



Tertialbokslut 2 2022

Boo I:207 AB

Styrelsemöte 4 220914, Bilaga 2 rev

Katarina Wählin Alm

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	3
3	Ekonomiskt resultat	4
4	Investeringar.....	6
5	God ekonomisk hushållning.....	7
6	Måluppfyllnad och åtgärder	7

I Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade första februari 2021 om förvärv av fastigheten Nacka Bo 1:207 genom bolag Boo 1:207 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. Under 2023 planeras en etablering för förnyelseprojektet SÖ Boo (SOBOO) på fastigheten.

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

Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till minus 46 tusen kronor, vilket är cirka 80 tusen kronor bättre än budgeterat. Avvikelsen utgörs främst av lägre kostnader då det är fortsatt låg aktivitet och inga oförutsedda kostnader har uppstått men också på grund av tillkommande intäkter.

Prognosen för helåret bedöms resultatet efter finansiella poster till en nettokostnad om minus 106 tusen kronor, vilket är cirka 82 tusen kronor lägre än årets budget.

2 Verksamhetsresultat

Kommunfullmäktige beslutade första februari 2021 om förvärv av fastigheten Nacka Bo 1:207 genom bolag Boo: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 1:207 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. Ett förvaltningsavtal är tecknat 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 minus 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.

Resultaträkning Boo 1:207 AB				2022			
Kr	202208		Avvikelse	Års prognos 2022	2022		AVVIKELSE årprogn/budg ant
	Utfall 202208	Budget 202208			Årsbudget 2022		
RÖRELSENS INTÄKTER							
30010 Partneravgift kommunen exkl 25% moms	0	0	0	0	0	0	0
37900 Förändring periodiserade intäkter	0	0	0	0	0	0	0
30011 Partneravgift fastighetsägare exkl 25% moms	0	0	0	0	0	0	0
37400 Öresavrundning	0	0	0	0	0	0	0
39000 Övriga rörelseintäkter	30 000	0	30 000	50 000	0	50 000	50 000
Summa rörelsens intäkter	30 000	0	30 000	50 000	0	50 000	50 000
RÖRELSENS KOSTNADER							
51000 Mediakostnader och bevakning	0	-8 000	8 000	-6 000	-12 000	6 000	6 000
64210 Revision	-3 750	-13 333	9 583	-20 000	-20 000	0	0
65300 Redovisningstjänster	0	0	0	0	0	0	0
65400 IT tjänster	0	-6 667	6 667	-5 000	-10 000	5 000	5 000
65700 Bankkostnader	-3 600	-3 333	-267	-5 000	-5 000	0	0
65901 Övriga externa tjänster	-65 800	-64 000	-1 800	-96 000	-96 000	0	0
69910 Övriga externa kostnader, avdragsgill	-4 000	-26 667	22 667	-20 000	-40 000	20 000	20 000
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	0	0	0	0	0	0	0
74300 Övriga administrativa tjänster	0	-3 333	3 333	-5 000	-5 000	0	0
Summa rörelsens kostnader	-77 150	-125 333	48 183	-157 000	-188 000	31 000	31 000
Rörelseresultat	-47 150	-125 333	78 183	-107 000	-188 000	81 000	81 000
Resultat från finansiella poster							
84620 Ränta på lån Nacka kommun	1 450	0	1 450	1 450	0	1 450	1 450
Resultat efter finansiella poster	-45 700	-125 333	79 634	-105 550	-188 000	82 450	82 450
Resultat före skatt	-45 700	-125 333	79 634	-105 550	-188 000	82 450	82 450
Årets resultat	-45 700	-125 333	79 634	-105 550	-188 000	82 450	82 450
Periodens resultat	-45 700	-125 333	79 634	-105 550	-188 000	82 450	82 450

Tabell: Resultaträkning för perioden jan – aug 2022

Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till minus 46 tusen kronor, vilket är cirka 80 tusen kronor bättre än budgeterat. Avvikelsen utgörs främst av lägre kostnader då det är fortsatt låg aktivitet och inga oförutsedda kostnader har uppstått men också på grund av tillkommande intäkter.

Intäkterna avser ett mindre arrende till Marksten East AB för etablering och lagerhållning, vilket bidrar positivt till periodens och årets resultat. Avtalstiden är mars till och med december.

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 minus 106 tusen kronor, vilket är cirka 82 tusen kronor lägre än årets budget.

Balansräkning		Boo 1:207 AB
Tkr		202208
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
11300 Byggnader och mark		7 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 000 000
Summa anläggningstillgångar		7 000 000
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
17100 Uppna intäkter		30 000
Summa kortfristiga fordringar		30 000
19200 Kassa och bank		894 177
Summa omsättningstillgångar		924 177
SUMMA TILLGÅNGAR		7 924 177
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
20810 Aktiekapital		25 000
Summa bundet eget kapital		25 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
20930 Aktieägartillskott		8 000 000
20990 Balanserat resultat		-55 123
Årets resultat		-45 700
Summa fritt eget kapital		7 899 177
Summa eget kapital		7 924 177
Kortfristiga skulder		
24400 Leverantörsskulder		0
Kortfristiga skulder		0
28990 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0
Summa kortfristiga skulder		0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 924 177

Tabell: Balansräkning för perioden jan-aug 2022

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*
- *Uthyrning till mindre verksamhet under året.*