
Tertialuppföljning 2 2023

Centrala Nacka marknadsbolag AB

Styrelsemöte 4 230913, Bilaga 2

Anders Börjesson



**CENTRALA
NACKA**

Innehållsförteckning

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

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 2023 är fastställd av bolagets styrelse baserad på affärsplan, finansieringsupplägg och planerade aktiviteter.

En marknadsplan är framtagen för året och 2023 beräknas bli ett normalt år vad gäller möjligheter att genomföra ett antal fysiska marknadsaktiviteter och event enligt plan. Bolaget har nu avtal med två externa konsulter som sköter marknadsevent och ökad digital närvaro på nätet samt sociala medier. Under perioden har fokus legat på planering och genomförande av marknadsevent. 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. Nya informationsskyltar vid Green room har också blivit klara under perioden.

Bolaget redovisar ett positivt resultat på 1 276 tusen kronor, vilket också är högre än periodens budget. Detta beror främst på omorganisering, samt upphandling av nya operativa resurser som kom på plats under det andra kvartalet fullt ut. Till viss del även eftersläpande extern fakturering.

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 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. Avtalsförhandling med Selvaag och JM pågår. Boende är inflyttade i två av kvarteren (Storstaden Bostad/139 lgh och Sveafastigheter Bostad/174 lgh) och pågår i ett av kvarteren (Botrygg 11 lgh kvar av 137). Ett kvarter (Kungsvåningen) startar inflyttningen under sen höst i år. OBOS första etapp har sålt 21 lgh (av totalt 60) i den första etappen. Totalt sätt är 30 (av 33) lokaler uthyrda, varav 12 ännu inte är inflyttade. Totalt sätt innebär detta att samtliga tomter är anvisade och över 1000 nya bostäder med nya lokaler är under genomförande i området som är den första etappen i utvecklingen av Centrala Nacka.

3 Verksamhetsresultat

En marknadsplan är framtagen för året och 2023 beräknas bli ett normalt år vad gäller möjligheter att genomföra ett större antal fysiska marknadsaktiviteter och event än tidigare och enlighet i med planeringen. Bolaget har nu 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 planering och genomförande av marknadsevent. 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.

- Informationsskyltar om utvecklingen i det Naturbana Centrala Nacka är äntligen på plats
- En ny uppdaterad manual för uteserveringar är klar. Den ska vägleda och hjälpa aktörer att enklare etablera uteserveringar i området.
- Invigning av den famösa trappan. En hel del boende kom förbi.
- Gatufesten är genomförd 17:e juni. Över 500 besökare och drygt 45 utställare.
- Löpande samverkansmöten och forum pågår enligt plan (fyra möten per år) med fastighetaktörerna.
- En artikel (ej köpt) i Nacka Magasin med fokus på Centrala Nacka och Naturban är precis färdig och kommer i nästa nummer nu i höst.
- Planering av Open House (29/9-1/10) pågår. Centrala Nacka är partner
- Arbetet med webben pågår och är i det närmaste klart för lansering (för att sedan successivt fyllas på)



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 2023 är fastställd av bolagets styrelse baserad på affärsplan, finansieringsupplägg och planerade aktiviteter.

Resultaträkning CNAB				2023		
Kr	Utfall 202308	Budget 202308	Avvikelse	Års prognos 2023	Årsbudget 2023	Avvikelse årsprog/budg
RÖRELSENS INTÄKTER						
30010 Partneravgift kommunen exkl 25% moms	2 199 999	2 200 000	-1	3 300 000	3 300 000	0
30011 Partneravgift fastighetsägare exkl 25% moms	182 300	200 000	-17 700	257 000	300 000	-43 000
Nettoomsättning	2 382 298	2 400 000	-17 702	3 557 000	3 600 000	-43 000
Summa rörelsens intäkter	2 382 298	2 400 000	-17 702	3 557 000	3 600 000	-43 000
RÖRELSENS KOSTNADER						
59000 Övriga reklam och PR	-823 201	-800 000	-23 201	-1 200 000	-1 200 000	0
64210 Revision	18 700	-30 000	48 700	-45 000	-45 000	0
65501 Konsultkostnader	-115 176	-1 000 000	884 824	-1 451 529	-1 500 000	48 471
65700 Bankkostnader	-501	0	-501	-501	0	-501
65900 Övrig budget reserv	0	-133 333	133 333	-200 000	-200 000	0
65901 Övriga externa tjänster	-119 003	-86 667	-32 337	-130 000	-130 000	0
65910 Kommunikationstjänster	0	-266 667	266 667	-400 000	-400 000	0
69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill	0	0	0	-21 101	0	-21 101
71100 Personalrepresentation	-3 620	0	-3 620	-3 620	0	-3 620
74300 Övriga administrativa tjänster	-5 400	0	-5 400	-5 400	0	-5 400
Övriga externa kostnader	-1 048 201	-2 316 667	1 268 466	-3 457 151	-3 475 000	17 849
78320 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-84 255	-83 333	-921	-125 000	-125 000	0
Summa rörelsens kostnader	-1 132 456	-2 400 000	1 267 544	-3 582 151	-3 600 000	17 849
Rörelseresultat	1 249 842	0	1 249 842	-25 151	0	-25 151
Resultat från finansiella poster						
83100 Ränteintäkter	25 151	0	25 151	25 151	0	25 151
83230 Ränteintäkter för skatter och avgifter	930	0	930	930	0	930
Resultat efter finansiella poster	1 275 923	0	1 275 923	0	0	0
Årets resultat	1 275 923	0	1 275 923	0	0	0
Periodens resultat	1 275 923	0	1 275 923	930	0	930

Tabell: Resultat för perioden jan – augusti samt prognos för hela året 2023.

Bolaget redovisar ett positivt resultat på 1 276 tusen kronor, vilket också är högre än periodens budget. Detta beror främst på omorganisering, samt upphandling av nya operativa resurser under det första kvartalet. Bolaget hade inte tillgång till konsulter (kommunikation) de första tre månaderna eftersom de interna resurserna från kommunen drogs undan och nya externa resurser behövde handlas upp. Till viss del även eftersläpande extern fakturering. 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		202308
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
12210 Inventarier, verktyg och installationer		631 911
12290 Avskrivningar		-379 147
Summa materiella anläggningstillgångar		252 764
Summa anläggningstillgångar		252 764
Kortfristiga fordringar		
15110 Kundfordringar	1 259 125	
Kundfordringar	1 259 125	
16300 Skattekonto		29
Övriga fordringar		29
17100 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0
Summa kortfristiga fordringar	1 259 154	
19200 Kassa och bank		713 286
Summa omsättningstillgångar		1 972 440
SUMMA TILLGÅNGAR		2 225 205

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 målvärden 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 2023 ligger i linje med målet.*
- *Verksamhetens mål* – Verksamheten drivs 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. *Flera samverkansmöten har genomförts under våren. En guide för uteserveringar har producerats och två fysiska marknadsevent har genomförts. Ett av dessa utanför Marknadsplanen men inom ramen för budget. Fler event är under planering.*

6 Måluppfyllnad och åtgärder

I affärsplanen för 2023 – 2025 redovisas mål och ambitionsnivå för verksamheten. Pandemin har släppt greppet och verksamheten befinner sig i enlighet med ett normalår. Genomförda marknadsaktiviteter kommer bli betydligt fler än tidigare år.

Aktiviteter och åtgärder under våren:

- *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, Viable city och Nackarummet, pågår.*
- *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 likaså en ökad dialog med såväl Nackabor och företag som ännu inte etablerade individer och verksamheter.