

Styrelsen och verkställande direktören för Centrala Nacka Marknadsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Resultat efter finansiella poster i Centrala Nacka marknadsbolag AB för räkenskapsåret 2022 uppgår till 329 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 finansierar sin verksamhet genom en partneravgift för projektsamverkan från kommunen respektive aktiva fastighetsaktörer. Nacka kommun står för merparten av finansieringen och har betalat in åtta miljoner som ett förskott på kommunens avgifter som ska räcka under minst tre år 2020 - 2022, varav 410 Tkr återstår. Kommunen har fattat beslut om ytterligare medel för 2023 - 2025 baserat på en budget om totalt 3.3 Mkr per år.

Tre fastighetsutvecklare har varit aktiva partners i projektsamverkan sedan starten 2020, Botrygg AB, Sveafastigheter Bostad AB samt Storstaden Bostad AB. Kungsvåningen AB. Wallenstam och OBOS Nya Hem AB har anslutit sig i partnersamverkan i takt med att de startat utvecklingen av sina respektive kvarter på Nya gatan. 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. I början på året har fokus främst varit marknadskommunikation i olika digitala kanaler, lokalpress, skyltning samt partnerträffar på distans på grund av pandemin innan det blev möjligt att träffas fysiskt igen och utföra riktiga event på plats.

Ett lyckat påskevent genomfördes i Nackarummet i samarbete med Nacka forum i april. Nackarummet nyttjas fortsatt för olika event och möten med partners eller andra intressenter. Marknadsbolaget deltog med egen monter på Företagarträffen i början på maj. I juni genomfördes en gatufest på Nya gatan, ett stort event som lockade många Nackabor, nya boende samt verksamheter i området. Året avslutades med ett luciaevent för grannar och partners med flera.

Samverkan och marknadskommunikation har fungerat väl trots påverkan av pandemin i början av året. Merparten av eventen har genomförts för första gången, vilket varit en värdefull läroprocess inför nästa år. Skyltning samt visionsbilder har ej hunnit genomföras i planerad omfattning.

Mycket har hänt i stadsutvecklingsprojektet och på Nya gatan under året. 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.

De två första kvarteren Stadsporten och Prisman är inflyttade. Byggnationen av Kungsvåningens kvarter går fort och det börjar synas och ta plats i området. Wallenstam har produktionsstartat det klassicistiska kvarteret Grace och OBOS planerar att starta deras första etapp trots ett tuffare marknadsläge. Första etappen av den nya stadsgatan utmed Vikdals- och Värmdövägen är färdigställd och har öppnat upp för gång- och cykeltrafik, vilket skapar access till de nya kvarteren på Nya Gatan.

En Naturban markanvisning för Parkkvarter 2 beslutades under året med Selvaag Bostad som vinnare och blivande partner. Projektet är av stor vikt för Centrala Nackas vision och platsmarknadsföring. Centrala Nackas utveckling, den Naturbana markanvisningen och kommunens deltagande i Viable Cities har också uppmärksammats i flera branschmedier. Med naturbant menas det dynamiska mötet mellan stad och natur - här finns variation, mångfald och kontraster i kombination med omtanke och grönska. Det naturbana kommer att prägla gestaltning, hållbarhet, innehåll och funktioner i utvecklingen av Centrala Nacka.

Framtida utveckling

Under 2023 planeras nya marknadsaktiviteter att genomföras med fokus på inflyttade och nya boende, etablering och innehåll, Naturbant stadsliv samt samverkan. Ytterligare fokus kommer att läggas på etablering av arbetsplatser samt kännedomen om Centrala Nacka med tunnelbanan på plats 2030 ur ett mer långsiktigt och regionalt perspektiv.

Stadsutvecklingsprojektet Centrala Nacka går generellt in i ett mer intensivt skede där strukturplanen och innehållet kommer tydliggöras, särskilt avseende överdäckningen och Mötesplats Nacka, idrottsfunktionerna på Järlahöjden samt Parkkvarteren med nya stadshusparken, vilket bidrar till att det blir lättare att vara konkret och visualisera Centrala Nackas utveckling, innehåll och vision. Marknadsbolaget behöver fortsätta samverka med stadsutvecklingsprojektet och involverade intressenter för att förtydliga och utveckla visionen tillsammans.

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 generellt 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 långsiktigt starkt men är i dagsläget osäkert på grund av rådande osäkerheter kring finansiering samt kostnadsökningar med mera. Centrala Nacka som läge för etablering av framtidens kontor och arbetsplatser är fortfarande relativt oprövat och under utveckling. Tidiga dialoger pågår bland annat med kommersiella fastighetsaktörer som ett led i etableringsarbetet och att öka platskännetomen.

Det är för tidigt att dra några slutsatser angående framtida förändringar och behov på grund av pandemin eller marknadsutvecklingen 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	329	18	69
Eget kapital	361	100	100
Soliditet (%)	23,2	3,7	1,7

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	0	0	100
Årets resultat			261	261
Belopp vid årets utgång	100	0	261	361

Årets resultat är 260 855 kronor. Kostnaderna är lägre än budgeterat på grund av minskad omfattning och färre genomförda aktiviteter än planerat på grund av pandemin med mera.

Intäkterna från fastighetsaktörerna ligger i nivå med budget men lägre för kommunen då uppberedningsgrad och omfattning av genomförda aktiviteter är lägre än budgeterat. Del av intäkterna och kostnaderna har periodiserats baserat på avtalsperiod för partnersamverkan samt avskrivningsperiod för anläggningskostnader hänförliga till mötesplatsen Green room.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad förlust	-32
årets vinst	260 855
	260 823
disponeras så att i ny räkning överföres	260 823

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 700

2 165

Övriga rörelseintäkter

0

2

Summa rörelsens intäkter

2 700

2 167

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-2 260

-2 021

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-126

-126

Summa rörelsens kostnader

-2 386

-2 147

Rörelseresultat

314

20

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

0

-2

Summa resultat från finansiella poster

15

-2

Resultat efter finansiella poster

329

18

Bokslutsdispositioner

2

0

-15

Resultat före skatt

329

3

Skatt på årets resultat

-68

-3

Årets resultat

261

0

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

3

337

463

Summa materiella anläggningstillgångar

337

463

Summa anläggningstillgångar

337

463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

284

161

Övriga fordringar

388

246

Summa kortfristiga fordringar

672

407

Kassa och bank

832

3 586

Summa omsättningstillgångar

1 504

3 993

SUMMA TILLGÅNGAR

1 841

4 456

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Årets resultat

261

0

Summa fritt eget kapital

261

0

Summa eget kapital

361

100

Obeskattade reserver

84

84

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

361

356

Aktuella skatteskulder

70

3

Övriga skulder

856

3 498

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4

109

415

Summa kortfristiga skulder

1 396

4 272

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 841

4 456

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat 261 0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 126 142

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapitalet 387 142**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -123 -161

Förändring av kortfristiga fordringar -142 2 314

Förändring av leverantörsskulder 5 135

Förändring av kortfristiga skulder -2 881 -4 673

Kassaflöde från den löpande verksamheten -2 754 -2 243

Årets kassaflöde -2 754 -2 243

Likvida medel vid årets början 3 586 5 829

Likvida medel vid årets slut 832 3 586

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.

Kassa och bank

Saldot som redovisas under Kassa och bank avser tillgodohavande på koncernkonto som innehas av Nacka kommun.

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

	2022	2021
Förändring överavskrivningar	0	-15
Summa bokslutsdispositioner	0	-15

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	632	632
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	632	632
Ingående avskrivningar	-169	-42
Årets avskrivningar	-126	-126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295	-169
Utgående redovisat värde	337	463

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad, revision	40	45
Upplupna kostnader, övriga	69	182
Förutbetalda intäkter	0	188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109	415

Stockholm

Mats Gerdau
Ordförande

Henrik Unosson

Karin Teljstedt

Katarina Wåhlin Alm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor