



---

# Tertialbokslut I 2024

## Boo I:207 AB

Styrelsemöte 3 240516

Katarina Wählin Alm

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhetsresultat .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ekonomiskt resultat .....</b>	<b>4</b>

## I Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i 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 Dalkarsängen och den kommande trafikplats Boo.

Planläggning av södra Dalkarsängen, söder om väg 222, pågår. Den kommande trafikplats Boo bedöms dock mer osäker än tidigare på grund av höga kostnader och Trafikverkets prioritering med mera.

Bolaget ska på kort sikt 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.

*Avtalet med tidigare hyresgäst Marksten East AB är avslutat. Förnyelseprojektet SOBOO har nu börjat etablera sig på fastigheten och tar därmed över förvaltningsansvaret enligt gällande arrendeavtal mellan Nacka kommun och bolaget. Projektet har påbörjat rivningsarbeten av befintliga byggnader på platsen.*

*Periodens resultat och utfall är 37.041 kronor vilket är marginellt lägre än budget (efter finansiella poster är 48.142 kronor). Prognosen för årets resultat är 165.000 kronor (efter finansiella poster 195.000 kronor), vilket är något bättre än årets budget.*

## 2 Verksamhetsresultat

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 Dalkarsängen och kommande trafikplats Boo.

Bolaget ska till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarsängen 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.

Planläggning av södra Dalkarsängen, söder om väg 222, pågår. Den kommande trafikplats Boo bedöms dock mer osäker än tidigare på grund av höga kostnader och Trafikverkets prioritering med mera. *En uppdaterad utvecklingsstrategi på lång sikt behöver tas fram med hänsyn till ändrade förutsättningar och planer i angränsande utvecklingsområden inför uppdatering av bolagets affärsplan.*

*Avtalet med tidigare hyresgäst Marksten East AB är avslutat. Förnyelseprojektet SOBOO har nu börjat etablera sig på fastigheten och tar därmed över förvaltningsansvaret enligt gällande arrendeavtal mellan Nacka kommun och bolaget. Projektet har påbörjat rivningsarbeten av befintliga byggnader på platsen.*

### 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. Eventuella underskott i bolaget för åren 2021 och framåt kan hanteras med koncernbidrag som fastställs i samband med Mål och budget.

Periodens budget är baserad på att de första intäkterna för stadsbyggnadsprojektet SOOBO byggetablering erhålls från och med årsskiftet 2024 och att bolagets kostnader för förvaltning är lägre. Bolaget har gått med underskott de första åren men förväntas gå med överskott så länge stadsbyggnadsprojektet arrenderar fastigheten.

Resultaträkning Boo 1:207 AB	Period 202403		202404		2024		
	Utfall föreg mån	Utfall 202404	Budget 202404	Avvikelse	Års prognos 2024	Årsbudget 2024	Avvikelse årprog/budget
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>							
37400 Öresavrundning	0	0	0	0	0	0	0
39000 Övriga rörelseintäkter	0	62 500	83 300	-20 800	250 000	250 000	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>	<b>83 300</b>	<b>-20 800</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>							
51000 Mediakostnader och bevakning	0	0	0	0	0	0	0
51910 Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
64210 Revision	0	0	-6 667	6 667	-20 000	-20 000	0
65300 Redovisningstjänster	0	0	0	0	0	0	0
65400 IT tjänster	0	0	0	0	0	0	0
65700 Bankkostnader	-500	-500	-1 667	1 166	-5 000	-5 000	0
65901 Förvaltningskostnader/Övriga externa tjänster	-21 600	-24 959	-16 667	-8 292	-40 000	-50 000	10 000
69910 Oförutsedda utgifter/Övriga externa kostnader, avdragsgill	0	0	-6 667	6 667	-20 000	-20 000	0
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	0	0	0	0	0	0	0
74300 Övriga administrativa tjänster	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-22 100</b>	<b>-25 459</b>	<b>-31 667</b>	<b>6 207</b>	<b>-85 000</b>	<b>-95 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22 100</b>	<b>37 041</b>	<b>51 633</b>	<b>-14 593</b>	<b>165 000</b>	<b>155 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>							
83100 Ränteintäkter	8 354	11 101	6 667	4 435	30 000	20 000	10 000
84620 Ränta på lån Nacka kommun	0	0	0	0	0	0	0
84621 Räntekostnad övriga ej koncerninterna Nordea mm	0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-13 746</b>	<b>48 142</b>	<b>58 300</b>	<b>-10 158</b>	<b>195 000</b>	<b>175 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 746</b>	<b>48 142</b>	<b>58 300</b>	<b>-10 158</b>	<b>195 000</b>	<b>175 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-13 746</b>	<b>48 142</b>	<b>58 300</b>	<b>-10 158</b>	<b>195 000</b>	<b>175 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13 746</b>	<b>48 142</b>	<b>58 300</b>	<b>-10 158</b>	<b>195 000</b>	<b>175 000</b>	<b>20 000</b>

Periodens resultat och utfall är 37.041 kronor vilket är marginellt lägre än budget. Kostnaderna (- 25.459 kronor) utgörs främst av löpande förvaltning och är högre än periodens budget men inga oförutsedda kostnader har uppstått. Intäkterna (62.500 kronor) är lägre jämfört med periodiserad budget då hyran faktureras kvartalsvis och aprilhyran återstår att boka upp. Resultatet efter finansiella poster är 48.142 kronor på grund av ränteintäkter, vilket ligger cirka 10.000 kronor lägre än periodens budget.

Prognosen för årets resultat bedöms till 165.000 kronor (efter finansiella poster 195.000 kronor), vilket är något bättre än årets budget.

Inga omfattande åtgärder är planerade då stadsbyggnadsprojektet SOOBO har övertagit ansvaret för merparten av fastighetens förvaltning.

## Balansräkning

Balansräkning		Boo 1:207 AB
Kr		202404
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
11300 Byggnader och mark		7 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
15110 Kundfordringar		0
16300 Skattekonto		1
17100 Upplupna intäkter förutbetalda kostnader		62 500
17900 Aktiverade kostnader		0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62 501</b>
<b>19200 Kassa och bank</b>		<b>864 659,04</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>927 160</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 927 160</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
20810 Aktiekapital		25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
20930 Aktieägartillskott		8 000 000
20910 Balanserat resultat		-168 697
20990 Årets resultat		47 783
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 879 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 904 086</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
24400 Leverantörsskulder		0
25100 Skatteskulder		8 874
Kortfristiga skulder		0
28990 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 200
29990 Förutbetalda intäkter		0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 927 160</b>

## 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. *Från och med årsskiftet tar stadsbyggnadsprojektet över förvaltningsansvaret.*
- *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. *Fastigheten är nu långsiktigt uthyrd och kommer generera ett positivt resultat. Strategin för den långsiktiga utvecklingen behöver uppdateras med hänsyn till förändrade förutsättningar.*
- *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. *Fastigheten är nu långsiktigt uthyrd till stadsbyggnadsprojektet SOBOO enligt plan. Strategin för den långsiktiga utvecklingen behöver uppdateras med hänsyn till förändrade förutsättningar.*

## 6 Måluppfyllnad och åtgärder

Målen bedöms hittills uppfyllas.

### Aktiviteter och åtgärder under året:

- *Följa upp avtalet med stadsbyggnadsprojektet SOBOO*
- *Uppdatera strategi för utvecklingen av fastigheten på lång sikt med hänsyn till förändrade förutsättningar i angränsande utvecklingsområden.*