

Styrelsen och verkställande direktören för Boo 1:207 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade i 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 är av strategisk betydelse för kommunens utveckling kring kommande trafikplats Boo.

Bolaget är helägt av Nacka Kommun genom Nacka Stadshus AB (organisationsnummer 556032-4930 med säte i Nacka kommun) som lämnar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Resultat efter finansiella poster i Boo 1:207 AB uppgår till minus 43 100 kronor.

### Verksamheten

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 äger fastigheten Nacka Bo 1:207, vilken 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 till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för Nacka kommuns byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo (SOBOO) för att senare förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras under minst åtta år från och med 2024.

I samband med att Nacka kommun förvärvade bolaget tilldelades bolaget ett ovillkorat aktieägartillskott på 8 miljoner, varav 7 miljoner har använts för att reglera lån som fanns upptagna i bolaget. Ett ovillkorat aktieägartillskott innebär att ägaren inte har några krav på återbetalning eller ränta.

Bolaget har kostnader för löpande förvaltning och eventuella oförutsedda kostnader för underhåll av fastigheten. Avsikten är att få intäkter genom uthyrning och arrende av fastigheten fram till försäljning av fastigheten efter detaljplaneläggning. Under året har fastigheten förvaltats på lägsta nödvändiga nivå enligt plan i avvaktan på planerad uthyrning till SOBOO-projektet för byggetablering. Under tiden har bolaget haft fastigheten uthyrd till en mindre verksamhetsutövare för lagerhållning.

Bolaget har från och med starten 2021 gått med ett planerat underskott i enlighet med budget, dvs kostnaderna har varit större än intäkterna. Från och med 2024 är fastigheten uthyrd till Nacka kommun via stadsbyggnadsprojektet SOBOO för byggetablering med målet att erhålla ett positivt resultat för de nästkommande åren.

Under året har verksamheten drivits i enlighet med affärsplanen för budgetperioden. Bolagets fokus har

varit att förvalta fastigheten på en rimlig nivå och ett kostnadseffektivt sätt samt säkra tillfälliga hyresintäkter.

### Framtida utveckling

Prioriterade aktiviteter på kort sikt är att säkra rutiner och gränsdragning enligt hyresavtalet mellan Bolaget och SOBOO-projektet.

På längre sikt kommer bolaget att beröras av den planerade utvecklingen av området kring Dalkarsängen, varför Bolaget behöver ha en löpande dialog med Stadsutvecklingsprojektet.

I samband med den långsiktiga uthyrningen till SOBOO-projektet minskar riskerna för bolaget då projektet övertar merparten av förvaltningsansvaret samt bidrar med intäkter som bedöms balansera kostnaderna över tid i avvaktan på den förväntade utvecklingen av marken och området. Bolaget förväntas ge ett marginellt positivt resultat från och med 2024.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (15 mån)
Resultat efter finansiella poster	-43	-70	-55
Eget kapital	7 856	7 900	7 970
Soliditet (%)	99,6	99,8	99,8

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Aktieägar- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25	8 000	-55	-70	<b>7 899</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-70	70	<b>0</b>
Årets resultat				-43	<b>-43</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>8 000</b>	<b>-125</b>	<b>-43</b>	<b>7 856</b>

Årets resultat efter finansiella poster är ett underskott på cirka minus 43.000 kronor vilket är något bättre än budgeterat underskott på minus 53.000 kronor.

Kostnaderna är på cirka 132.000 kronor, vilket är i nivå med budget.

Intäkterna inklusive finansiella intäkter uppgår till cirka 89.000 kr, vilket är i linje med budget. Ränteintäkter som ej var beaktade i budgeten väger upp något lägre hyresintäkter och bidrar tillsammans med lägre kostnader positivt till resultatet.

Bolaget planerar inte att genomföra några investeringar i dagsläget.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 874 403
årets förlust	-43 100
	<b>7 831 303</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 831 303
	<b>7 831 303</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Övriga rörelseintäkter

60

45

**Summa rörelsens intäkter**

**60**

**45**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-132

-122

**Summa rörelsens kostnader**

**-132**

**-122**

**Rörelseresultat**

**-72**

**-77**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

29

6

**Summa resultat från finansiella poster**

**29**

**6**

**Resultat efter finansiella poster**

**-43**

**-70**

**Resultat före skatt**

**-43**

**-70**

**Årets resultat**

**-43**

**-70**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

7 000

7 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**7 000**

**7 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 000**

**7 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22

22

**22**

**22**

##### *Kassa och bank*

867

897

**Summa omsättningstillgångar**

**889**

**919**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 889**

**7 919**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**Summa bundet eget kapital**

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Aktieägartillskott

8 000

8 000

Balanserad vinst eller förlust

-126

-55

Årets resultat

-43

-70

**Summa fritt eget kapital**

**7 831**

**7 875**

**Summa eget kapital**

**7 856**

**7 900**

#### Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

18

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

19

**Summa kortfristiga skulder**

**33**

**19**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 889**

**7 919**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-43

-70

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-43

-70

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

0

-22

Förändring av leverantörsskulder

0

-2

Förändring av kortfristiga skulder

13

4

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-30

-90

### Årets kassaflöde

-30

-90

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

897

987

### Likvida medel vid årets slut

867

897

## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

#### **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. I bolaget finns inga andra anläggningstillgångar än mark och därför sker ingen avskrivning.

#### **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 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 000	7 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

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

Johan Krogh  
Ledamot

Katarina Wählin Alm  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Jenny Göthberg  
Auktoriserad revisor