
Tertialuppföljning 2 2022

Centrala Nacka marknadsbolag AB

Styrelsemöte 4 220914, Bilaga 2 rev

Katarina Wählin Alm



**CENTRALA
NACKA**

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	4
3	Verksamhetsresultat	4
4	Ekonomiskt resultat	6
5	God ekonomisk hushållning.....	9
6	Måluppfyllnad och åtgärder	9

I Sammanfattning

Centrala Nacka marknadsbolag AB bildades under 2020. Bolaget stödjer arbetet med att utveckla kännedom och koordinera marknadsföringsinsatser av Centrala Nacka i syfte att skapa större attraktivitet och utveckla platsen med utgångspunkt från det gemensamma konceptet och målbilden Naturban. Bolaget utgör en plattform för projektsamverkan som stärker det långsiktiga samarbetet mellan de fastighetsaktörer som är verksamma i området.

Budget för 2022 är fastställd av bolagets styrelse baserad på affärsplan, finansieringsupplägg och planerade aktiviteter.

En marknadsplan är framtagen för året med ett antal olika aktiviteter. I början på året har fokus främst varit marknadskommunikation i olika digitala kanaler, skyltar samt partnerträffar på distans på grund av pandemin. *Under andra kvartalet har det antligen blivit möjligt att träffas fysiskt och flera event på plats – ett lyckat påskeevent i Nackarummet, en stor gatufest på Nya gatan samt deltagande på företagarmässan. I augusti engagerade sig bolaget i Wallenstams första spadtag för kvarteret Grace på Nya gatan.*

Bolaget redovisar ett positivt resultat efter finansiella poster för perioden på 15,3 tusen kronor, vilket är 264 tusen kronor lägre resultat än periodens budget. Budgetavvikelsen utgörs av cirka 202 tusen kronor i lägre intäkter och 67,3 tusen kronor i högre kostnader. De högre kostnaderna jämfört med budget beror främst på en ökad upparbetningsgrad och ökade kostnader för genomförda fysiska event och de lägre intäkterna på eftersläpande partneravgifter.

Prognosen för helåret bedöms ligga i linje med årets beslutade budget totalt med vissa omfördelningar.

Sammanfattningsvis är bedömningen att samverkan med berörda fastighetsaktörer, digital marknadsföring och kommunikation löper på enligt mål och plan. Flera marknadsaktiviteter på plats och likaså ökad dialog med Nackaborna har genomförts och planeras vidare under året.

En utvärdering av verksamheten inför kommande år och budgetperiod har ej genomförts till september som planerat. Detta behöver göras under hösten med beaktande av stadsutvecklingen i hela Centrala Nacka – Järlahöjden och Mötesplats Nacka, med ökat fokus på kontors- och näringslivetablering. Utöver detta behöver arbetsätt och organisation/resurser ses över för ett mer långsiktigt upplägg och utveckling av verksamheten.

2 Bakgrund

Centrala Nacka marknadsbolag AB bildades och startades i mars 2020. Bolaget stödjer arbetet med att utveckla kännedom och koordinera marknadsföringsinsatser av Centrala Nacka i syfte att skapa större attraktivitet och utveckla platsen med utgångspunkt från det gemensamma konceptet och målbilden Naturban, vilket utvecklats i samverkan med kommunen, engagerade fastighetsaktörer med flera. Bolaget utgör en plattform för projektsamverkan som stärker det långsiktiga samarbetet mellan de fastighetsaktörer som är verksamma i området.

Marknadsbolagets målsättning är att bidra till:

- att stärka kännedomen om Centrala Nacka som en attraktiv miljö och plats som attraherar nya investerare, boende och verksamheter, vilket i sin tur stärker stadsutvecklingen och kommunens markvärden långsiktigt.
- skapandet av en unik och attraktiv plats åt Nackaborna som stärker näringsliv, kultur, idrott och skola, en plats som bidrar till tillväxt och skapar stolthet
- att verka utifrån Central Nackas vision och koncept – Närhet och naturbant. Där naturen och det urbana möts på nya sätt. Och trivs tillsammans.
- kommunens övergripande mål - Maximalt värde för skattepengarna, bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer samt en stark och balanserad tillväxt.

Lanseringen av bolaget och visionen för Centrala Nacka skedde i september 2020 tillsammans med de första byggaktörerna på Nya gatan. I samband med detta invigdes också Centrala Nackas mötesplats "Green room" placerat vid entrén till den kommande stadsparken.

Flera nya bostadskvarter växer fram på Nya Gatan med olika engagerade fastighetsaktörer och partners involverade - Botrygg, Storstaden Bostad, Sveafastigheter Bostad, Kungsvåningen AB, Wallenstam och OBOS Bostadsutveckling AB. Byggnationen av Kungsvåningens kvarter har gått fort och det börjar synas och ta plats i området. Wallenstam genomförde ett första spadtag för det klassicistiska kvarteret Grace i augusti tillsammans med kommunen. OBOS planerar för att starta första etappen men påverkas till viss del av det osäkra kostnadsläget. Första etappen av den nya stadsgatan utmed Vikdals- och Värmdövägen är färdigställd och har öppnat upp för gång- och cykeltrafik, vilket skapar access till de nya kvarteren på Nya Gatan. URW har kommit vidare med utvecklingsplanerna för Nacka forum utmed Vikdalsvägen, vilket är positivt för hela Centrala Nackas utveckling. Inriktningsbeslut och start-PM fattades i juni av Kommunfullmäktige.

3 Verksamhetsresultat

En marknadsplan är framtagen för året med ett antal olika aktiviteter. I början på året har fokus främst varit marknadskommunikation i olika digitala kanaler, skyltar samt partnerträffar på distans på grund av pandemin. Under andra kvartalet har det äntligen blivit möjligt att träffas fysiskt och utföra riktiga event på plats.

- Ett lyckat påskevent genomfördes i Nackarummet i samarbete med URW i april. Nackarummet nyttjas fortsatt för olika event och möten med partners eller andra intressenter.
- En fördjupad marknadsundersökning för Centrala Nacka är genomförd av WSP.

- Marknadsbolaget deltog med egen monter på Företagarträffen i början på maj tillsammans med några av våra partners.
- I juni genomfördes en gatufest på Nya gatan, ett stort event som lockade många Nackabor, nya boende samt verksamheter i området.
- Glassverkstan öppnade vid Green room i juni och bidrog till att aktivera platsen under sommaren.
- I augusti genomfördes första spadtaget av Wallenstams klassicistiska kvarter Grace.
- Löpande samverkansmöten och forum pågår enligt plan med fastighetaktörerna.
- Löpande digital närvaro i olika sociala medier, redaktionella artiklar med mera.
- Fortsatt arbete med skyltning och bilder samt ett mindre event planeras under hösten.



PROMOTION CENTRALA NACKA

NYA STADSDELEN CENTRALA NACKA

Närhet, växtkraft och livskvalitet

Utvecklingen av Centrala Nacka och området kring för detta Elverkshuset fortskrider. Varierande stads kvarter växer fram mellan trappor och torg, som ser fram emot att fyllas med folkliv och grönska. Det är det som kallas naturbort – när stadsliv och natur går hand i hand.

TRÖ INGA LINDBLOM
KUNSTNÄRINGS STYRELSER

– Våra nya stads kvarter kommer att bidra med liv och rörelse till den här delen av Centrala Nacka. I gatorna, ut mot torget, planerar vi för ett café med co-working och en restaurang med utseendet, säger hon.

Vad för roll har att bygga Centrala Nacka?
– Vi upplever att Nacka är en effektiv och nykterhets kommun. Sådan som en närheten möjlighet lockar och passar oss. Vi antar där folk vill leva och utveckla – Nacka är en sådan plats.

OBOS VILL PÅ OLKA BATT uppenbara de boende till en tillfälligt. Nacka är inte

OBOS OM VÄRDEKADDA står om Nacka stadsliv och tar om Jula skola och bostadsområden OBOS i storgatorna för att bygga växtkraft och stadsliv. Området kring Nacka gamla skola ska bli nytt liv.

– Ansgren, Dusan, Proppan, Olm och Eseng – vi har gett bostadsutvecklarna namn med koppling till platsens historia, berättar Gunilla Skånbe, marknadschef på OBOS.

ELVERKSHUSET SOM projektet heter boende för flera år. Ett stort trappor kommer att kalla från OBOS fastigheter upp till Nacka Forum och på så sätt koppla samman de olika stadsdelarna. På ena sidan trappan byggs ett flerbostadshus med 60 bostadsenhet och på den andra sidan ett helt kvarter med 270 bostadsenhet. De ska vara en lösnings utveckling och godkännande iakttagelse.

– Våra nya stads kvarter kommer att bidra med liv och rörelse till den här delen av Centrala Nacka. I gatorna, ut mot torget, planerar vi för ett café med co-working och en restaurang med utseendet, säger hon.

Vad för roll har att bygga Centrala Nacka?
– Vi upplever att Nacka är en effektiv och nykterhets kommun. Sådan som en närheten möjlighet lockar och passar oss. Vi antar där folk vill leva och utveckla – Nacka är en sådan plats.

OBOS VILL PÅ OLKA BATT uppenbara de boende till en tillfälligt. Nacka är inte

PROMOTION CENTRALA NACKA



De stora fina cykelställen till husen kommer att bli stora cykelställen och en lokal för reparation och underhåll.

– Det som gör våra hus tillräckligt på riktigt är att de är passiva. Det mest klimatmässiga sättet att bygga på är att undvika övertryck. Vi har en stor på 25 kvadrat och tror på 57, berättar Gunilla Skånbe.

Vad skulle du säga om utsläpp för en fastighetsutvecklare?
– Vi ligger på våra medel och har ett stort samarbetspartnerskap till exempel genom OBOS Deliga. Det är en modell som gör det möjligt för oss att komma in på bostadsmarknaden. Vi strävar efter att vi ska ha bostäder i olika stadsdelar som kan bidra till att minska 50 procent i. Husen använder de mest som. Senare, när det passar, kan de öka sin investering. Det är inte bostäder som utvecklar sig som passivitet och ekonomiskt med hjälp kan bli en chans att lita sin egen bostad och utveckla bostäder som är. Nu har den möjligheten kommit till Centrala Nacka.



4 Ekonomiskt resultat

Bolaget ska finansiera sin verksamhet genom så kallade partneravgifter från Nacka kommun och engagerade fastighetsutvecklare i Centrala Nacka. Nacka kommun har betalat in åtta miljoner som ett förskott på kommunens partneravgifter. Inbetalningen möjliggör att bolaget har finansiell styrka att etablera sig och bedriva värdeskapande aktiviteter. Kommunen står för en större del av finansieringen och aktiva partners bidrar till att medfinansiera verksamheten och projektsamverkan genom årliga partneravgifter.

Budget för 2022 är fastställd av bolagets styrelse baserad på affärsplan, finansieringsupplägg och planerade aktiviteter.

Resultaträkning CNAB				2022		
Mnkr	202208			Års prognos 2022	Årsbudget 2022	Avvikelse årsprog/budget
	Utfall 202208	Budget 202208	Avvikelse			
RÖRELSENS INTÄKTER						
30010 Partneravgift kommunen exkl 25% moms	1 816 667	1 816 667	0	2 725 000	2 725 000	0
30011 Partneravgift fastighetsägare exkl 25% moms	209 302	411 668	-202 366	500 000	500 000	0
30020 Övriga avgifter 25% moms	0	0	0	0	0	0
30021 Övriga avgifter fastighetsägare 25% moms	0	0	0	0	0	0
37400 Öresavrundning	0	0	0	0	0	0
37900 Förändring periodiserade intäkter	0	0	0	0	0	0
Nettoomsättning	2 025 969	2 228 335	-202 366	3 225 000	3 225 000	0
39000 Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	2 025 969	2 228 335	-202 366	3 225 000	3 225 000	0
RÖRELSENS KOSTNADER						
59000 Övriga reklam och PR	-1 123 099	-650 000	-473 099	-1 350 000	-950 000	-400 000
60620 Inkasso	0	0	0	0	0	0
64210 Revision	5 000	-15 000	20 000	-69 000	-69 000	0
65300 Redovisningstjänster	0	0	0	0	0	0
65400 IT tjänster	0	0	0	0	0	0
65501 Konsultkostnader	-782 800	-830 000	47 200	-1 325 000	-1 325 000	0
65700 Bankkostnader	-3 600	0	-3 600	0	0	0
65900 Övrig budget reserv	0	0	0	0	-200 000	200 000
65901 Övriga externa tjänster	-24 530	-166 667	142 137	-96 000	-250 000	154 000
65910 Kommunikationstjänster	-3 025	-200 000	196 975	-250 000	-300 000	50 000
69910 Övriga externa kostnader, avdragsgill	0	0	0	0	0	0
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	0	0	0	0	0	0
74300 Övriga administrativa tjänster	0	-4 000	4 000	-10 000	-6 000	-4 000
Övriga externa kostnader	-1 932 054	-1 865 667	-66 387	-3 100 000	-3 100 000	0
78320 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-84 255	-83 333	-921	-125 000	-125 000	0
Summa rörelsens kostnader	-2 016 308	-1 949 000	-67 308	-3 225 000	-3 225 000	0
Rörelseresultat	9 661	279 335	-269 674	0	0	0
Resultat från finansiella poster						
84620 Ränta på lån Nacka kommun	5 773	0	5 773	0	0	0
84621 Räntekostnader och liknande resultatposter	-112	0	-112	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	15 322	279 335	-264 013	0	0	0
88500 Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0	0
89100 Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	15 322	279 335	-264 013	0	0	0
Periodens resultat	15 322	279 335	-264 013	0	0	0

Tabell: Resultat för perioden jan – aug samt prognos för hela året 2022.

Bolaget redovisar ett positivt resultat efter finansiella poster för perioden på 15,3 tusen kronor, vilket är 264 tusen kronor lägre resultat än periodens budget. Budgetavvikelsen utgörs av cirka 202 tusen kronor i lägre intäkter och 67,3 tusen kronor i högre kostnader. De högre kostnaderna jämfört med budget beror främst på en ökad upparbetningsgrad och ökade kostnader för genomförda fysiska och de lägre intäkterna på eftersläpande partneravgifter.

Vårens event har genomförts för första gången och det har initialt varit svårt att bedöma omfattning och kostnad. Deltagande på företagarmässan ingick ej i budget men bedömdes vara ett bra tillfälle att synas och vara aktiva på. Under hösten planeras ett mindre event. Avseende återstående intäkter avses avtal tecknas och partneravgifter faktureras Obos och Wallenstam.

Prognosen för helåret bedöms ligga i linje med årets beslutade budget totalt med vissa omfördelningar.

Inga större investeringar är planerade för året. Investeringen för Green room och anläggningar/utrustning kopplade till platsen skrivs av löpande under en femårsperiod.

Balansräkning		CNAB
Tkr		202208
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
12210 Inventarier, verktyg och installationer		631 911
12290 Avskrivningar		-252 764
Summa materiella anläggningstillgångar		379 147
Summa anläggningstillgångar		379 147
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
15110 Kundfordringar		105 000
15111 Kundreskontra manuell kvittning		0
15680 Fordran Nacka Kommun ej reskontrafört		1 816 667
Kundfordringar		1 921 667
16300 Skattekonto		301 202
Övriga fordringar		301 202
17100 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-62 697
Summa kortfristiga fordringar		2 160 171
19200 Kassa och bank		3 255 807
Summa omsättningstillgångar		5 415 979
SUMMA TILLGÅNGAR		5 795 125
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
20810 Aktiekapital		100 000
Summa bundet eget kapital		100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
20930 Aktieägartillskott		0
20990 Balanserat resultat		-32
Årets resultat		15 322
Summa fritt eget kapital		15 290
Summa eget kapital		115 290
21530 Obeskattade reserver		84 255
Kortfristiga skulder		
24400 Leverantörsskulder		0
25100 Aktuella skatteskulder		2 818
26110 Utgående moms		21 000
26410 Ingående moms		-95 442
28610 Skuld Nacka Kommun		5 347 604
Övriga skulder		5 273 162
28990 Upplupna kostnader		319 600
29990 Förutbetalda intäkter		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 600
Summa kortfristiga skulder		5 595 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 795 125

Tabell: Balansräkning för perioden januari – augusti 2022

5 God ekonomisk hushållning

Bolagets ambition och mål är att skapa långsiktiga värden genom att aktivt stärka Centrala Nacka som attraktiv plats att bo, verka och investera i. I affärsplanen är specifika målvärlden definierade på kort och lång sikt och kommer att vidareutvecklas efter hand.

- *Ekonomisk hushållning* – Generellt skall bolaget verka och drivas utifrån samma åtgärdsprogram och styrprinciper som kommunen i övrigt. I detta skede innebär det bland annat *effektiv resurssättning, aktiviteter som är kostnadseffektiva* relativt nyttan samt samordning inom kommunen för att identifiera gemensamma möjligheter och aktiviteter med mera.
- *Finansiella mål* – en budget i balans för året skall uppfyllas, vilket bedöms uppnås. Bolagets uppdrag är att bidra till att öka attraktiviteten för att investera, bo och verka i Centrala Nacka och därmed också långsiktigt bidra till en attraktiv livsmiljö och ökade markintäkter. *Målet är att kommunens insats om 8 miljoner kronor skall räcka i minst tre år och att bolaget härutöver ska finansieras av andra fastighetsaktörer. Budgeten för perioden till och med 2022 ligger i linje med målet.*
- *Verksamhetens mål* – Verksamheten har hittills startat upp i enlighet med affärsplanens och marknadsplanens intentioner att långsiktigt stärka Centrala Nacka som plats och samverkan med externa fastighetsaktörer för att attrahera framtida bostadsköpare, verksamhetsetablering samt investeringar i Centrala Nacka. Samverkan, omfattning och tidplan har dock påverkats av pandemin. *Flera fysiska event har genomförts under våren efter pandemirestriktionerna, partnernöten samt kommunikation i press och sociala medier genomförs löpande enligt plan.*

6 Måluppfyllnad och åtgärder

I affärsplanen för 2022 – 2024 redovisas mål och ambitionsnivå för verksamheten. Verksamheten har ännu ej varit igenom ett normalår utan har påverkats av pandemin, varför arbetssätt och omfattning med mera fortfarande är under utveckling.

Aktiviteter och åtgärder under de första två tertialen:

- *Introduktion av nya partners i projektsamverkan pågår enligt plan.*
- *Fortsätta genomföra och planera för fler och större fysiska events.*
- *Bättre visualiseringar och filmmaterial för fortsatt kommunikation. (ej klart, hösten)*
- *Förbereda och stärka samverkan med stadsutvecklingsprojektet avseende kommunikation med mera, bland annat rörande den Naturbana markanvisningen, Viable city och Nackarummet, pågår.*
- *Fördjupad marknadsundersökning som input i etableringsarbetet.*
- *Fortsatt samverkan med fastighetsaktörer engagerade i området med flera.*

Sammanfattningsvis är bedömningen att samverkan med berörda fastighetsaktörer, digital marknadsföring och kommunikation löper på enligt mål och plan. Flera marknadsaktiviteter på plats och likaså ökad dialog med Nackaborna har genomförts och planeras vidare under året.

En utvärdering av verksamheten inför kommande år och budgetperiod har ej genomförts till september som planerat. Detta behöver göras under hösten med beaktande av stadsutvecklingen i hela Centrala Nacka – Järlahöjden och Mötesplats Nacka, med ökat fokus på kontors- och näringslivetablering. Utöver detta behöver arbetssätt och organisation/resurser ses över för ett mer långsiktigt upplägg och utveckling av verksamheten.