

CENTRALA NACKA

STYRELSEMÖTE 1 2022



Presentation och underlag:

- Status verksamheten
- Ekonomi – Årsbokslut
- Uppföljning internkontrollplan
- Styrelsens planering

2202 KWÅ



CENTRALA
NACKA

PÅ GÅNG I CENTRALA NACKA

- **Nackarummet** – gemensam plats i centralt läge i Nacka Forum där vi möter Nackaborna, näringslivet och besökare som rör sig i Centrala Nacka. Samarbete mellan URW, Region Stockholm (FUT) och Nacka kommun. Invigning .
- **Järlahöjdens förskola** startad – klar 2023
- Wallenstams Klassicistiska kvarter har fått bygglov och Kungsvåningen planerar byggstart
- **Företagarträffen** – vi planerar att närvara tillsammans för destinationen Centrala Nacka.
- **Skyltning** i området ska ses över och uppdateras
- Planering för event under våren – nya förutsättningar när restriktionerna släppts!
- Löpande kommunikation på web, sociala medier mm
- En första partnerträff är genomförd med fokus på WSP:s marknadsrapport mm



AKTIVITETS- OCH MARKNADSPLAN 2022

Q1 2022

- **Påskaktivitet**
- Skyltning
- Redaktionell annons
- Löpande kommunikation webb och sociala medier
- Partnermöten
- Fokusmöten
- *Nackarummet*

Q2 2022

- **Aktivitet maj**
 - Gatufest
 - Spadtag
- Redaktionell annons
- Löpande kommunikation webb och sociala medier
- Partnermöten
- Fokusmöten
- *Företagarträffen- Centrala Nacka i centralt läge*

Q3 2022

- **Sommar/höst**
- Redaktionell annons
- Löpande kommunikation webb och sociala medier
- Partnermöten
- Fokusmöten
- *Nacka Preview*

Q4 2022

- **Höst/julaktivitet**
- Redaktionella annons
- Löpande kommunikation webb och sociala medier
- Partnermöten
- Fokusmöten
- Frukostmöte



CENTRALA NACKA ÅRSBOKSLUT



CENTRALA
NACKA

BOLAGETS EKONOMI OCH VERKSAMHET

Viktiga förhållanden för bolagets resultat och ekonomiska ställning

- Verksamheten har delvis påverkats av pandemin under året och kan fortsatt göra det då framför allt möjligheten att genomföra marknadsaktiviteter fysiskt på plats samt partnersamverkan kan försvåras. *(Nu nytt läge efter att restriktionerna släppts)*
- Bolaget har dock hittills kunna verka i enlighet med syfte och affärsplan trots pandemi på en godtagbar nivå. Mycket fokus har lagts på marknadskommunikation via digitala kanaler samt etableringsfrågor. Samverkan med byggaktörerna har fungerat väl.
- Bolagets kostnader och omsättning är lägre än budgeterat på grund av att planerade aktiviteter på plats ej har kunnat genomföras i planerad omfattning.
- Bolaget har inga anställda
- Bolagets verksamhet, samverkan, intäkter och fokus kan påverkas på kort och lång sikt av bostadsmarknaden samt takten i stadsutvecklingsprojekten i Centrala Nacka.



BOLAGETS EKONOMI OCH VERKSAMHET

Viktiga händelser för verksamheten under året

- Takten är god i stadsutvecklingsprojekten i centrala Nacka. Detaljplanen för Kv Elverkshuset vann laga kraft under 2021 och flera nya bostadsutvecklare har anvisats mark på Nya gatan, vilket innebär att alla kvarter är dedikerade. Detta innebär att ca 1100 bostäder samt ca 9000 kv, lokaler är i någon form av planerings eller produktionskedje.
- De första boende har flyttade in under 2021 i kvarteret Stadsporten.
- En Klassicistisk och en Naturban markanvisning har genomförts, vilket stärker det Naturbana konceptet men också platsens mångfald, vilket är en viktig del i visionen – Närhet och naturbant, där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans.
- Kungsvåningen blev formell partner i projektsamverkan under året. OBOS samt Wallenstam förväntas ansluta under 2022.
- Stadsutvecklingsprojektet i centrala Nacka är pilotprojekt och engagerad i Viable Cities, vilket är positivt även för bolagets verksamhet. Nya och befintliga samarbetspartners är engagerade Svea fastigheter, Skanska, Ica Maxi mfl.
- Inga tvister, omstruktureringar eller andra överraskande händelser har skett under året som påverkar bolagets eller kommunen väsentligt.



BOLAGETS EKONOMI

Resultat:

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	18	69
Eget kapital	100	100
Soliditet (%)	2,5	1,7

- Resultatet efter finansiella poster i Centrala Nacka marknadsbolag AB för räkenskapsåret 2021 uppgår till 18 Tkr. Resultatet ligger i linje med budget (budget 0 Tkr)
- Verksamhetens nettoomsättning om 2167 Tkr är 1058 Tkr lägre än budgeterat (3225 Tkr) med betydligt lägre kostnader på grund av minskade omfattning på aktiviteter generellt samt färre genomförda marknadsaktiviteter fysiskt på plats än planerat på grund av pandemin med mera. Intäkterna från externa partners är något lägre än budgeterat. Detta påverkar kommunens partneravgift på motsvarande sätt.
- Årets avskrivningar är 127 Tkr på Green room och inventarier. Inga nya investeringar har genomförts under 2021
- Totalt kvarvarande av kommunens beslutade insats är ca 3,2 Mkr av ursprungligen 8 Mkr ej beaktat momseffekten Kompensation för moms behöver hanteras under 2022 inför budget 2023 att diskutera vidare på mötet.
- Likvida medel i UB 2021 är 3,6 Mkr. Bolaget har ingen checkkredit. Inför 2023 behöver bolaget checkkredit .

ÅRSREDOVISNING 2021 - RESULTATRÄKNING

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-03-24 -2020-12-31 (10 mån)
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 165	2 708
Övriga rörelseintäkter		2	0
Summa rörelsens intäkter		2 167	2 708
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 021	-2 597
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-126	-42
Summa rörelsens kostnader		-2 147	-2 639
Rörelseresultat		20	69
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	0
		-2	0
Resultat efter finansiella poster		18	69
Bokslutsdispositioner	2	-15	-69
Resultat före skatt		3	0
Skatt på årets resultat		-3	0
Årets resultat		0	0



ÅRSREDOVISNING 2021 – BALANSRÄKNING

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	463	590
Summa materiella anläggningstillgångar		463	590
Summa anläggningstillgångar		463	590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		161	0
Övriga fordringar		246	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	0	2 122
Summa kortfristiga fordringar		407	2 560
<i>Kassa och bank</i>		3 586	5 829
Summa omsättningstillgångar		3 993	8 389
SUMMA TILLGÅNGAR		4 456	8 979



ÅRSREDOVISNING 2021 – BALANSRÄKNING FORTS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Summa eget kapital		100	100
Obeskattade reserver		84	69
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		356	221
Aktuella skatteskulder		3	0
Övriga skulder		3 686	8 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	227	589
Summa kortfristiga skulder		4 272	8 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 456	8 979



BOLAGETS MÅL

- **Ekonomisk hushållning** – Generellt skall bolaget verka och drivas utifrån samma åtgärdsprogram och styrprinciper som kommunen i övrigt. I detta skede innebär det bl a effektiv resurssättning, aktiviteter som är kostnadseffektiva relativt nyttan samt samordning inom kommunen för att identifiera gemensamma möjligheter och aktiviteter mm. *Bolagets omsättning och aktivitet har påverkats negativt av pandemin med lägre kostnader som följd. Flera aktiviteter ej har genomförts eller omprioriterats till digitala aktiviteter exempelvis genom filmer, annonskampanjer och reportage i olika media. Resurserna har anpassats till minskad aktivitet. Vi drar nytta av aktiviteter och samverkan med stadsutvecklingsprojektet och kommunen som exempelvis det planerade "Nackarummet", Naturbana markanvisningstävlingen och annat som händer i området som stärker kommunikation och budskap.*
- **Finansiella mål** – 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. *De lägre kostnaderna för 2021 bidrar till målet att kommunens förskottade avgifter om åtta miljoner skall räcka i minst tre år uppfylls. Marknadsutvecklingen för bostäder har generellt varit positiv under 2021 och den Naturbana markanvisningen visar på prisnivåer för mark över förväntan.*
- **Verksamhetens mål** – Verksamheten har trots pandemieffekter kunnat drivas 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 och omfattning har dock påverkats negativt av pandemin under året. Flera samverkansmöten samt onboarding av nya partners har genomförts under våren, vilket ligger i linje med målet för samverkan och 3 - 5 aktiva partners. En etableringsmanual samt en större vårkampanj har producerats. Två mindre fysiska event har genomförts med mera.*

- Samordnar och drar nytta av resurser och aktiviteter

- 8 Mkr räcker > 3 år
- Stort intresse och prisutveckling vid markanvisningar

- God samverkan, 4 – 6 partners
- God marknadskommunikation
- Ej kommit igång med fysiska event som önskat
- Behöver utveckla arbetssätt

Stärka platsen

- Centrala Nacka fått god uppmärksamhet i press
- Stadsliv – bra uthyrning, nya verksamheter öppnar i vår
- Naturbana konceptet ökad spridning- konkret och kännedom



CENTRALA
NACKA

CENTRALA NACKA






- Uppföljning internkontrollplan
- Styrelsens planering och arbete under året...



CENTRALA
NACKA

UPPFÖLJNING INTERKONTROLLPLAN

Sammanfattningsvis relativt låg risk samt hanteras medvetet löpande

Riskområde	Riskvärdering Konsekvens x sannolikhet	Åtgärder	Metod/kontroll	Bedömd status	Kommentar/Uppföljning
Utmaning att hålla budget/ekonomi i balans pga förändrade förutsättningar, volatila intäkter, försenade projekt mm	9	God projektstyrning och uppföljning. Aktivt säkra fler medlemmar	Avstämning Controller och projektgrupp		Denna risk gäller främst längre fram om det blir för stort "glapp" efter Nya gatan,
Framdrift och kvalitet påverkas på grund av resursbrist	9	Fortsatt arbeta med resurssättning och planering			Vi avser fortsätta med en extern kommunikations- och eventbyrå. Det återstår att lösa intern projektledningsresurs/stöd.
Brister i avtalshantering, inköp och policys (liten omfattning)	6	Nyttja stödresurser, och följ upp	Stäm av med stödresurser och be om hjälp vid behov		Nej ej i dagsläget. Ej så många avtal mm
Åverkan på Green room eller andra problem på platsen	6	Bevakning vid event, larm, belysning mm	Löpande tillsyn		Hanteras delvis av stadshusbevakningen. Utvärderas löpande.
Naturbant eller marknadsbolagets varumärke/ anseenderisk skadas	6	Medvetet nyttja varumärket, profil och budskap	Avstämning och dialog med kommunikation		Kommunikation- och varumärkesbyggande positivt. En mindre omfattning negativa kommentarer relativt sett

STYRELSEMÖTEN 2 22

Förslag på datum att besluta:

1. 21 feb 16:00
2. 28 april 10:30
3. 12 maj 13:00
4. 14 sept 13:00
5. 30 nov 13:00

Styrelseledamöter:

Att notera, Henrik Unosson samt Karin Teljstedt ersättare för Farmanbar Khashayar, Gunilla Grudevall-Steen

Nästa möte...

Bolagstämma 19 april,

Nästa styrelsemöte 28 april – konstituerande styrelsemöte, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion mm