
Tertialuppföljning I 2023

Centrala Nacka marknadsbolag AB

Styrelsemöte 3 220512, Bilaga 3

Anders Börjesson



**CENTRALA
NACKA**

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund.....	3
3	Verksamhetsresultat	4
4	Ekonomiskt resultat	5
5	God ekonomisk hushållning.....	5
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. Utöver två genomförda marknadsevent under perioden har fokus legat på planering av ytterligare marknadsevent, etableringsfrågor samt planering och förberedelse för ökad digital närvaro på nätet och på sociala medier.

Bolaget redovisar ett positivt resultat om cirka 783 tusen kronor under perioden, vilket är 859 tusen kronor högre än periodens budget. Detta beror främst på omorganisering, samt tillsättning, av nya operativa resurser under det första kvartalet. 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 kommer att löpa på enligt mål och plan. Fler marknadsaktiviteter på plats samt ökad dialog med Nackaborna har goda förutsättningar att genomföras under året.

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 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 ytterligare två aktörer pågår och ytterligare en förhandling ska initieras. Boende är inflyttade i två av kvarteren (Storstaden Bostad/139 lgh och Sveafastigheter Bostad/174 lgh) och pågår i ett av kvarteren (Botrygg/53 lgh). Totalt sätt är 17 lokaler uthyrda, varav tre ännu inte är inflyttade. Totalt sätt innebär detta att samtliga tomter är anvisade och över 1 000 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. Utöver två genomförda marknadsevent under perioden har fokus legat på etableringsfrågor samt planering och förberedelse för ökad digital närvaro på nätet och på sociala medier.

- I mars arrangerade Unibail Rodamco Westfield en festival, ”Upptäck Nacka”, i Forum där Centrala Nacka deltog genom aktiviteter i Nackarummet.
- Obos hade spadtag i januari
- En manual för uteserveringar är klar. Den ska vägleda och hjälpa aktörer att enklare etablera uteserveringar i området.
- I april genomfördes ett lyckat påskevent i Nackarummet för närboende, partners och Nackabor.
- Planering pågår för en gatufest i området den 17:e juni. Blir betydligt större än 2022.
- Löpande samverkansmöten och forum pågår enligt plan (fyra möten per år) med fastighetaktörerna.
- En artikel (ej köpt) i Nacka Magasin med delvis fokus på Centrala Nacka och Naturban är precis färdig och kommer i nästa nummer.



Valkommen

PÅSKÄVENTYR I CENTRALA NACKA

Är du nyfiken på vad som händer i den nya naturbana stadsdelen Centrala Nacka? Då är du, din familj och dina vänner välkommen till Nackarummet i Nacka Forum.

Vi bjuder på påskstämning och dukar upp kaffe. Medan du fikar kan du kan passa på att prata med oss om vad som händer och hur det är tänkt i Centrala Nacka. Vi berättar gärna om hur kommunen planerar för att skapa trygghet, trivsel och vackra miljöer.

För barnen blir det ansiktsmålning, naturbant fjäderpyssel och en sagoberättande häxa. På plats finns också påskharen som delar ut en påskpåse till alla barn. I några av dem finns ett presentkort, ett påsklotteri från Nacka Forum.

Tid: Skärtorsdag 6 april, kl. 14.00-17.00
Plats: Nackarummet, plan 1 i Nacka Forum.

Läs mer på centralanacka.se



CENTRALA NACKA

4 Ekonomiskt resultat

Bolaget ska finansiera sin verksamhet genom så kallade partneravgifter. Nacka kommun har betalat in åtta miljoner som ett förskott på kommunens partneravgifter. Inbetalningen möjliggör att bolaget har finansiell styrka att etablera sig och bedriva värdeskapande aktiviteter. Kommunen står för en större del av finansieringen och aktiva partners bidrar till att medfinansiera verksamheten och projektsamverkan genom årliga partneravgifter.

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

Resultaträkning CNAB	Period 202303		202304		2023			
	Kr	Utfall föreg mån	Utfall 202304	Budget 202304	Års prognos 2023	Årsbudget 2023	Avvikelse årsprogn/budget	
RÖRELSENS INTÄKTER								
30010 Partneravgift kommunen exkl 25% moms		824 999	1 099 999	1 100 000	-1	3 300 000	3 300 000	0
30011 Partneravgift fastighetsägare exkl 25% moms		0	60 667	100 000	-39 333	232 000	300 000	-68 000
Nettoomsättning		824 999	1 160 666	1 200 000	-39 334	3 532 000	3 600 000	-68 000
Summa rörelsens intäkter		824 999	1 160 666	1 200 000	-39 334	3 532 000	3 600 000	-68 000
RÖRELSENS KOSTNADER								
53000 Övriga reklam och PR		-9 925	-116 556	-400 000	283 444	-1 200 000	-1 200 000	0
64210 Revision		0	18 700	-15 000	33 700	-45 000	-45 000	0
65501 Konsultkostnader		0	-83 883	-500 000	416 117	-1 432 000	-1 500 000	68 000
65700 Bankkostnader		-500	-500	0	-500	0	0	0
65900 Övrig budget reserv		0	0	-66 667	66 667	-200 000	-200 000	0
65901 Övriga externa tjänster		-6 760	-60 707	-43 333	-17 373	-130 000	-130 000	0
65910 Kommunikationstjänster		0	0	-133 333	133 333	-400 000	-400 000	0
Övriga externa kostnader		-17 185	-242 946	-1 158 333	915 388	-3 407 000	-3 475 000	68 000
78320 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-31 596	-42 127	-41 667	-461	-125 000	-125 000	0
Summa rörelsens kostnader		-48 781	-285 073	-1 200 000	914 927	-3 532 000	-3 600 000	68 000
Rörelseresultat		776 218	875 593	0	875 593	0	0	0
Resultat från finansiella poster								
83100 Ränteintäkter		6 361	9 580	0	9 580	0	0	0
83230 Ränteintäkter för skatter och avgifter		942	930	0	930	0	0	0
84230 Räntekostnader för skatter och avgifter		0	-1	0	-1	0	0	0
Resultat efter finansiella poster		782 579	886 102	0	886 102	0	0	0
Årets resultat		782 579	886 102	0	886 102	0	0	0
Periodens resultat		783 521	886 102	0	886 102	0	0	0

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

Bolaget redovisar ett positivt resultat om cirka 783 tusen kronor under perioden, vilket är 886 tusen kronor högre än vad som är budgeterat för perioden. Detta beror främst på omorganisering, samt tillsättning, av nya operativa resurser under det första kvartalet. 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.

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 samverka 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. Planerade marknadsaktiviteter blir 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.*
- *Fördjupad marknadsundersökning som input i etableringsarbetet.*
- *Fortsatt 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 på plats och likaså ökad dialog med Nackaborna har goda förutsättningar att genomföras under året.