	-15000		
Administration/ekonomi	-30000		
Marknad och kommunikation	-30000		
Försäljningskostnader			
Förvaltningskostnader - fastigheter	-100000		
IT-kostnader	-30000		
Konsultkostnader			
Lönekostnader	0		
Fastighetsskatt	-20000		
Revision	-20000		
Övrigt			
<b>SUMMA</b>	<b>-395000</b>		
<b>Dessutom tillkommer under året uppstartskostnader</b>	Budget	Utfall	Differens
Diarier, ärendehantering och fastighetssystem	-100000		
Webb	-50000		
Marknad	-15000		
Konsultstöd	-50000		
Övrigt	-25000		
<b>SUMMA</b>	<b>-240000</b>		
Intäkter	300000		
Utgifter	-395000		
Tillkommande uppstartskostnader	-240000		
<b>Resultat</b>	<b>-335000</b>		

RT  
JD

<b>Budget 2022</b>			
	Budget	Utfall	Differens
<b>Intäkter</b>	Budget	Utfall	Differens
Hyror/Servitut	25000		
Tomträttsavgälder	250000		
Försäljningsintäkter - fastigheter/tomträtter (netto)			
Övrigt			
<b>SUMMA</b>	<b>275000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgifter</b>	Budget	Utfall	Differens
Räntekostnader	-145000		
Försäkringskostnader	-15000		
Administration/ekonomi	-40000		
Marknad och kommunikation	-30000		
Försäljningskostnader			
Förvaltningskostnader - fastigheter	-100000		
IT-kostnader	-30000		
Konsultkostnader			
Lönekostnader	0		
Fastighetsskatt	-20000		
Revision	-20000		
Övrigt			
<b>SUMMA</b>	<b>-400000</b>		
<b>Intäkter</b>	<b>275000</b>		
<b>Utgifter</b>	<b>-400000</b>		
<b>Resultat</b>	<b>-125000</b>		

<b>Budget 2023</b>			
	Budget	Utfall	Differens
<b>Intäkter</b>	Budget	Utfall	Differens
Hyror/Servitut	25000		
Tomträttsavgälder	225000		
Försäljningsintäkter - fastigheter/tomträtter (netto)			
Övrigt			
<b>SUMMA</b>	<b>250000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgifter</b>	Budget	Utfall	Differens
Räntekostnader	-140000		
Försäkringskostnader	-15000		
Administration/ekonomi	-40000		
Marknad och kommunikation	-30000		
Försäljningskostnader			
Förvaltningskostnader - fastigheter	-100000		
IT-kostnader	-30000		
Konsultkostnader			
Lönekostnader	0		
Fastighetskatt	-20000		
Revision	-20000		
Övrigt			
<b>SUMMA</b>	<b>-395000</b>		
Intäkter	250000		
Utgifter	-395000		
<b>Resultat</b>	<b>-145000</b>		

## 8.4 Balansbudget 2021-2025 (belopp i mnkr).

	2021	2022	2023	2024	2025
Mat anläggningstillgångar	17 000	18 200	20 200	21 200	22 200
Omsättningstillgångar	14 000	13 800	13 800	13 800	13 800
Summa Tillgångar	31 000	32 000	34 000	35 000	36 000
Eget kapital	17 700	19 400	22 100	23 800	25 500
Långfristiga skulder	13 300	12 600	11 900	11 200	10 500
S:a skulder o Eget kap	31 000	32 000	34 000	35 000	36 000