



Tertialbokslut 2 2024

Boo I:207 AB

Styrelsemöte 5 240918

Mathias Forsberg

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	3
3	Ekonomiskt resultat	3

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 genomfört rivning av befintliga byggnader på platsen som förberedelse för fortsatt etablering.*

Periodens resultat efter finansiella poster är 150.888 kronor vilket är 34.221 kronor högre än budget. Prognosen för årets resultat är 215.000, vilket är bättre än årets budget (175.000 kronor) och något högre än i tertialrapport 1 (195.000 kronor). Kostnaderna har justerats ner eftersom stadsbyggnadsprojektet SOBOO har övertagit ansvaret för merparten av fastighetens förvaltning.

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.

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 genomfört rivnings av befintliga byggnader på platsen som förberedelse för fortsatt etablering.*

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				2024		
Kr	Utfall 202408	202408		Års prognos 2024	Årsbudget 2024	Avvikelse årprog/budget
		Budget 202408	Avvikelse			
RÖRELSENS INTÄKTER						
37400 Öresavrundning	0	0	0	0	0	0
39000 Övriga rörelseintäkter	166 667	166 667	0	250 000	250 000	0
Summa rörelsens intäkter	166 667	166 667	0	250 000	250 000	0
RÖRELSENS KOSTNADER						
51000 Mediekostnader och bevakning	0	0	0	0	0	0
51910 Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
64210 Revision	-8 863	-13 333	4 471	-20 000	-20 000	0
65300 Redovisningstjänster	0	0	0	0	0	0
65400 IT tjänster	0	0	0	0	0	0
65700 Bankkostnader	-500	-3 333	2 833	-5 000	-5 000	0
65901 Övriga externa tjänster	-24 959	-33 333	8 374	-25 000	-50 000	25 000
69910 Övriga externa kostnader, avdragsgill	-3 030	-13 333	10 303	-5 000	-20 000	15 000
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	0	0	0	0	0	0
74300 Övriga administrativa tjänster	0	0	0	-5 000	0	-5 000
Summa rörelsens kostnader	-37 352	-63 333	25 981	-60 000	-95 000	35 000
Rörelseresultat	129 315	103 334	25 981	190 000	155 000	35 000
Resultat från finansiella poster						
83100 Ränteintäkter	21 932	13 333	8 598	25 359	20 000	5 359
84620 Ränta på lån Nacka kommun	0	0	0	0	0	0
84230 Räntekostnader för skatter och avgifter	-359	0	-359	-359	0	-359
84621 Räntekostnad övriga ej koncerninterna Nordea mm	0	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	150 888	116 667	34 221	215 000	175 000	40 000
Resultat före skatt	150 888	116 667	34 221	215 000	175 000	40 000
Årets resultat	150 888	116 667	34 221	215 000	175 000	40 000

Periodens rörelseresultat är 129.315 kronor, vilket är 25.981 kronor högre än budget. Rörelsens kostnader (-37.352 kronor) utgörs främst av löpande förvaltning och är lägre än periodens budget då inga oförutsedda kostnader har uppstått. Rörelsens intäkter (166.667 kronor) ligger i linje med periodiserad budget. Ett räntenetto på 21.573 kr förstärker resultatet och ger ett Resultat efter finansiella poster på 150.888 kronor, vilket är 34.221 kronor högre än budget.

Prognosen för årets resultat bedöms till 190.000 kronor (efter finansiella poster 215.000 kronor), vilket är bättre än årets budget. Kostnaderna har justerats ner eftersom stadsbyggnadsprojektet SOOBO har övertagit ansvaret för merparten av fastighetens förvaltning.

Balansräkning T2 2024

Balansräkning		Boo 1:207 AB
Kr		202408
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
11300 Byggnader och mark		7 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 000 000
Summa anläggningstillgångar		7 000 000
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
15110 Kundfordringar		125 000
16300 Skattekonto		1
17100 Upplupna intäkter förutbetalda kostnader		0
17900 Aktiverade kostnader		0
Summa kortfristiga fordringar		125 001
19200 Kassa och bank		911 897
Summa omsättningstillgångar		1 036 898
SUMMA TILLGÅNGAR		8 036 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
20810 Aktiekapital		25 000
Summa bundet eget kapital		25 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
20930 Aktieägartillskott		8 000 000
20910 Balanserat resultat		-168 697
20990 Årets resultat		150 888
Summa fritt eget kapital		7 982 190
Summa eget kapital		8 007 190
Kortfristiga skulder		
24400 Leverantörsskulder		0
25100 Skatteskulder		8 874
Kortfristiga skulder		0
28990 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0
29990 Förutbetalda intäkter		20 833
Summa kortfristiga skulder		29 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 036 898

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 andra kvartalet har stadsbyggnadsprojektet tagit 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.