

Styrelsen och verkställande direktören för Centrala Nacka Marknadsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Centrala Nacka marknadsbolag AB är ett marknadsbolag, med syfte och uppdrag att stärka Centrala Nacka som plats och samverka med externa fastighetsaktörer för att attrahera framtida bostadsköpare, verksamhetsetableringar samt investeringar i Centrala Nacka där kommunen är stor markägare.

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.

Rörelseresultatet i Centrala Nacka marknadsbolag AB för räkenskapsåret 2021 uppgår till cirka 20 tusen kronor.

### Verksamheten

Marknadsbolagets uppdrag är att koordinera olika marknads- och kommunikationsaktiviteter samt att samordna och utveckla ett långsiktigt samarbete mellan de fastighetsaktörer som är verksamma i området med målet att bidra till;

- Marknadsföring och ökad kännedom om Centrala Nacka som en attraktiv plats för olika målgrupper nya boende, besökare, olika verksamheter samt investerare.
- Att främja etableringar och ett attraktivt innehåll service, butiker, caféer, kontor med mera.
- Att stärka samverkan mellan kommunen och fastighetsaktörer i Centrala Nacka kring platsens utveckling och långsiktiga attraktionskraft samt tillsammans bidra till Centrala Nackas koncept och vision - Närhet och Naturbant, där naturen och det urbana möts på nya sätt. Och trivs tillsammans.

Bolagets uppdrag och aktiviteter ska också bidra till kommunens övergripande mål Maximalt värde för skattepengarna, Bästa utveckling för alla, Attraktiva livsmiljöer samt en Stark och balanserad tillväxt.

Bolaget ska finansiera sin verksamhet genom en partneravgift för projektsamverkan från kommunen respektive aktiva fastighetsaktörer. Kommun har betalat in åtta miljoner som ett förskott på kommunens avgifter som skall räcka under minst tre år 2020 - 2022.

Fyra fastighetsutvecklare är aktiva partners i projektsamverkan och bidrar till intäkterna genom partneravgifter, Botrygg AB, Sveafastigheter Bostad AB samt Storstaden Bostad AB samt Kungsvåningen AB. Wallenstam och OBOS Nya Hem AB har också engagerat sig i partnersamverkan och ansluter sig formellt i början av 2022. Målbilden är tre till fem aktiva samverkanspartners över tid. Förutsättningarna för detta påverkas delvis av genomförandeplaneringen och tidplanen för utvecklingen av Centrala Nacka med mera.

Under året har bolaget arbetat vidare med att utveckla verksamheten som fortsatt har påverkats av pandemin. Istället för fysiska marknadsaktiviteter på plats har större fokus lagts på

marknadskommunikation och kampanjer i olika digitala kanaler samt etableringsfrågor för att främja uthyrning till verksamheter i de nya kvarteren.

Exempelvis har en gemensam etableringsmanual och marknadsanalys för området tagits fram, ett par filmer, en annonskampanj i Nacka Värmdöposten under våren samt flera reportage i Nacka magasinet. I branschtidningen Fastighetsvärden publicerades ett femsidigt reportage om utvecklingen i Centrala Nacka och det Naturbana konceptet.

Det har varit utmanande med eventplaneringen under året men ett par mindre fysiska event har genomförts, ett i samband med Thomascupen och ett med Jultema.

Samverkan har fungerat väl trots begränsningar på grund av pandemin. Det har tillkommit flera engagerade fastighetsutvecklare i Centrala Nacka men också genom projektet Viable Cities som Nacka kommun deltar i tillsammans med flera olika aktörer.

Verksamhetens omfattning och aktiviteter har dock påverkats negativt i olika grad på grund av pandemin, vilket är en fortsatt risk inför 2022.

Mycket har hänt i stadsutvecklingsprojektet och på Nya gatan under året. De tre första kvarteren växer fram, de första boende flyttade in i Stadsporten i november och till våren öppnar de första lokalerna. Detaljplanen för Elverkshuset vann laga kraft i början av året så både OBOS och Kungsvåningen har kunnat tillträda och påbörja förberedande arbeten och bygglov för sina projekt. Ett par markanvisningar har genomförts, ett till Wallenstam som ska uppföra ett klassicistisk kvarter samt en mindre byggrätt för verksamhetslokaler till Hemsö. Alla kvarter är nu dedikerade olika fastighetsutvecklare, vilket innebär att minst 1100 bostäder och cirka 9000 kvm lokaler är i olika skeden av planering och produktion i området Nya gatan. Parallellt pågår anläggning av nya gator och torg samt ombyggnaden av Värmdövägen till stadsgata.

En Naturban markanvisningstävling för Parkkvarter 2 har genomförts under hösten som ska beslutas i slutet på januari 2022. Tävligen har väckt stort intresse med många förslag av hög kvalitet.

### **Framtida utveckling**

Under 2022 planeras nya marknadsaktiviteter att genomföras med fokus på inflyttade och nya boende, etablering och innehåll, Naturbant stadsliv samt samverkan. Alternativa prioriteringar och aktiviteter kommer behöva göras med hänsyn till pandemin.

Ytterligare en partner förväntas ansluta i samband med att Parkkvarter 2 anvisas för det nya naturbana projektet. Parallellt kommer planeringen för den nya stadsparken att bli mer konkret.

I takt med att området Nya gatan färdigställs kommer området befolkas och nya verksamheter öppnas upp blir det lättare att kommunicera platsen. Områdets struktur och planering har också kommit längre, vilket bidrar till att det blir lättare att vara konkret och visualisera Centrala Nackas utveckling, innehåll och vision.

Det planeras för ett "Nackarum" tillsammans med Regionen och tunnelbaneprojektet, vilket kommer vara en ny och bra plats för kommunikation och dialog med Nackaborna om utvecklingen i Centrala Nacka och stadsutvecklingen generellt.

Den största risken för bolagets verksamhet under 2022 är fortsatta pandemieffekter som påverkar möjligheten till samverkan och planerade marknadsaktiviteter på plats.

Nacka är en attraktiv kommun att bo, verka och investera i med många olika områden och delmarknader. Intresset för Centrala Nacka från bostadsköpare och fastighetutvecklare är stort och växer i takt med utvecklingen av Tunnelbanan och stadsutvecklingen som bidrar till ännu bättre kommunikationer, ett utökat utbud och mångfald samt en attraktiv Naturban stadsmiljö.

Marknadsläget för bostäder och samhällsfastigheter bedöms som fortsatt starkt och stabilt de närmaste åren. Detta blev särskilt tydligt i samband med den Naturbana markanvisningen. Många kommersiella verksamheter vill fortsatt etablera sig i Nacka medan handelssegmentet har det mer utmanande generellt. Detta kräver fortsatt fokus på att stärka etableringsförutsättningarna och ha en aktiv dialog med näringslivet i området.

Det är för tidigt att dra några slutsatser angående framtida förändringar och behov på grund av pandemin som kan påverka stadsutvecklingen generellt och arbetet med Centrala Nacka mer specifikt men det är något att beakta och vara lyhörd för de närmaste åren.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat efter finansiella poster	18	69
Eget kapital	100	100
Soliditet (%)	3,7	1,7

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	0	0	<b>100</b>
Årets resultat			0	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

Årets resultat är minus 32 kronor. Kostnaderna är lägre än budgeterat (3 225 000 kr) på grund av minskad omfattning och färre genomförda aktiviteter än planerat på grund av pandemin med mera.

Intäkterna är lägre än budget (3 225 000 kr) eftersom en fastighetsaktörs formella anslutning till partnersamverkan är försenad och sker i början av 2022. Del av intäkterna och kostnaderna har periodiserats baserat på avtalsperiod för partnersamverkan samt avskrivningsperiod för anläggningskostnader hänförliga till mötesplatsen Green room.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	0
årets förlust	-32
	<b>-32</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-32

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



## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

3

463

590

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**463**

**590**

**Summa anläggningstillgångar**

**463**

**590**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

161

0

Övriga fordringar

246

438

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

0

2 122

**Summa kortfristiga fordringar**

**407**

**2 560**

##### *Kassa och bank*

3 586

5 829

**Summa omsättningstillgångar**

**3 993**

**8 389**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**4 456**

**8 979**

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

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

3 498

8 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5

415

589

**Summa kortfristiga skulder**

**4 272**

**8 810**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 456**

**8 979**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-03-24  
-2020-12-31  
(10 mån)

### Den löpande verksamheten

Årets resultat 0 0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 142 111

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändringar av rörelsekapitalet 142 111**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Inbetalt aktiekapital 0 100

Förändring av kundfordringar -161 0

Förändring av kortfristiga fordringar 2 314 -2 560

Förändring av leverantörsskulder 135 221

Förändring av kortfristiga skulder -4 673 8 589

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -2 243 6 461**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -632

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -632**

**Årets kassaflöde -2 243 5 829**

Likvida medel vid årets början 5 829 0

**Likvida medel vid årets slut 3 586 5 829**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier: 5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### Värderingsprinciper

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för bedömda osäkra fordringar. Kortfristiga fordringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga skulder värderas till det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### 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 Bokslutsdispositioner

	2021	2020-03-24 -2020-12-31
Förändring överavskrivningar	-15	-69
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-15</b>	<b>-69</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	632	0
Inköp	0	632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>632</b>	<b>632</b>
Ingående avskrivningar	-42	0
Årets avskrivningar	-126	-42
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-169</b>	<b>-42</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>463</b>	<b>590</b>

## Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt	0	2 122
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 122</b>

**Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna kostnader	227	115
Förutbetalda intäkter	188	474
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>415</b>	<b>589</b>

Stockholm

Mats Gerdau  
Ordförande

Gunilla Grudevall Sten

Henrik Unosson

Katarina Wåhlin Alm  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor