



Affärsplan 2024 - 2026

Boo I:207 AB

Styrelsemöte 5 23-11-23

Katarina Wählin Alm

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att:
-godkänna föreslagen affärsplan för 2024 - 2026

Innehållsförteckning

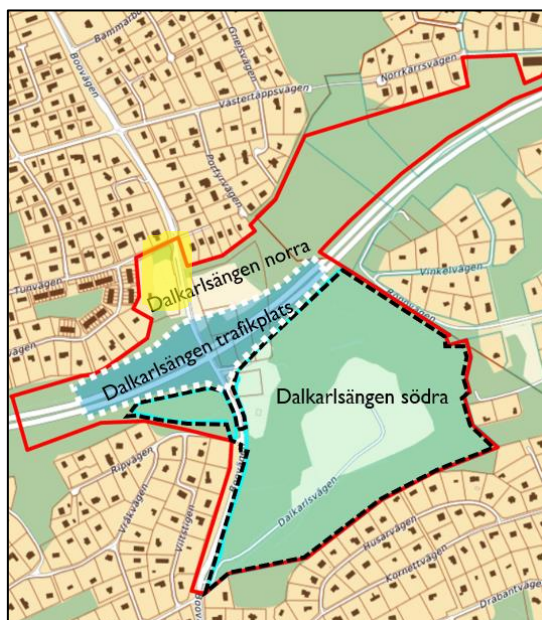
1	Affärsplan 2024 - 2026	3
2	Bolagets ansvar och uppgifter	3
3	Organisation	3
4	Bakgrund och utgångsläge	4
5	Fokus och resultatindikatorer	4
5.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	4
5.2	Bästa utveckling för alla.....	5
5.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	5
5.4	Stark och balanserad tillväxt	5
6	Ekonomi och resursfördelning	6
7	Utmaningar och möjligheter – framåtblick	7

I Affärsplan 2024 - 2026

Affärsplanens syfte är att på ett kortfattat sätt beskriva hur verksamheten kan översättas i ett antal affärsmål (fokusområden), en bedömning av genomförbarheten och en plan för att uppnå målen. Affärsplanen bör även innehålla bakgrundsinformation om ansvarsområden och organisation.

2 Bolagets ansvar och uppgifter

Kommunfullmäktige beslutade första februari 2021 om förvärv av fastigheten Nacka Bo 1:207 genom bolaget Boo 1:207 AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 26 miljoner kronor. Fastigheten utgörs av en cirka 8000 kvadratmeter stor tomt med en villabyggnad samt komplementbyggnader. Fastigheten är av strategisk betydelse för utvecklingen kring Dalkarsängen och den eventuellt kommande trafikplatsen. Bolaget ska inom Nacka kommun äga, förvalta, utveckla och försälja för kommunen strategiska fastigheter för att säkerställa fastighetens nyttjande ur ett kommunalt stadsutvecklingsperspektiv samt bidra till kommunens övergripande mål – Maximalt värde för skattepengarna, Bästa utveckling för alla, Attraktiva livsmiljöer samt En stark och balanserad tillväxt.



3 Organisation

Bolagets styrelse består av tre ledamöter. Verksamheten i bolaget leds av en verkställande direktör (VD) utsedd av styrelsen. Bolaget kommer inte ha några anställda utan den operativa verksamheten leds och resurssätts främst från Exploateringsenheten Nacka.

Styrelse:

Mats Gerdau ordförande, Johan Krogh, Henrik Unosson

Operativt ansvariga:

Katarina Wåhlin Alm VD, Anna Dolk Exploateringsenheten, Maria Andersson Ekonomi och finansstaben

4 Bakgrund och utgångsläge

Bolaget ska inledningsvis förvalta fastigheten och nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo (SOBOO) för att på längre sikt förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras pågå fram till minst 2030. Ursprunglig tidplan har förskjutits cirka 2 år på grund av överklagade detaljplaner, omtag i projektering med mera.

Fastigheten ligger inom det område som kallas norra Dalkarsängen och ingår i planprogrammet för sydöstra Boo. Planläggning av södra Dalkarsängen, söder om väg 222, har redan påbörjats. Fastigheten föreslås utvecklas för framför allt verksamheter när planläggningen av norra Dalkarsängen påbörjas senare i takt med att Trafikverkets planering av trafikplats Boo kommit längre. Projektet är inte prioriterat av Trafikverket och bedöms mer osäkert än tidigare.

De första tre åren har bolagets fokus varit att förvalta fastigheten och arrendera ut delar av fastigheten i väntan på att arrendera ut hela fastigheten till byggetablering för genomförande av förnyelseområdena i sydöstra Boo och Dalkarsängen södra.

Övergripande tidplan:

- Lågintensiv förvaltning av fastigheten 2021 - 2023
- Byggetablering för genomförande av förnyelseområden 2024 - 2030
- Detaljplaneprocess Dalkarsängen södra 2027 - 2030
- Utveckling Dalkarsängen norr efter 2030 - 2035

5 Fokus och resultatindikatorer

Fokusområden 2024 - 2026:

- Arrendera ut hela eller delar av fastigheten
- Kostnadseffektiv förvaltning där arrendatorn tar ökat ansvar.
- Bevaka utvecklingsförutsättningarna för fastigheten

5.1 Maximalt värde för skattepengarna

Verksamhetens fokus

- Effektiv fastighetsförvaltning samt rätt ambitionsnivå på underhåll och nödvändiga investeringar.
- Arrendera ut hela eller delar av fastigheten så att ett positivt driftnetto uppnås över tid.

Resultatindikatorer

- Positivt driftnetto över tid som bidrar till att insatta medel om en miljon räcker minst till 2030.

Arbete för att nå målen:

- Arrendera ut hela eller delar av fastigheten from 2024 för byggetablering
- Justera omfattning och ansvar rörande fastighetsförvaltningen i samband med ovan.

5.2 Bästa utveckling för alla

Verksamhetens fokus

- Bidra till utveckling av verksamhetslokaler och nya arbetsplatser på lång sikt eller annan värdeskapande användning.

Resultatindikatorer

- Utvärdera om ovan beaktas i kommande detaljplanearbete.

Arbete för att nå målen:

- Planera för ändamålsenlig användning och nyttjande av fastigheten i kommande planarbete

5.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Verksamhetens fokus

- Strategiskt äga, förvalta och utveckla fastigheten och därmed bidra till för genomförande förnyelseområdena i sydöstra Boo och utvecklingen av Dalkarsängen södra och norra

Resultatindikatorer

- Genomförda steg på väg mot ovan – etablering, detaljplan södra, detaljplan norra

Arbete för att nå målen:

- Äga och förvalta fastigheten samt planera för framtida utveckling
- Bistå med etableringsmöjligheter inför kommande genomförande av förnyelseområdena i sydöstra Boo.

5.4 Stark och balanserad tillväxt

Produktionsområdets fokus – Ekonomi i balans och tillväxt

- Bidra till områdets utveckling – bostäder, verksamheter och välfärdfastigheter i hela Dalkarsängen
- Driva bolagets verksamhet effektivt med positivt resultat över tid.

Resultatindikatorer

- Möjliggöra intäkter till bolaget genom arrendeintäkter som bidrar till ett positivt driftnetto, from 2024.
- På lång sikt driva ett stadsbyggnadsprojekt som genererar ett positivt överskott som kan bidra till att finansiera viktiga anläggningar i området.

Arbete för att nå målen:

- Äga och förvalta fastigheten samt planera för framtida utveckling
- Bistå med etableringsmöjligheter inför kommande genomförande av förnyelseområdena i sydöstra Boo.

6 Ekonomi och resursfördelning

Nacka kommun har betalat in en miljon kronor som ett förskott för löpande förvaltning med mera av bolaget samt initiala kostnader och etablering av bolaget till exempel interna systemkostnader. Inbetalningen möjliggör att bolaget även kan förvalta fastigheten med varierande intäkter under en tioårsperiod.

Bolaget har erhållit en checkkredit på 1 miljon kronor inklusive moms. Under perioden 2020 – 2023 har checkkrediten inte nyttjats.

Målet är att erhålla ett positivt nettoresultat genom uthyrning och arrende av fastigheten fram till en kommande detaljplaneläggning och försäljning av fastigheten. Bolaget förväntas ge ett positivt resultat från och med 2024 förutsatt att arrendeavtal tecknas med Nacka kommun genom Stadsbyggnadsprojektet (SOBOO) för byggetablering enligt plan.

Budget för perioden 2024 - 2026:

Budget	2023	2024	2025	2026
Boo 1:207 AB				
Intäkter				
39100 Hyra och arrende	80 000	250 000	250 000	250 000
Summa intäkter	80 000	250 000	250 000	250 000
Kostnader				
51000 Mediakostnader	4 000	0	0	0
64210 Revision	20 000	20 000	20 000	20 000
65400 IT-tjänster	5 000	0	0	0
65700 Bankkostnader	5 000	5 000	5 000	5 000
65901 Löpande förvaltning, drift och skötsel	64 000	50 000	50 000	50 000
69910 Övriga externa kostnader, avdragsgilla (underhåll mm)	30 000	20 000	20 000	20 000
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0	0	0	0
74300 Övriga administrativa tjänster	5 000	5 000	5 000	5 000
78320 Avskrivningar inventarier	0	0	0	0
Summa kostnader	133 000	100 000	100 000	100 000
Nettoresultat	-53 000	150 000	150 000	150 000
Resultat från finansiella poster				
83100 Ränteintäkter		20 000	20 000	20 000
Resultat efter finansiella poster	-53 000	170 000	170 000	170 000

Investeringar:

Inga investeringar planeras under perioden 2024 – 2026.

7 Utmaningar och möjligheter – framåtblick

Utmaningar:

- Tiden – lång planeringshorisont avseende kommande utveckling.
- Osäkerhet avseende trafikplatsen - höga kostnader för genomförande och osäkerhet kring Trafikverkets planer och prioriteringar med mera
- Rivningsfastighet – viktigt att arrendera ut hela eller delar av fastigheten för att minska risk för intrång och skadegörelse samt erhålla intäkter.

Möjligheter:

- Att bidra med etableringsmöjligheter för förnyelseprojekten i SÖ Boo.
- Att äga mark och ha rådighet över marken i ett strategiskt viktigt läge.
- Framtida utvecklingspotential av fastigheten och en vidareutveckling av Dalkarsängen.