



Tertialbokslut I 2022

Boo I:207 AB

Styrelsemöte 3 220512

Katarina Wählin Alm

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	3
3	Ekonomiskt resultat	4

I Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade första februari 2021 om förvärv av fastigheten Nacka Bo I:207 genom bolag Boo I:207 AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 26 miljoner kronor. Fastigheten är av strategisk betydelse för utvecklingen kring kommande trafikplats Boo.

Bolaget ska till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo för att senare förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras under minst åtta år från och med 2021.

Nacka kommuns Fastighetsenhet förvaltar fastigheten på uppdrag av bolaget. I övrigt har det varit låg aktivitet under perioden enligt plan då fastigheten ej nyttjas. Planerad etablering för förnyelseprojektet SÖ Boo sker ej under året utan till våren 2023 på grund av förskjutning i tid och etapper i projektet,

Beslutad budget för 2022 - 2024 är reviderad efter beslut i bolagets styrelse i april 2022, vilket medför en minskad nettokostnad från 240 tusen kronor till minus 188 tusen kronor för 2022.

Periodens resultat och utfall är en nettokostnad om 39 tusen kronor, vilket framför allt utgörs av löpande förvaltning. Kostnaderna för perioden är lägre än budgeterat då in det är låg aktivitet och inga oförutsedda kostnader har uppstått.

Prognosen för helåret bedöms till en nettokostnad om 188 tusen kronor lika reviderad budget för 2022.

2 Verksamhetsresultat

Kommunfullmäktige beslutade första februari 2021 om förvärv av fastigheten Nacka Bo I:207 genom bolag Boo I: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 kommande trafikplats Boo. 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.

Bolaget ska till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo för att senare förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras under minst åtta år från och med 2021.

Fastigheten ligger inom det område som kallas norra Dalkarlsängen och ingår i planprogrammet för sydöstra Boo. Planläggning av södra Dalkarlsängen, söder om väg 222, har redan påbörjats. Fastigheten föreslås utvecklas för framför allt verksamheter när planläggningen av norra Dalkarlsängen påbörjas senare i takt med att Trafikverkets planering av trafikplats Boo kommit längre.

Prioriterade aktiviteter på kort sikt är att säkra den löpande förvaltningen av fastigheten Nacka Bo I:207 och på längre sikt planera för att arrendera ut hela eller delar av fastigheten till framför allt byggetablering för

kommande genomförande av förnyelseområdena i sydöstra Boo och Dalkarsängen södra. Arbetet med att ta fram ett förvaltningsavtal pågår i dialog med Nacka kommuns Fastighetenhetsenhet. I övrigt har det varit låg aktivitet under perioden då fastigheten är frånträdd och ej nyttjas.

3 Ekonomiskt resultat

Nacka kommun har i samband med bolagsförvärvet tilldelat bolaget ett ovillkorat aktieägartillskott på 8 miljoner, varav 7 miljoner har använts för att reglera lån som fanns upptagna i bolaget.

Bolaget har kostnader för löpande förvaltning och styrning med mera av bolaget. Avsikten är dock att få intäkter genom uthyrning och arrende av fastigheten fram till försäljning av fastigheten efter detaljplaneläggning.

Bolaget förväntas att gå med underskott 2022, det vill säga kostnaderna förväntas överstiga eventuella intäkter. Bolaget har haft för avsikt att hyra ut fastigheten som etableringsyta i samband med genomförande av förnyelseområdena i SÖ Boo. Eventuella underskott i bolaget för åren 2022 och framåt kan hanteras med koncernbidrag som fastställs i samband med Mål och budget.

Fastställd budget för 2022 - 2024 är reviderad efter beslut i bolagets styrelse i april 2022, vilket medför en minskad nettokostnad från 240 tusen kronor till minus 188 tusen kronor för 2022. Beräknade intäkter för 2022 för projektetablering på fastigheten i samband med genomförande av förnyelseområdena kommer först under 2023 då projektet har förskjutits i tid.

Mnkr	Resultaträkning Boo 1:207 AB			jan - april			Helår 2022		
	Utfall 202204	Budget 202204	Avvikelse	Års prognos 2022	Årsbudget 2022	Avvikelse årprogn/budget	Års prognos 2022	Årsbudget 2022	Avvikelse årprogn/budget
Rörelsens intäkter									
Summa rörelsens intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rörelsens kostnader									
51000 Mediakostnader och bevakning	0	-4 000	4 000	-12 000	-12 000	0	-12 000	-12 000	0
64210 Revision	-3 750	-6 667	2 917	-20 000	-20 000	0	-20 000	-20 000	0
65300 Redovisningstjänster	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65400 IT tjänster	0	-3 332	3 332	-10 000	-10 000	0	-10 000	-10 000	0
65700 Bankkostnader	-3 600	-1 667	-1 933	-5 000	-5 000	0	-5 000	-5 000	0
65901 Förvaltning, externa tjänster	-31 000	-32 000	1 000	-96 000	-96 000	0	-96 000	-96 000	0
69910 Övriga externa kostnader, avdragsgill	-1 000	-13 333	12 333	-40 000	-40 000	0	-40 000	-40 000	0
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74300 Övriga administrativa tjänster	0	-1 667	1 667	-5 000	-5 000	0	-5 000	-5 000	0
Summa rörelsens kostnader	-39 350	-62 666	23 316	-188 000	-188 000	0	-188 000	-188 000	0
Rörelseresultat	-39 350	-62 666	23 316	-188 000	-188 000	0	-188 000	-188 000	0
Resultat efter finansiella poster	-39 350	-62 666	23 316	-188 000	-188 000	0	-188 000	-188 000	0
Resultat före skatt	-39 350	-62 666	23 316	-188 000	-188 000	0	-188 000	-188 000	0
Årets resultat	-39 350	-62 666	23 316	-188 000	-188 000	0	-188 000	-188 000	0
Periodens resultat	-39 350	-62 666	23 316	-188 000	-188 000	0	-188 000	-188 000	0

Periodens resultat och utfall är en nettokostnad om 39 tusen kronor, vilket framför allt utgörs av löpande förvaltning. Kostnaderna för perioden är lägre än budgeterat då det är låg aktivitet och inga oförutsedda kostnader har uppstått.

Inga omfattande åtgärder är planerade under året även om oförutsedda kostnader för sanering, eventuella skador och snöröjning är svåra att bedöma. Prognosen för helåret bedöms till en nettokostnad om 188 tusen kronor lika reviderad budget.

4 Investeringar

Inga investeringar är planerade att genomföras under året.

Byggnadsvärdet för den äldre villan är bedömt till noll kronor då byggnadens driftnetto är negativt under innehavandeperioden samt att byggnaden planeras att rivas i ett senare skede. Avskrivningskostnader för byggnad och anläggning är därmed noll kronor i budgeten.

5 God ekonomisk hushållning

Bolaget ska inom Nacka kommun äga, förvalta, utveckla och försälja för kommunen strategiska fastigheter för att säkerställa den strategiska fastighetens nyttjande ur ett kommunalt stadsutvecklingsperspektiv.

- *Ekonomisk hushållning* – Generellt skall bolaget verka och drivas utifrån samma åtgärdsprogram och styrprinciper som kommunen i övrigt. För bolaget innebär det bland annat effektiv fastighetsförvaltning samt rätt ambitionsnivå på underhåll och nödvändiga investeringar.
- *Finansiella mål* – en budget i balans för året skall uppfyllas, vilket bedöms uppnås. Bolagets uppdrag är på längre sikt förädla fastigheten Nacka Bo 1:207 genom detaljplaneläggning och därefter avyttra fastigheten. På kortare sikt är målet att arrendera ut hela eller delar av fastigheten så att ett positivt driftnetto uppnås över tid.
- *Verksamhetens mål* – Bolaget driver ingen omfattande verksamhet men har hittills startats upp i enlighet med affärsplanens intentioner. Inga betydande aktiviteter utöver tillträde av fastigheten har genomförts. Långsiktigt bidra till en positiv utveckling av området kring kommande Boo trafikplats och Dalkarlsängen samt bidra med tillgång till viktiga etableringsytor för genomförande av förnyelseområdet i sydöstra Boo

6 Måluppfyllnad och åtgärder

Målen bedöms hittills uppfyllas.

En granskning av bolagets verksamhet har genomförts av EY på uppdrag av internrevisorerna för år 2021 som visar att ”verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig”.

Aktiviteter och åtgärder under året:

- Att följa upp löpande förvaltning enligt förvaltningsavtal med kommunens fastighetsenhet för drift, skötsel och förvaltning med mera. *pågår*
- Fortlöpande dialog med förnyelseprojektet SÖ Boo. *pågår*