
Tertialuppföljning 2 2024

Centrala Nacka marknadsbolag AB

Styrelsemöte 4 240918, Bilaga 3

Anders Börjesson



**CENTRALA
NACKA**

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Verksamhetsresultat	4
4	Ekonomiskt resultat	6
5	God ekonomisk hushållning.....	7
6	Måluppfyllnad och åtgärder	8

I Sammanfattning

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. Bolaget utgör en plattform för projektsamverkan som stärker det långsiktiga samarbetet mellan de fastighetsaktörer som är verksamma i området.

Budget för 2024 är fastställd av bolagets styrelse baserad på affärsplan, finansieringsupplägg och planerade aktiviteter.

En marknadsplan är framtagen för året och 2024 beräknas innehålla betydligt fler marknadsaktiviteter än tidigare. Kännedomen om Centrala Nacka ökar vilket visar sig i mer välbesökta fysiska event än tidigare. Dessutom ökar den digitala närvaron i omfattning vilket innebär fler följare och besökare på bolagets digitala plattformar. Precis som föregående år har bolaget avtal med två externa konsulter som sköter marknads-event och ökad digital närvaro på nätet samt sociala medier. Under perioden har fokus legat på planering och genomförande av fysiska event och relaterad marknadsföring i tryckt media och på sociala medier. I detta även etableringsfrågor (fastighetsaktörer och företag i övrigt; främst inom handel, restaurang och service). Arbetet för ökad digital närvaro (webb och sociala medier) pågår kontinuerligt. Gatuskyltar och gatupratörer för bättre guidning i Stadshusvarteren har tillkommit under perioden.

Bolaget redovisar ett positivt resultat om cirka 58 tusen kronor under perioden, vilket i stort sett är i linje med perioden budget..

Prognosen avseende kostnader och intäkter för helåret bedöms ligga i linje med årets beslutade budget.

Sammanfattningsvis är bedömningen att samverkan med berörda fastighetsaktörer, digital marknadsföring och kommunikation löper på enligt mål och plan. På det stora hela löper verksamheten i övrigt på enligt plan. Ett ökat intresse bland partners, att medverka i olika kommunikationsinsatser, noteras och genomförda event får nu ett större genomslag än tidigare.

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. Detta 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, lokalt och regionalt, 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 – Brf Nya Gatan (Brf;en tog över efter Botrygg i april i år), Sveafastigheter Development, Kungsvåningen AB, Wallenstam, JM och OBOS Bostadsutveckling AB. Avtalsförhandling med Selvaag pågår. Boende är inflyttade i fyra av kvarteren (Storstaden Bostad/139 lgh, Sveafastigheter Bostad/174 lgh, Kungsvåningen/112 lgh och Botrygg/Brf Nya Gatan/137 lgh). I Wallenstams kvarter startar inflyttningen etappvis under hösten 2024. OBOS har sålt drygt hälften (av totalt 60) i den första etappen. Totalt sätt är 32 (av 33) lokaler uthyrda, varav en av dessa ännu inte är inflyttad. I Wallenstams kvarter Grace pågår uthyrningsaktiviteter av totalt 12 lokaler. Inflyttning från och med våren 2025. Totalt sätt innebär detta att samtliga tomter är anvisade och över 1000 nya bostäder med nya lokaler som är inflyttade eller under genomförande i området som är den första etappen i utvecklingen av Centrala Nacka.

3 Verksamhetsresultat

En marknadsplan är framtagen för året och 2024 beräknas bli ett år med fler marknadsaktiviteter än tidigare år. Fysiska marknadsaktiviteter och event genomförs i övrigt i enlighet med planeringen. Precis som 2023 har bolaget avtal med två externa konsulter som sköter marknadsevent och ska tillse en ökad digital närvaro på nätet samt även sociala medier. Under perioden har fokus legat på att göra planerade marknadsaktiviteter större och mer omfattande än tidigare. I detta även etableringsfrågor (fastighetsaktörer och företag i övrigt; främst inom handel, restaurang och service). Arbetet för ökad digital närvaro (webb och sociala medier) pågår kontinuerligt och med bättre effekt än tidigare. Exempel på aktiviteter under perioden:

- 3-sidig artikel i bilaga i DI
- Spadtag Enspännarvägen
- En ny uppdaterad manual för uteserveringar är klar. Den ska vägleda och hjälpa aktörer att enklare etablera uteserveringar i området.
- Invigning av Granittrappan
- Gatufesten är genomförd 15:e juni. Över 2500 besökare och 89 utställare. Ny webb för eventet; gautfest.nu
- Löpande samverkansmöten och forum pågår enligt plan (fyra möten per år) med fastighetaktörerna och verksamheterna
- En artikel (ej köpt) i Nacka Magasin om Gatufesten är precis färdig och kommer i nästa nummer senare i september.
- Planering av Open House (4-6/10) pågår. Centrala Nacka är partner
- Marknadsevent vid Slussen/tunnelbanan i maj
- Liten fysisk modell över Centrala Nacka är klar
- Time Lapse filmning av JM;s bygge i Centrala Nacka. Ligger på webben
- Annonser i NVP, Mitti, Sjöstadsbladet, DI, fysiska skyltar, vepor, etc. Även webb och some.
- Bussreklam och på busshållplatser under maj och juni
- Nya gatupratere i området
- Sommar aw i Greenroom under juni och augusti med DJ och levande musik

- Nya drönbilder och imagebilder är framtagna.



4 Ekonomiskt resultat

Bolaget ska finansiera sin verksamhet genom så kallade partneravgifter. Kommunen står för en större del av finansieringen och aktiva partners bidrar till att medfinansiera verksamheten, samt löpande projektsamverkan, genom årliga partneravgifter.

Budget för 2024 är fastställd av bolagets styrelse baserad på affärsplan, finansieringsupplägg och planerade aktiviteter.

Resultaträkning CNAB				2024		
Kr	Utfall	Budget	Avvikelse	Års prognos	2024	Avvikelse
	202408	202408			Årsbudget	
RÖRELSENS INTÄKTER						
30010 Partneravgift kommunen exkl 25% moms	2 200 000	2 200 000	0	3 300 000	3 300 000	0
30011 Partneravgift fastighetsägare exkl 25% moms	313 333	200 000	113 333	313 333	300 000	13 333
Nettoomsättning	2 513 338	2 400 000	113 338	3 613 333	3 600 000	13 333
Summa rörelsens intäkter	2 513 338	2 400 000	113 338	3 613 333	3 600 000	13 333
RÖRELSENS KOSTNADER						
59000 Övriga reklam och PR	-1 234 870	-850 000	-384 870	-1 317 454	-1 275 000	-42 454
64210 Revision	4 165	-30 000	34 165	-45 000	-45 000	0
65501 Konsultkostnader	-944 905	-820 000	-124 905	-1 230 000	-1 230 000	0
65700 Bankkostnader	-501	0	-501	-510	0	-510
65900 Övrig budget reserv	0	-133 333	133 333	-200 000	-200 000	0
65901 Övriga externa tjänster	-125 339	-83 333	-42 006	-125 000	-125 000	0
65910 Kommunikationstjänster	-98 825	-400 000	301 175	-600 000	-600 000	0
Övriga externa kostnader	-2 400 274	-2 316 667	-83 608	-3 517 964	-3 475 000	-42 964
78320 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-84 255	-83 333	-921	-125 000	-125 000	0
Summa rörelsens kostnader	-2 484 529	-2 400 000	-84 529	-3 642 964	-3 600 000	-42 964
Rörelseresultat	28 809	0	28 809	-29 631	0	-29 631
Resultat från finansiella poster						
83100 Ränteutgifter	31 876	0	31 876	31 876	0	31 876
83230 Ränteutgifter för skatter och avgifter	246	0	246	246	0	246
84230 Räntekostnader för skatter och avgifter	-2 491	0	-2 491	-2 491	0	-2 491
Resultat efter finansiella poster	58 440	0	58 440	0	0	0
Resultat före skatt	58 440	0	58 440	0	0	0
Årets resultat	58 440	0	58 440	0	0	0
Periodens resultat	58 440	0	58 440	0	0	0

Tabell: Resultat för perioden maj – augusti samt prognos för hela året 2024.

Bolaget redovisar ett positivt resultat om cirka 58 tusen kronor under perioden, vilket i stort sett är i linje med periodens budget. Verksamheten har nu fullt fokus på marknadsföring och event enligt med bolagets planering. Det har varit viss eftersläpande extern fakturering som nu är i kapp. Prognosen avseende kostnader och intäkter för helåret bedöms ligga i linje med årets beslutade budget.

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
Kr		202408
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
12210 Inventarier, verktyg och installationer		631 911
12290 Avskrivningar		-505 529
Summa materiella anläggningstillgångar		126 382
Summa anläggningstillgångar		126 382
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
15110 Kundfordringar		391 666
Kundfordringar		391 666
16300 Skattekonto		796
Övriga fordringar		796
Summa kortfristiga fordringar		392 462
19200 Kassa och bank		185 237
Summa omsättningstillgångar		577 699
SUMMA TILLGÅNGAR		704 081
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>		
20910 Balanserat resultat		335 692
20990 Årets resultat		58 440
Summa fritt eget kapital		394 132
Summa eget kapital		494 132
21530 Obeskattade reserver		84 255
Kortfristiga skulder		
24400 Leverantörsskulder		90 769
25100 Aktuella skatteskulder		20 462
26110 Utgående moms		78 333
26410 Ingående moms		-338 870
Övriga skulder		-260 537
29990 Förutbetalda intäkter		275 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 000
Summa kortfristiga skulder		125 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		704 081
Årets resultat		58 440
Kontroll		-58 440
Differens		0

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 årliga insats, tillsammans med finansiering från fastighetsaktörer i Centrala Nacka, om skall räcka för att finansiera den planerade årliga verksamheten. Budgeten för 2024 ligger i linje med målet.*
- *Verksamhetens mål* – Verksamheten drivs i enlighet med affärsplanens och marknadsplanens intentioner att långsiktigt stärka Centrala Nacka som plats och samverka med externa fastighetsaktörer för att attrahera framtida bostadsköpare, verksamhetsetablering samt investeringar i Centrala Nacka. *Flera samverkansmöten har genomförts under årets första åtta månader. En uppdaterad guide för uteserveringar samt en uppdaterad etableringsmanual har producerats och ett flertal fysiska marknadsevent har genomförts. Två av dessa utanför Marknadsplanen men inom ramen för budget. Fler event är under planering.*

6 Måluppfyllnad och åtgärder

I affärsplanen för 2024 – 2026 redovisas mål och ambitionsnivå för verksamheten. Genomförda marknadsaktiviteter kommer, på årsbasis, bli fler än tidigare år.

Aktiviteter och åtgärder under perioden:

- *Introduktion av nya partners i projektsamverkan pågår enligt plan.*
- *Fortsätta genomföra och planera för fler och större fysiska events.*
- *Större digital aktivitet på nätet och sociala medier för fortsatt utveckling av kommunikationsinsatser*
- *Stärkt samverkan med stadsutvecklingsprojektet avseende kommunikation med mera, bland annat rörande den Naturbana visionen, Nackarummet, pågår. Inte minst viktigt i och med nya planeringsförutsättningar för delar av Centrala Nacka.*
- *Fortsatt och mer intensiv 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. Fler marknadsaktiviteter har genomförts och därav följer också en ökad dialog med såväl Nackabor och företag som ännu inte etablerade individer och verksamheter.