

TORSBODA INDUSTRIAL PARK SWEDEN

ÅRSREDOVISNING 2025

ÅRSREDOVISNING FÖR TORSBODA INDUSTRIAL PARK AKTIEBOLAG
Org nr 556415-5231 Räkenskapsåret 250101 – 251231

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Vd har ordet	3
Året som gått	5–10
Koncernstruktur	11–13
Historik	14

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	16–17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19–20
Kassaflödesanalys	21
Noter	22–26

2025 - ANPASSNING OCH NYA TAG

Året har varit omvälvande. Vi har gått från att planera för etablering av en stor fabrik till att återigen ha 150 hektar mark att sälja när avtalet med batterikomponentstillverkaren avslutades. Vi har på gott och ont arbetat om bolagets investeringsplan och anpassat vår arbetstakt i alla infrastrukturfrågor. Förändringen i vår intressentportfölj har också varit stor. Omvärldens konflikter och teknikframsteg har öppnat för nya branscher och bromsat andra.

Du läser nu en populärversion av Torsboda Industrial Parks årsredovisning för 2025. Här vill vi ge en begriplig och överskådlig bild av hur verksamheten utvecklats under året och hur bolagets ekonomiska resultat ser ut.

Vi lämnade 2025 och startade 2026 inbegripna i många intressanta dialoger med potentiella etablerare och jag ser med gott mod fram emot det nya året.

Christian Söderberg, vd Torsboda Industrial Park





Genom att möjliggöra för etablerare i Torsboda arbetar vi tillsammans vidare för inflytt och hållbar tillväxt.



ÅRET SOM GÅTT

INTRESSENTER OCH MARKNADSFÖRING

Två långt gångna processer fick sitt slut 2025 samtidigt som flera andra startades. Torsboda Industrial Park, nedan bolaget, har deltagit i flera sammanhang som en viktig del av Sveriges erbjudande till internationella intressenter.

AVSLUT MED PTL

I början av januari överklagade PTL ISP:s beslut om att inte tillåta deras investering till regeringen. PTL sa att de var villiga att i stort tillmötesgå de villkor ISP satte, men önskade ett bredare EU-perspektiv på vissa frågor och en utökad tidsfrist på andra. I mars meddelade bolaget och PTL dock att PTL valt att avsluta avtalet. I och med ISP:s krav och att tillståndsprocesserna tagit lång tid samt att det ännu inte fanns ett slutdatum för regeringens besked såg PTL inte längre att projektet var affärsmässigt i den ursprungliga formen. Ägarkommunerna uttryckte samtidigt att arbetet med bolaget fortsätter som tidigare.

KAUNAS TILL UMEÅ

I juni stod det klart att varken Söråker eller Töva blir etableringsort för det litauiska bolaget Kaunas Metal som bolaget tecknade en avsiktsförklaring med i juni 2024. Kaunas valde att arbeta vidare med Umeå i sin ambition att etablera en stålindustri i Norrland.



AI-genererad bild som visar hur industriparken skulle kunna se ut med flera etableringar.

KUNDARBETE

I starten av kommunernas satsning var fokus på få riktigt stora aktörer inom batterivärdekedjan, nu är det sannolikt att det blir flera etablerare och branscbredd på industriparken. Bolaget har också intressenter som vill ta hela området i anspråk. Behov av grön energi och stabil elförsörjning är intressenternas gemensamma nämnare. Arbetstillfällena per megawatt och kvadratmeter är fortsatt måttstocken när bolaget prioriterar bland intressenter.

Sedan starten av bolaget har omvärlden förändrats. I och med mer konflikter och internationella spänningar går exempelvis försvarsindustrin framåt. Inhemska försörjningskedjor har blivit viktigare liksom säkra tekniska lösningar för IT-system, datahantering och AI-utveckling. Samtidigt pågår den gröna omställningen med de möjligheter det för med sig. Bolaget har fortsatt batteribranschen i fokus.

Under året har bolaget fört dialoger med företag i framför allt branscherna AI, E-bränsle, batteri och metallindustri. Även intressenter inom livsmedel och konstgödsel finns och bolaget började etablera kontakter inom försvarsindustrin.

AI är den bransch där det skett störst förändring. Användandet ökar och behoven av infrastruktur för hantering av datamängderna är stora. Då branschen är mycket elintensiv med stora yt- och kylbehov har Torsboda förutsättningar etablerare söker. Kringeffekter som restströmmar som kan användas till exempelvis värmeförsörjning i närliggande industri eller i fjärrvärmenät gör aspekten med samhällsnytta extra intressant.

TORSBODA - DEL I HELHET

Torsboda är en viktig del av paketen Västernorrland och Sverige när Business Sweden och High Coast Invest arbetar för att attrahera etableringar.

Bolaget har under året varit tillsammans med Business Sweden och visat vad Torsboda har att erbjuda för intresserade företag från hela världen på InterBattery 2025 i Seoul, Battery Japan Trade Fair och världsutställningen i Osaka.

I februari höll bolaget ett frukostmöte för utvalda intressenter hos Business Sweden i samband med två andra event i Stockholm där bolaget deltog; Join Sweden summit, dit regeringen och Business Sweden bjöd in utländska aktörer, samt tech- och affärs-eventet Techarena 2025.

I juni var bolaget tillsammans med High Coast Invest del i den svenska paviljongen på Electric Vehicle Symposium i Göteborg.

Bolaget och Sundsvallsregionens sex kommuner deltog i april på Business Arena Norr i Umeå för att träffa ledande personer inom fastighets- och samhällsbyggnad.

Mässorna och eventen har gett möjlighet till enskilda möten med utvalda företag, brett nätverkande och spontana träffar med nya intressenter.



- 1, Magnus Burman, KTH, och Josh Ponce, Stockholm Business Region, med Cain Dotson på Interbattery 2025 i Seoul.
- 2, Våra tre kommuner arbetar tillsammans med bolagets erbjudande till intressenter.
- 3, Den svenska delegationen på Battery Japan Trade Fair besöker Panasonic.
- 4, Ordförande Stefan Dalin på frukostmötet Good morning Torsboda hos Business Sweden.

NYLÄGE

I och med avslutat avtal med PTL befann sig bolaget i en form av nyläge under våren. Bolaget tittade över arbetsformer, kostnader och planering för att anpassa verksamheten till rådande omständigheter.

EKONOMI

Under året arbetade bolagets ledning fram en ny investeringsbudget, som sträcker sig till 2035 till skillnad mot tidigare 2033. Planen är nu att ha fyllt industriparken med etablerare, återbetalat investerade medel och ett överskott till ägarkommunerna samt avvecklat verksamheten år 2035.

MEDARBETARE

Bolaget har fortsatt linjen att minska konsulter och istället utifrån behov hyra in medarbetare via Timrå Invest AB. Bemanningens storlek anpassas alltid utifrån arbetsbörda och behovet av arbetskraft minskade efter avslutat avtal med PTL.

UTVECKLING AV SITE

Bolaget har pausat det som går av infrastrukturarbete men fortsatt planering och projektering för att vara redo för nästa kund. Bolaget har i den nya investeringsbudgeten arbetat fram former för att lägga kostnader för infrastruktur hos kommande etablerare. Bland annat skapas en obligatorisk gemensamhetsanläggning för vägar på området.

YTA

Avverkningen gjordes under året klar på Torsboda Nord.

Timrå kommun beslutade om en fördjupad översiktsplan för Torsboda och Söråker. I och med den öppnades möjligheter för att detaljplanera mer mark för industrier i området.



Arbetet med avverkning på Torsboda Nord slutfördes under året.



Petter Lundqvist anställdes som operativ chef våren 2025. Han leder fastighetsutvecklings-, genomförande- och entreprenadprojekt.

INFRASTRUKTUR

El

Den tidigare planerade investeringen på 55 miljoner, för skalet på ställverket till industriparken, har bolaget nu tagit bort ur budget. Kostnaderna ligger istället på respektive etablerare och E.ON.

Bolaget har tillsammans med E.ON fortsatt projekteringen av en redundant kraftledning som krävs för att förse industriparken med el.

Vatten och avlopp

MSVA har fortsatt sitt arbete med VA-projektet som, förutom etablerare på Torsboda Industrial Park, ska förse Midlandaområdet, Sundsvall Timrå Airport och Söråker med vatten och avlopp. Länsstyrelsen avtog i juni Timrå Vatten AB:s ansökan om artskyddsdispens för arbeten i etapp 5. Arbetet ska utföras inom ett område där mnemosynefjärilen förekommer. Timrå Vatten AB överklagade beslutet till Mark- och miljödomstolen som i februari 2026 godkände arbeten på stora delar av sträckan men inte hela. MSVA arbetar vidare med frågan.

Vägar

Bolaget har arbetat fram kriterier för en gemensamhetsanläggning för vägar som framtida etablerare ska gå med i. Det för att skapa en långsiktig, rättvis och juridiskt bindande fördelning av kostnader för väginvesteringar, drift och underhåll inom industriparken. Krav på deltagande i framtida gemensamhetsanläggning och andelstal inkluderas i köpeavtal. Där inkluderas också en kostnad för rätten att använda den tillfälliga trafikplats som ska byggas.

Bolaget har fortsatt arbeta tillsammans med Trafikverket med projektering och vägplan för den permanenta trafikplatsen. Kostnaden för projektering finansieras genom markpriset. Efter avslutat avtal med PTL har en lösning där trafikplatsen flyttas ungefär 50 meter börjat arbetas fram. Flytten beräknas minska kostnader eftersom mindre massor behöver flyttas.

Trafikplatsen projekteras, byggvatten och byggel finns på plats, en gemensamhetsanläggning för vägar är planerad och MSVA drar ledningar med hänsyn till Mnemosynefjärilen.



KOMMUNIKATION OCH SAMVERKAN

I det nyläge bolaget befunnit sig i under året har delar i samverkan och kommunikation tillfälligt prioriterats ned. Arbetet återupptas när avtal med ny etablerare är på plats.

TORSBODA MED VÄNNER

Vid två tillfällen, vår och höst, samlade bolaget de närmsta samverkanspartnerna till det återkommande mötet Torsboda med vänner. Representanter från Härnösands, Sundsvalls och Timrå kommuner, HSO, SAM, Länsstyrelsen Västernorrland, Region Västernorrland, E.ON, MittSverige Vatten och Avfall, Trafikverket, High Coast Invest och Business Sweden tog del av och utbytte information kring status i frågor rörande utvecklingen av industriparken.

ELRÅDET

Bolaget samverkar under ledning av Region Västernorrland med elintensiva industrier och myndigheter i länet. På regelbundna möten diskuteras elfrågor och information i aktuella frågor delas. Syftet är att arbeta tillsammans för en hållbar utveckling i Västernorrland där elfrågan är central.

TRANSPARENS

Mediaintresset har varit fortsatt högt och bolaget har lämnat ut ett stort antal handlingar till de lokala nyhetsredaktionerna. Bolaget har under året arbetat för att göra äldre handlingar och uppgifter mer lättåtkomliga i nuvarande ekonomi- och administrationssystem.

HÄR HÄNDER DET

Två nummer av tidningen "Här händer det" har gått ut till alla invånare i Härnösands, Sundsvalls och Timrå kommuner. Tidningen ges ut av Mediainvest i Timrå AB och Heja Sundsvall i samarbete med kommunerna och kommunala bolag. Tidningen lyfter saker som händer och har syftet att visa på samarbete och utveckling i ett brett perspektiv.

ALMEDALEN

Hur Sverige ska kunna bygga upp en batteriindustri i samband med fordonsindustrins omställning diskuterades med representanter på EU, nationell, regional och kommunal nivå i Almedalen. Bolagets vice ordförande Niklas Säwén och vd Christian Söderberg deltog tillsammans med bland andra Sara Modig, statssekreterare Näringsdepartementet, Klas Ericsson, Business Sweden och Annika Wäppling Korzinek, chef för svenska EU-representationen Europeiska Kommissionen i seminariet "Svensk batteriindustri – en nödvändighet för europeisk försörjning och konkurrenskraft". Region Västernorrland arrangerade tillsammans med Västra Götalandsregionen och Region Västerbotten.



Region Västernorrland och länets kommuner jobbade tillsammans i Almedalen.



Christian Söderberg, Torsboda Industrial Park, och Klas Ericsson, Business Sweden, diskuterar förutsättningar för batteriindustri i Sverige.

SAMVERKANSPARTNERS

Många aktörer samverkar för att tillsammans skapa förutsättningar för den samhällsomställning som är syftet med satsningen på Torsboda Industrial Park.

Härnösands kommun, Sundsvalls kommun, Timrå kommun

Här sker samhällsbyggnaden. Vår region behöver bli redo för att attrahera inflyttare och se till att det finns förutsättningar för människor att leva och bo med hög livskvalitet.

High Coast Invest, Business Sweden

Bolaget nyttjar kontakter, kompetens och kunskap hos dessa samarbetspartners och tillsammans gör vi affären med oss så heltäckande och smidig som möjligt för våra intressenter.

Region Västernorrland, Länsstyrelsen, Sundsvallsregionen

Hela regionen påverkas av stora etableringar i Torsboda och alla behövs för ett lyckat resultat. Tillsammans behöver vi verka för förbättrad infrastruktur och kollektivtrafik, ett stärkt näringsliv, goda utbildningsmöjligheter och attraktiva boendemiljöer. Samhället ska också orka bära ett ökat behov av vård, omsorg och samhällsservice.

HSO, SAM

I projektet Hållbar samhällsomställning, HSO, identifieras smarta arbetssätt och kunskap delas mellan länets kommuner för att effektivisera samhällsbyggandet samt skapa förutsättningar för näringslivets ökade behov. Projektet SAM, Stärkt attraktionskraft och mottagningskapacitet, skapar en gemensam regional struktur för att attrahera och identifiera kompetens till Sundsvallsregionen och Höga Kusten.

Mittuniversitetet

Här finns forskning och kompetens i områden intressanta för våra kunder. Med sina forskningscenter och samverkan med näringslivet bidrar Mittuniversitetet till attraktiviteten för Torsboda Industrial Park och vår region.

MittSverige Vatten och Avfall, E.ON, Trafikverket

Infrastrukturen måste komma på plats i takt med etableringarna. Tillsammans skapar vi möjligheterna för industriparkens utveckling och ökar värdet på vårt erbjudande.



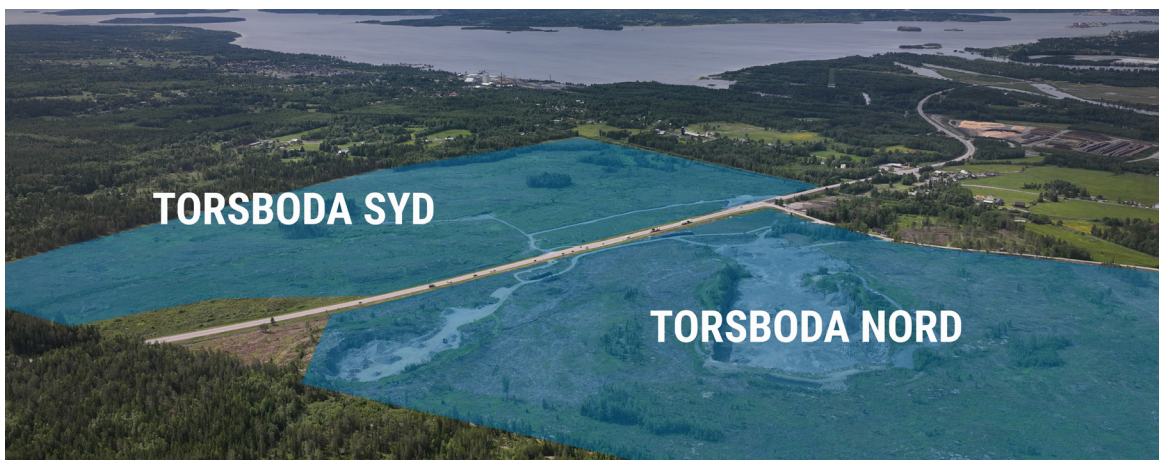
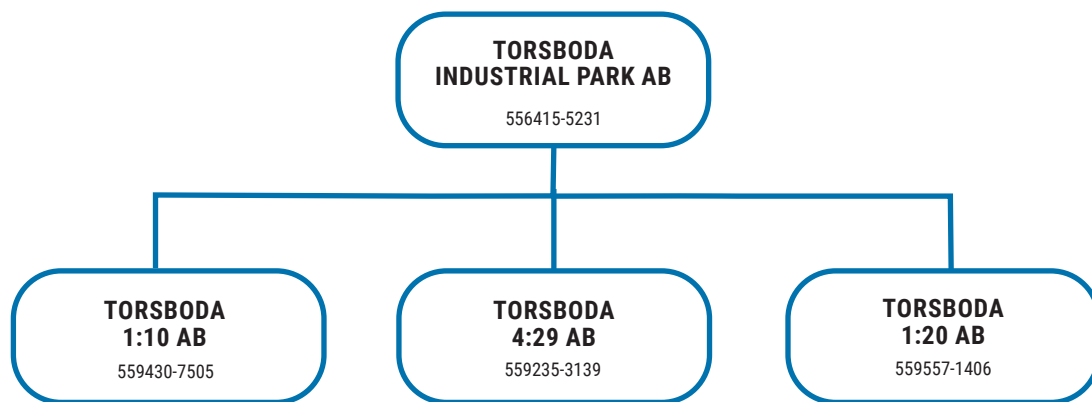
Hans-Erik Nilsson, Mittuniversitetet, Fredrik Gisselman, Region Västernorrland, Annelie Axelsson, HSO-projektet, Jaani Heinonen, Business Sweden och Christian Söderberg, Torsboda Industrial Park, pratade om Västernorrlands position, möjligheter och utmaningar i den gröna omställningen när Sundsvalls kommun och HSO bjöd till möten med näringsliv och kommunmedarbetare i regionen.



Ett fyrtiotal ambassadörer hälsade på när UD och landshövding Carin Jämtin ordnade studieresa i april. En av dem var Angeline Musili som är Kenyas ambassadör i Sverige.

KONCERNSTRUKTUR

Torsbodakoncernen består av fyra bolag enligt skissen nedan. Torsboda Industrial Park AB upprättar inte koncernredovisning då det görs av de största koncernerna som bolagen ingår i, det vill säga Timrå kommun respektive Sundsvalls kommun. För att ge en rättvisande och tydlig bild av Torsbodakoncernen följer här en presentation av dotterföretagen samt en balansräkning över bolagens totala tillgångar och skulder.



TORSBODA 1:10 AB

Bolaget äger fastigheten Torsboda 1:10 AB som uppgår till 70,5 hektar. Marken är belägen inom området Torsboda Syd. 70,5 hektar utgör en del av den totala ytan på sydsidan, resterande yta exploateras även den i syfte att försäljas.

TORSBODA 4:29 AB

Bolaget äger fastigheten Torsboda 4:29 som uppgår till 59,4 hektar. Marken är belägen inom området Torsboda Nord. 59,4 hektar utgör

majoriteten av den totala ytan på nordsidan, resterande yta kan komma att regleras in i fastigheten Torsboda 4:29 i framtiden. Fastigheten har ett täkttillstånd för en vilande bergtäkt i området.

TORSBODA 1:20 AB

I Torsboda 1:20 finns idag ingen fastighet och det är ingen aktivitet i bolaget. Det startades under hösten för att förbereda för försäljning av mark i det fall inte hela redan befintliga dotterbolag ska säljas.

KONCERNBALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR		2025-12-31	EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			EGET KAPITAL		
Immateriella anläggningstillgångar			Bundet eget kapital		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		300 000	Aktiekapital		1 200 000
			Reservfond		300 000
Materiella anläggningstillgångar			Fritt eget kapital		
Byggnader och mark		107 186 464	Fri överkursfond		100 400 000
Pågående exploateringsprojekt		186 907 638	Balanserat resultat		-8 197 587
			Årets resultat		-10 640 597
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		294 394 102	SUMMA EGET KAPITAL		83 061 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			AVSÄTTNINGAR		
Varulager mm.			Avsättning för täktillstånd		1 070 000
Lager av grus		4 832 467	LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Kortfristiga fordringar			Övriga skulder till kreditinstitut		7 000 000
Kundfordringar		412 728	Skulder till Sundsvalls kommun		119 000 000
Koncernkonto Timrå kommun		36 813 427	Skulder till Timrå kommun		100 000 000
Övriga fordringar		170	KORTFRISTIGA SKULDER		
Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter		429 606	Leverantörsskulder		6 548 292
Kassa och bank		37 538	Övriga skulder		88 440
			Skatteskulder		87 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		42 525 936	Upplupna kostnader		20 063 779
SUMMA TILLGÅNGAR TOTALT		336 920 038	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 920 038

Bolagets tillgångar består av mark, villor, skog, infrastruktur och detaljplanerad mark. Högst värde ligger i detaljplanerad mark. Värderingen av marken bygger på genomförda affärer i närområdet eller i områden med liknande förutsättningar samt på det förväntansvärde som kan bli på mark när den exploateras. De kostnader bolaget har för att utveckla industrimarken – de faktiska investeringarna – läggs som tillgångar i balansräkningen. Det är exempelvis dragning av vatten och projektering av trafikplatser. De faktiska kostnaderna är vad som ligger till grund för värderingen. Inga uppskrivningar är gjorda på tillgångarna. Bolagets skulder består främst av lån från ägarna som ska betalas tillbaka när alla tillgångar är sålda.

FASTIGHETSINNEHAV

Belopp i kr

Fastighetsbeteckning	Bokfört värde	Areal mark (ha)	Kategori	Område
Gryttjom 2:12	1 043 325	0,5028	Bebyggd mark	Syd
Gryttjom 2:16	1 872 113	0,3090	Bebyggd mark	Syd
Gryttjom 2:17	834 825	0,3997	Bebyggd mark	Syd
Gryttjom 2:21	3 910 200	0,9649	Bebyggd mark	Syd
Gryttjom 2:7 (f.d.2:15)	4 041 000	12,0793	Skogsmark	Syd
Gryttjom 2:7, 2:10	730 575	4,7300	Skogsmark	Syd
Norrberge 3:2	1 501 025	19,0000	Skogsmark	Stordalen
Norrberge 3:43	61 150	0,0000	Skogsmark	Stordalen
Torsboda 1:10	45 614 958	70,7750	Industrimark	Syd
Torsboda 1:2	3 454 480	28,2234	Industrimark	Syd
Torsboda 1:2	2 145 275	10,9217	Industrimark	Nord
Torsboda 3:11	1 453 400	0,3605	Bebyggd mark	Nord
Torsboda 4:28	2 502 825	0,2616	Bebyggd mark	Nord
Torsboda 4:29	28 498 100	55,3900	Industrimark	Nord
Torsboda 4:8	3 128 325	7,4300	Bebyggd mark	Nord
Torsboda 5:27	2 607 900	0,6800	Bebyggd mark	Syd
Torsboda 5:9	3 786 988	2,1800	Bebyggd mark	Syd
Summa:	107 186 464	214,2079		

HISTORIK

Bolaget grundades redan 1991 och var i starten ett bolag som ägdes av Sundsvalls, Timrå och Härnösands kommuner. Uppdraget var att förvalta och utveckla området runt flygplatsen. 2015 blev Timrå kommun ensam ägare till bolaget.

2020

Kommunfullmäktige i Timrå fattade beslut om att byta bolagsnamn från Midlanda Centrum AB till Timrå Invest AB, tillföra resurser samt ge bolaget i uppdrag att påbörja arbetet med Torsboda som en plats för större energiintensiva etableringar.

2021

I juni 2021 gick Volvo Cars och Northvolt ut och sökte en plats för en gemensam batterifabrik. Sundsvall och Timrå kraftsamlade ihop och arbetade under drygt sex månader tillsammans med intressenterna. Efter att Northvolt och Volvo Cars i slutet av 2021 meddelade att de inte skulle placera sin batterifabrik i Torsboda beslutade kommunerna att fortsätta den gemensamma satsningen för etableringar.



2022

Bolaget får namnet Torsboda Industrial Park och Sundsvalls kommun går in som delägare. Uppdraget är att skapa minst 2 000 nya arbetstillfällen vid industriparken och dialoger med nya presumtiva kunder inleddes. Under hösten genomfördes en emission och den verksamhet som inte handlade om industriparken i Torsboda överfördes till ett nytt Timrå Invest AB.

2023

Bolaget skrev i maj sitt första avtal med ett bolag i batteribranschen. Under året vann detaljplanen för Torsboda Syd laga kraft och detaljplanen för Torsboda Nord antogs men överklagades av Trafikverket. Business Support hanterade omkring 500 inkommande frågor av varierande slag och deltog i närmare 100 möten med näringsliv, intresseföreningar och allmänhet.

2024

I och med att Timrå och Sundsvalls kommuner beslutade att bekosta en permanent trafikplats på E4, drog Trafikverket i februari tillbaka sin överklagan av detaljplan Torsboda Nord. Avverkning där startade under hösten.

I april formulerade styrelsen en strategisk inriktning som bland annat sa att bolaget ska arbeta för branschbredd.

I juni tecknade bolaget en avsiktsförklaring med Kaunas Metal som planerade att etablera en anläggning för återvunnet stål. Eftersom möjlighet att frakta gods på järnväg direkt in till fabriksområdet var en viktig faktor arbetade bolaget fram alternativa platser, en i Söråker och en i Töva.

I mars invigde PTL sitt kontor på Midlanda och meddelade att ODI-processen i Kina var klar.

I maj ordnade bolaget tillsammans med PTL och Timrå, Härnösands och Sundsvalls kommuner öppna möten för allmänhet och för företag.

I juni inledde den svenska myndigheten ISP, Inspektionen för strategiska produkter, en granskning av PTL:s investering enligt lagen om utländska direktinvesteringar. I december kom beslutet att ISP säger nej till investeringen eftersom PTL inte sa sig kunna leva upp till villkor myndigheten ställt.

FINANSIELLA RAPPORTER ►

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Torsboda Industrial Park Aktiebolag, 556415-5231, med säte i Timrå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20250101 - 20251231.

Redovisningsvaluta SEK

Allmänt om verksamheten

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Torsboda Industrial Park AB ägs till 50% av Timrå kommun och till 50% av Sundsvalls kommun. Ägarnas syfte med bolaget är att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå och Sundsvalls kommun.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Torsboda Industrial Park AB ska förvärva, förädla och sälja mark för att möjliggöra nyetableringar av en eller flera gröna industrier. Bolaget har ett tydligt uppdrag från dess ägare om att skapa minst 2 000–4 000 nya arbetstillfällen inom industriparken och göra det i samverkan med berörda kommuner.

Bolagets främsta syfte är att bedriva verksamhet till gagn för medborgarna. Bolaget ska eftersträva en sund ekonomisk utveckling och sträva efter att generera ett ekonomiskt överskott till Timrå och Sundsvalls kommuner.

Särskilda direktiv för verksamhetsutveckling och ekonomi fastställs av kommunfullmäktige.

PERSONAL

Bolaget har inte någon egen anställd personal. Bolaget hyr in anställda medarbetare från Timrå Invest AB.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Belopp i kr	2025	2024
Nettoomsättning	1 933 577	655 267
Rörelsemarginal %	neg	neg
Balansomslutning	336 937 564	197 532 871
Soliditet %	24,7	47,4

Definitioner: se not 17

BOLAGETS LEDNING

Vd: Christian Söderberg

Styrelsen:

Utsedda av Timrå kommun:

Ordförande Stefan Dalin och ledamöterna

Mari Eliasson, Sten Ekström,

Markus Sjöström och Bernt Wallström.

Ersättare Tony Andersson och Lars-Erik Nordin.

Utsedda av Sundsvalls kommun:

Vice ordförande Niklas Säwén och ledamöterna

Hans Forsberg, Martin Jägesten,

André Nilsson-Hugo och Bengt-Göran Persson.

Ersättare Kevin Sahlin och Berit Högman.

ÄGARREPRESENTANTER

Lars-Erik Byström, Timrå kommun

Lisa Tynnemark, Sundsvalls kommun

REVISOR

Therese Malmgren,

Azets Revision & Rådgivning AB

LEKMANNAREVISORER:

Rodney Engström, Sundsvalls kommun

Anders Nigard, Timrå kommun

FÖRÄNDRINGAR I STYRELSEN UNDER 2025

Sten Ekström har ersatt Robert Thunfors.

Kevin Sahlin har ersatt Mats Hellhoff.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

PTL: I mars 2025 avslutade bolaget och PTL det avtal parterna skrev i april 2023 om att sälja Torsboda 1:10 AB för uppförandet av en industri för anodmaterialtillverkning. Efter att avtalet tecknades infördes lagen om utländska direktinvesteringar i Sverige. Inspektionen för strategiska produkter, som är den granskande myndigheten, presenterade villkor för PTL för att få genomföra investeringen. PTL framförde sin syn på utmaningarna och uttalade svårigheter att kunna leva upp till villkoren tidsmässigt och affärsmässigt. ISP beslutade därefter att förbjuda PTL:s investering i slutet av 2024. Ett beslut PTL överklagade till regeringen. PTL beskrev att de inte fick något besked om när ett beslut från regeringen kunde komma. PTL avslutade sedan avtalet med bolaget då de inte kunde fortsätta projektet i och med tidsfördröjning och ändrade förutsättningar.

KAUNAS METAL: I juni 2025 stod det klart att varken Söråker eller Töva blir etableringsort för det Litauiska bolaget Kaunas Metal som bolaget tecknade en avsiktsförklaring med i juni 2024. Kaunas valde att arbeta vidare med Umeå i sin ambition om att etablera en stålindustri.

NYLÄGE: I och med avslutat avtal med PTL har bolaget under året arbetat fram en ny investeringsbudget, som sträcker sig till 2035 till skillnad mot tidigare 2033. Budgeten är anpassad efter nya förutsättningar. Bolaget fortsätter också arbeta för branschbredd på industriparken.

TORSBODA 1:20 AB: Torsboda Industrial Park AB startade ett nytt dotterbolag, Torsboda 1:20 AB. Det nya bolaget ska äga och förvalta mark.

DOTTERFÖRETAG

Torsboda Industrial Park AB har tre dotterföretag med säte i Timrå:
 Torsboda 1:10 AB, 559430-7505,
 Torsboda 1:20 AB, 559557-1406
 Torsboda 4:29 AB, 559235-3139
 Dotterföretagen är helägda och har till syfte att förvalta och äga mark inom Torsboda industripark.

EGET KAPITAL

Belopp i kr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 200 000	300 000	92 210 745
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>			
Årets resultat			- 10 635 720
Vid årets slut	1 200 000	300 000	81 575 025

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 81 575 025, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	81 575 025
Summa	81 575 025

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	1 933 577	655 267
Förändring av färdiga varor		-313 879	-636 517
Aktiverat arbete för egen räkning		3 512 153	842 310
		5 131 851	861 060
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-11 693 028	-7 482 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningkostnader		-100 000	-100 000
Rörelseresultat		-6 661 177	-6 721 048
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	154 779	101 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 116 323	-981 777
Resultat efter finansiella poster		-10 622 721	-7 601 301
Bokslutsdispositioner	6	-13 000	–
Resultat före skatt		-10 635 721	-7 601 301
ÅRETS RESULTAT		-10 635 721	-7 601 301

Ingen mark såldes under 2026 vilket medförde låga intäkter för bolaget. Intäkterna under året kommer från försäljning av skog och grus. De låga intäkterna resulterar i ett minusresultat 2025. Enligt budget för 2026 ska minusresultatet för bolaget täckas av markförsäljning 2026.

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	7	300 000	400 000
Hysesrätter och liknande rättigheter	8	–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	33 073 406	33 073 406
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	186 907 638	83 977 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	27 519 113	27 494 113
Fordringar hos koncernföretag		1 059 064	1 059 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 859 221	146 004 139
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter	12	4 832 467	5 146 346
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		412 728	–
Koncernkonto Timrå kommun		36 813 427	–
Fordringar hos koncernföretag		45 614 958	45 614 958
Övriga fordringar		170	7 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		404 593	759 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		88 078 343	51 528 732
SUMMA TILLGÅNGAR TOTALT		336 937 564	197 532 871

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 200 000	1 200 000
Reservfond		300 000	300 000
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		100 400 000	100 400 000
Balanserad vinst eller förlust		-8 189 255	-587 953
Årets resultat		-10 635 721	-7 601 301
SUMMA EGET KAPITAL		83 075 024	93 710 746
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	13	1 070 000	1 070 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 000 000	7 000 000
Skulder till Sundsvalls kommun och Timrå kommun*		219 000 000	43 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		6 548 292	16 875 113
Koncernkonto Timrå kommun		–	18 439 371
Skulder till koncernföretag		13 000	–
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		–	2 181 255
Skatteskulder		79 029	29 790
Övriga kortfristiga skulder		88 440	18 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 063 779	15 207 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 937 564	197 532 871

*Bolaget har en beviljad återstående låneram på 30 miljoner kronor från vardera ägarkommun.

KASSAFLÖDESANALYS	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Belopp i SEK		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 622 721	-7 601 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	100 000	100 000
Skatt	49 293	29 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 473 482	-7 471 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	313 879	-622 115
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 863 490	26 398 748
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-26 021 835	23 673 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73 044 928	41 978 684
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–	-500 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-102 930 072	-65 897 854
Förvärv av finansiella tillgångar	-25 000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 955 072	-66 397 854
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	176 000 000	24 000 000
Avsättningar	–	370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 000 000	24 370 000
Årets kassaflöde	–	-49 170
Likvida medel vid årets början	–	49 170
Likvida medel vid årets slut	–	–

Eftersom ingen mark har sålts och intäkterna varit små 2025 har bolaget finansierats via lån från sina ägare. Bolaget har tilldelats en låneram av respektive ägare. Prognosen för år 2026 är att bolaget ska klara likviditeten inom befintlig låneram genom markförsäljning.

NOTER

1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar**Övriga immateriella anläggningstillgångar**

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	År
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
Dataprogram	5

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Varulager

Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 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.

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.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp

som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Belopp i SEK	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
2. NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN		
Skogslikvid	1 527 407	–
Försäljning grus	330 183	636 517
Vidarefakturering kostnader	75 987	18 750
Summa	1 933 577	655 267
3. ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.		
4. RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Ränteintäkter, övriga	154 779	101 524
Summa	154 779	101 524
5. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader, övriga	-362 356	-416 407
Räntekostnader Sundsvalls kommun	-1 973 875	-520 045
Räntekostnader Timrå kommun	-1 780 092	-45 325
Summa	-4 116 323	-981 777
6. BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Lämnade koncernbidrag	-13 000	–

Belopp SEK	2025-12-31	2024-12-31
7. BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETEN OCH LIKANDE ARBETEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	500 000	–
Övriga investeringar, affärssystem	–	500 000
Vid årets slut	500 000	500 000
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-100 000	–
Årets avskrivning	-100 000	-100 000
Vid årets slut	300 000	400 000
Redovisat värde vid årets slut	300 000	400 000
8. HYRESRÄTTER OCH LIKANDE RÄTTIGHETER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 000	10 000
Vid årets slut	10 000	10 000
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 000	-10 000
Vid årets slut	-10 000	-10 000
Redovisat värde vid årets slut	–	–
9. BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	33 073 406	32 978 356
Nyanskaffningar mark	–	95 050
Redovisat värde vid årets slut	33 073 406	33 073 406
Varav mark	17 703 406	17 703 406
10. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Vid årets början	83 977 556	18 174 752
Omklassificeringar	–	-3 965 188
Investeringar	102 930 072	69 767 992
Redovisat värde vid årets slut	186 907 628	83 977 556

Belopp SEK	2025-12-31	2024-12-31
11. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	27 494 113	27 494 113
Förvärv	25 000	–
Redovisat värde vid årets slut	27 519 113	27 494 113
Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag		
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.		
Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %
Torsboda 1:10 AB, 559430-7505, Timrå	250	100
Torsboda 4:29 AB, 559235-3139, Timrå	250	100
Torsboda 1:20 AB, 559557-1406, Timrå	25 000	100
Totalt		Redovisat värde
		27 519 113
12. VARULAGER		
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	4 832 467	5 146 346
Totalt	4 832 467	5 146 346
Fördelning:		
Grus och stenmaterial – Torsboda Nord	4 574 949	4 583 612
Grus och stenmaterial – Torsboda Syd	257 518	562 734
Totalt	4 832 467	5 146 346
13. ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR		
Garantiåtaganden – täktverksamhet inom fastigheten Torsboda 1:1	700 000	700 000
Garantiåtaganden – täktverksamhet inom fastigheten Torsboda 4:29	370 000	370 000
Totalt	1 070 000	1 070 000
Redovisat värde vid årets ingång	1 070 000	700 000
Avsättningar som gjorts under året	–	370 000
Redovisat värde vid årets utgång	1 070 000	1 070 000
14. LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Timrå kommun	100 000 000	–
Skulder till Sundsvalls kommun	100 000 000	24 000 000
Övriga skulder till Kommuninvest	7 000 000	–
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till Kommuninvest	–	7 000 000
Skulder till Sundsvalls kommun	19 000 000	19 000 000

Belopp SEK

2025-12-31

2024-12-31

15. VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

16. KONCERNUPPGIFTER

Företaget är intresseföretag till Timrå kommun, 212000-2395 med säte i Timrå, och Sundsvalls kommun, 212000-2411 med säte i Sundsvall, som äger vardera 50% i bolaget.

Timrå kommun och Sundsvalls kommun upprättar sammanställda räkenskaper för de största koncernerna som bolaget ingår i.

17. NYCKELTALSDEFINITIONER**Rörelsemarginal:**

Rörelseresultat / Nettoomsättning

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

STYRELSEN

Timrå kommun

Ordförande: Stefan Dalin

Ledamöter: Sten Ekström, Mari Eliasson,
Markus Sjöström och Bernt Wallström

Ersättare: Tony Andersson och Lars-Erik Nordin

Sundsvalls kommun

Vice ordförande: Niklas Säwén

Ledamöter: Hans Forsberg, Martin Jägesten,
André Nilsson-Hugo och Bengt-Göran Persson

Ersättare: Berit Högman och Kevin Sahlin

ÄGARREPRESENTANTER

Lars-Erik Byström, Timrå kommun

Lisa Tynnemark, Sundsvalls kommun

REVISION

Therese Malmgren, auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning AB

Anders Nigard, lekmannarevisor Timrå kommun

Inger Nyhman, ersättare lekmannarevisor Timrå kommun

Rodney Engström, lekmannarevisor Sundsvalls kommun

Lena Brunzell, ersättare lekmannarevisor Sundsvalls kommun

BOLAGSLEDNING

Christian Söderberg, vd

Petter Lundqvist, operativ chef och vice vd

Niklas Larsson, ekonomichef

**TORSBODA
INDUSTRIAL
PARK
SWEDEN**

Besöksadress: Midlandavägen 30, 861 41 Sörberge

Postadress: c/o Timrå kommun, 861 82 Timrå

www.torsboda.com