

Styrelsen och verkställande direktören för Centrala Nacka marknadsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Centrala Nacka marknadsbolag AB är ett marknadsbolag, med syfte och uppdrag att stärka Centrala Nacka som plats och samverka med externa fastighetsaktörer för att attrahera framtida bostadsköpare, verksamhetsetableringar samt investeringar i Centrala Nacka där kommunen är stor markägare.

Bolaget är helägt av Nacka Kommun (organisationsnummer 212000-0167 med säte i Nacka kommun) som lämnar en sammanställd redovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Verksamheten

Marknadsbolagets uppdrag är att koordinera olika marknads- och kommunikationsaktiviteter samt att samordna och utveckla ett långsiktigt samarbete mellan de fastighetsaktörer som är verksamma i området med målet att bidra till;

- Ökad kännedom om det geografiska området Centrala Nacka.
- Främja etableringar och investeringar i Centrala Nacka.
- Att stärka samverkan mellan kommunen och fastighetsaktörer i Centrala Nacka.

Bolagets uppdrag och aktiviteter ska också bidra till Nacka kommuns övergripande mål; Maximalt värde för skattepengarna, Bästa utveckling för alla, Attraktiva livsmiljöer samt en Stark och balanserad tillväxt.

Bolaget finansierar sin verksamhet genom partneravgifter. Partners är Nacka kommun samt fastighetsaktörer som utvecklar, äger och/eller förvaltar fastigheter i området. Nacka kommun står för merparten av finansieringen.

Nacka kommun, tillsammans med fyra fastighetsutvecklare, har varit aktiva partners i projektsamverkan sedan starten 2020 (Botrygg AB, Sveafastigheter Bostad AB, Storstaden Bostad AB och Kungsvåningen AB). Av dessa kvarstår Sveafastigheter Bostad AB som aktiv partner. Kungsvåningen, Brf Stadsporten (Storstaden Bostad AB) och Brf Nya Gatan (Botrygg AB) är i nuläget passiva partners, vilket innebär att de inte betalar någon partneravgift. Wallenstam Fastigheter AB och OBOS Nya Hem AB har anslutit sig i partnersamverkan i takt med att de startat utvecklingen av sina respektive projekt. JM AB och Rodamco Sverige AB (Nacka Forum) har anslutit sig som partner under 2024. Betalande partners under 2024 har varit JM AB, OBOS Nya Hem AB, Sveafastigheter Bostad AB, Rodamco Sverige AB och Wallenstam Fastigheter AB.

Bolaget har inga anställda utan köper konsultresurser från kommunen såväl som från annan extern konsultverksamhet.

Under året har bolaget genomfört event och därtill kopplade marknadsföringsinsatser. Fyra partnerträffar och ett lunchmöte med partners och styrelse har arrangerats. I samarbete med kommunen har kunskapsseminarium och workshops arrangerats. Dessutom har två aktörsträffar för verksamheterna i

bottenvåningarna genomförts. Alla färdiga kvarter i Stadshuskvarteren har lokaler i bottenvåningarna (Stadshuskvarteren är den första färdigställda delen av Centrala Nacka). Under året har bolaget genomfört tio fysiska event i Centrala Nacka och i Stockholm. Ett exempel är Gatufesten med drygt 2.500 besökare och över 90 utställare.

Planerna för Centrala Nacka har förändrats och beräkningen är nu att cirka 4.500 bostäder och 3.000 arbetsplatser ska skapas i området. Takten är fortfarande god i pågående stadsutvecklingsprojekt i Centrala Nacka. Fyra kvarter, Prisman, Nya Gatan, Stadsporten och Brytaren Mindre, är helt inflyttade med totalt 562 lägenheter av de cirka 1100 som är planerade i området. Även kvarteret Nacka Grace och den första delen av Elverkshuset är till stora delar inflyttade vilket totalt sätt innebär att nästan 700 lägenheter nu är inflyttade. Norr om Värmdöleden, vid Vattentornet, produceras just nu ytterligare 400 bostäder. Även här med inslag av kommersiella bostadsplaner. Ytterligare två projekt befinner sig i långt framskridna planskeden. Av 33 lokaler i bostadsplanerna är det 31 som har hyresgäster. Ytterligare 12 lokaler tillkommer under 2025 och uthyrningsaktiviteter pågår för fullt. Totalt sett innebär det verksamhetsytor om cirka 9.000 kvadratmeter i Stadshuskvarteren.

Framtida utveckling

Under 2025 planeras nya och fler marknadsaktiviteter att genomföras med fokus på inflyttade och nya boende, etablering och innehåll, Naturbant stadsliv samt samverkan. Stort fokus kommer nu att läggas på utvecklingen av arbetsplatser och den kommersiella hävstången som Naturban kan ge för att skapa kännedom och intresse för nya kommersiella fastighetsinvesteringar och nya företagsetableringar, företrädesvis handel, service och kontor.

Stadsutvecklingsprojektet Centrala Nacka går generellt in i ett förändrat läge där en pausad överdäckning av 222;an påverkar den kommande bebyggelseutvecklingen i området. En förändrad strukturplan kommer därför tas fram och förväntas vara klar under halvårsskiftet 2025. Centrala Nacka Marknadsbolag AB behöver möta upp dessa nya planer och fortsätta samverka nära med stadsutvecklingsprojektet, partners och övriga involverade intressenter för att förtydliga och utveckla den gemensamma visionen för platsen.

Nacka är en attraktiv kommun att bo, verka och investera i med många olika områden och delmarknader. Intresset från fastighetsutvecklare att investera i det geografiska området Centrala Nacka är fortsatt stort och växer i takt med att bebyggelseutvecklingen och tunnelbanan löper på.

Fastighetsmarknaden befinner sig dock fortfarande i en utmanande situation. De övergripande finansiella förutsättningarna har förbättrats i och med en fallande inflation men fortsatt höga byggkostnader och svagare köpkraft hos hushållen påverkar såväl efterfrågan av bostäder som produktionen av nya bostäder. Scenariot ser, om möjligt, ännu tuffare ut vad gäller kommersiella fastigheter. Under hösten 2024 har läget förbättrats, i och med ett antal räntesänkningar, men fortsatt finns en viss försiktighet hos såväl konsumenter som investerare.

I ett längre perspektiv kommer de strukturella marknadsrelaterade förändringarna i Centrala Nacka, där tunnelbanan är den avgjort största faktorn, skapa goda förutsättningar för lokal tillväxt. Detta gäller såväl bostäder som kontor. Centrala Nacka som läge för etablering av framtidens kontor och arbetsplatser är fortfarande relativt oprövat och under utveckling. Samordnade marknadsföringsinsatser, mellan bolaget, kommunen och fastighetsaktörer fortsätter därför att vara av stor vikt för områdets utveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ägdes till sista december av Nacka Stadshus AB, som i sin tur ägs av Nacka Kommun. Enligt beslut på Kommunfullmäktige 17 juni 2024, såldes bolaget till Nacka Kommun den 31 december 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	79	95	329	18	69
Eget kapital	498	436	361	100	100
Soliditet (%)	52,4	19,0	23,2	3,7	1,7

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	261	75	436
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		75	-75	0
Årets resultat			62	62
Belopp vid årets utgång	100	336	62	498

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	335 692
årets vinst	62 199
	397 891

disponeras så att	
i ny räkning överföres	397 891
	397 891

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 638

2 482

Summa rörelsens intäkter

3 638

2 482

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-3 468

-2 311

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-126

-126

Summa rörelsens kostnader

-3 594

-2 437

Rörelseresultat

44

45

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

37

50

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2

0

Summa resultat från finansiella poster

35

50

Resultat efter finansiella poster

79

95

Resultat före skatt

79

95

Skatt på årets resultat

-17

-20

Årets resultat

62

75

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

2

84

211

Summa materiella anläggningstillgångar

84

211

Summa anläggningstillgångar

84

211

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

31

0

Övriga fordringar

1

287

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3

0

Summa kortfristiga fordringar

35

287

Kassa och bank

958

2 147

Summa omsättningstillgångar

993

2 434

SUMMA TILLGÅNGAR

1 077

2 644

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

336

261

Årets resultat

62

75

Summa fritt eget kapital

398

336

Summa eget kapital

498

436

Obeskattade reserver

84

84

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

281

991

Aktuella skatteskulder

37

88

Övriga skulder

6

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3

171

1 045

Summa kortfristiga skulder

495

2 124

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 077

2 644

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget är ett mindre företag vilket innebär att vi från i år valt att inte längre redovisa något kassaflöde.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier: 5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Värderingsprinciper

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för bedömda osäkra fordringar. Kortfristiga fordringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga skulder värderas till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Kassa och bank

Saldot som redovisas under Kassa och bank avser tillgodohavande på koncernkonto som innehas av Nacka kommun.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	632	632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632	632
Ingående avskrivningar	-421	-295
Årets avskrivningar	-126	-126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-548	-421
Utgående redovisat värde	84	211

Not 3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad, revision	21	21
Upplupna kostnader, övriga	150	24
Förutbetalda intäkter	0	1 000
	171	1 045

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mats Gerdau
Ordförande

Henrik Unosson
Ledamot

Karin Teljstedt
Ledamot

Anders Börjesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Alla elektroniska underskrifter listas i signaturpanelen. De tio första underskrifterna listas även på den här sidan.

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS.

Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller med SignPorts valideringstjänst. Andra valideringstjänster kan användas förutsatt att dessa uppfyller de tekniska kraven enligt internationella standarder.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

** Värden markerade med en asterisk har validerats mot beviset från den legitimeringstjänst som användes för underskriften.*

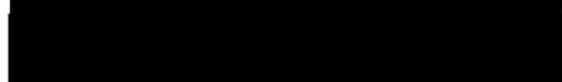
Underskrift 1

Namn: Karin Sofia Elisabeth Teljstedt



Underskrift 2

Namn: Mats Peter Gerdau



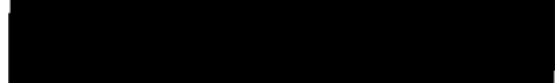
Underskrift 3

Namn: HENRIK UNOSSON



Underskrift 4

Namn: Anders Börjesson



Underskrift 5

Namn: Jenny Sofia Göthberg

