

Styrelsen och verkställande direktören för Centrala Nacka Marknadsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 uppgår till 95 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 av service, butiker, cafeér, 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, cirka 2,3 miljoner kronor för 2023.

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. JM och Selvaag ansluter som partners från och med 2024. Målbilden har från början varit tre till fem aktiva samverkanspartners löpande över tid. Förutsättningarna för detta har dock, bland annat, påverkats av genomförandeplaneringen och tidplanen för utvecklingen av Centrala Nacka, varför tre till fyra aktiva samverkanspartner är mer sannolikt de kommande åren.

Bolaget har inga anställda utan köper konsultresurser från kommunen såväl som från annan extern konsultverksamhet. Dessa operativa delar kan delas upp i tre olika delar:

- Webb, copywriter, annonser och sociala medier (annan extern konsult)
- Event, projektledning och samordning (annan extern konsult)
- Utveckling och bearbetning av det Naturbana konceptet, budskap och innehåll (kommunen)

Ansvariga för dessa olika delar ingår i den styrgrupp som tar fram verksamhetsplanen för bolaget samt planerar för årliga aktiviteter.

Under året har bolaget arbetat vidare med att utveckla verksamheten tillsammans med sina samverkanspartners. En ny fristående egen webb för marknadsbolaget togs fram under det första halvåret. I samband med detta skapades också nya och fristående konton i de större digitala marknadskanalerna. Tidigare har detta legat under kommunens konton och domäner. Marknadskommunikation har dessutom i tryckt form såsom annonser och redaktionella artiklar i lokal media samt genom fysisk skyltning i Centrala Nacka med omnejd.

Fyra partnerträffar har arrangerats under, då med olika teman. Utöver detta har också, i samarbete med kommunen, kunskapsseminarium och workshops arrangerats. Då med en något bredare målgrupp. Under hösten arrangerades också ett lunchmöte där styrelsen, inbjudna partners och berörda tjänstepersoner från kommunen deltog. Aktörerna, verksamma i bostadsområdena, blir fler och fler och två informationsmöten, riktade till denna målgrupp, har hållits under året.

Ett lyckat påskeevent genomfördes i Nackarummet i samarbete med Nacka forum i april. Ytterligare ett event genomfördes dessutom under våren i samarbete med Nacka forum. Nackarummet, en informationspunkt i Nacka forum om stadsutvecklingen i Centrala Nacka, nyttjas fortsatt för olika event och möten med partners eller andra intressenter.

I samband med att trappan, som förbinder stadshuskvarteren med Green room och stadshuset, invigdes genomfördes ett välbesökt event i Green room. Målgruppen var partners, boende och verksamheter i det nya området, Nacka strand med omnejd.

För andra året i rad genomfördes i juni en gatufest i de nybyggda stadshuskvarteren. Arrangemanget är nu stort och lockade många besökare och boende i området. De flesta verksamheterna i området exponerade sig på trottoarerna. Även partners samt företagare från övriga Nacka deltog som utställare.

På Business Arena, som genomfördes i Stockholm tidig höst, marknadsfördes Centrala Nacka mer aktivt än tidigare, bland annat genom deltagande i kommunens monter samt genom en ny broschyr som särskilt tagits fram för detta tillfälle.

Under en helg i slutet av oktober stod Centrala Nacka som värd för en Open House aktivitet med guidad rundvandring bland de nybyggda stadshuskvarteren. Sju guidningar genomfördes som alla var välbesökta.

Året avslutades med ett numer traditionsenligt och populärt luciaevent för grannar, partners och verksamheter i området.

Utvecklingen i stadsutvecklingsprojektet och på Nya gatan/Stadshuskvarteren rullar på bra. Fyra kvarter, Prisman, Nya Gatan, Stadssporten och Brytaren Mindre, är helt inflyttade med totalt 562 lägenheter av de cirka 1100 som är planerade i området. Övriga lägenheter i kvarteren Nacka Grace och Elverkshuset är sedan länge dedikerade olika fastighetsutvecklare och befinner sig i olika faser av produktion. Ytterligare

två projekt befinner sig i ett planskede. Ett 40-tal lokaler om totalt cirka 9000 kvm är planerade i området. Drygt 75 procent av dessa är uthyrda. Övriga lokaler är under produktion. Stora delar av gatustrukturen i och runt området är nu färdigställd och har öppnat upp för bil, gång- och cykeltrafik. En trapp mellan Nya gatan/Stadshuskvartren har blivit klar under året och skapar bra flöden mellan de nybyggda kvarteren och stadshusområdet.

Norr om Värmdöleden, vid vattentornet, producerar JM just nu cirka 200 lägenheter. Även här ska det bli verksamheter i bottenvåningen. Under hösten genomfördes en markanvisning på överdäckningen av 222;an, norr om Nacka forum, där tunnelbana och bussterminal ingår, där Skanska nu får möjlighet att utveckla ny bebyggelse.

### **Framtida utveckling**

Under 2024 planeras nya och fler 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, partners och övriga 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 och hållbar Naturban stadsmiljö.

Fastighetsmarknaden befinner sig i en utmanande situation. Den finansiella osäkerheten i kombination med inflation, ökade byggkostnader, svagare köpkraft hos hushållen och stigande räntor påverkar såväl efterfrågan av bostäder som produktionen av nya bostäder. Scenariot ser liknande ut vad gäller kommersiella fastigheter. Visserligen går banksektorn bra men osäkerhet på marknaden skapar ökad risk vilket innebär knepigare finansieringsmöjligheter för såväl bostads- som kontorsprojekt. I storstäderna är läget bättre än i landet i övrigt. Efter de stora prisfallen på bostäder under 2022 och i början av 2023 har bostadspriserna mycket försiktigt börjat återhämta sig under 2023. Dock från låga nivåer. Priserna kan dock fortsätta gå kräftgång även under de två första kvartalen 2024. Detta gör att bostadsproduktionen fortsatt kommer att utvecklas försiktigt. På sikt skapar detta en påtaglig risk att bostadsunderskottet, för såväl hyresrätter som bostadsrätter, kommer att öka i Storstockholm.

De strukturella marknadsrelaterade förändringarna i Centrala Nacka, där tunnelbanan är den avgjort största faktorn, kan skapa lokalt godtagbara kommersiella förutsättningar som marknaden kan finna attraktiv. Detta gäller såväl bostäder som kontor. Centrala Nacka som läge för etablering av framtidens kontor och arbetsplatser är fortfarande relativt oprövat och under utveckling. Konkreta dialoger pågår fortsatt, bland annat med kommersiella fastighetsaktörer, som ett led i etableringsarbetet och att öka platskännedomen.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat efter finansiella poster	95	329	18	69
Eget kapital	436	361	100	100
Soliditet (%)	19,0	23,2	3,7	1,7

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	0	261	<b>361</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		261	-261	<b>0</b>
Årets resultat			75	<b>75</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>261</b>	<b>75</b>	<b>436</b>

Årets resultat är 74 869 kronor. Intäkterna från fastighetsaktörerna ligger i nivå med budget men lägre för kommunen då upparbetsgrad 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 vinst	260 823
årets vinst	74 869
	<b>335 692</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	335 692
	<b>335 692</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 482

2 700

**Summa rörelsens intäkter**

**2 482**

**2 700**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-2 311

-2 260

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-126

-126

**Summa rörelsens kostnader**

**-2 437**

**-2 386**

**Rörelseresultat**

**45**

**314**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

50

15

**Summa resultat från finansiella poster**

**50**

**15**

**Resultat efter finansiella poster**

**95**

**329**

**Resultat före skatt**

**95**

**329**

Skatt på årets resultat

-20

-68

**Årets resultat**

**75**

**261**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

2

211

337

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**211**

**337**

**Summa anläggningstillgångar**

**211**

**337**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

284

Övriga fordringar

287

388

**Summa kortfristiga fordringar**

**287**

**672**

##### *Kassa och bank*

2 147

832

**Summa omsättningstillgångar**

**2 434**

**1 504**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 644**

**1 841**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

261

0

Årets resultat

75

261

**Summa fritt eget kapital**

**336**

**261**

**Summa eget kapital**

**436**

**361**

**Obeskattade reserver**

84

84

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

991

361

Aktuella skatteskulder

88

70

Övriga skulder

0

856

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3

1 045

109

**Summa kortfristiga skulder**

**2 124**

**1 396**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 644**

**1 841**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Årets resultat 75 261

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 126 126

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändringar av rörelsekapitalet 201 387**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar 284 -123

Förändring av kortfristiga fordringar 101 -142

Förändring av leverantörsskulder 631 5

Förändring av kortfristiga skulder 98 -2 881

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 315 -2 754**

**Årets kassaflöde 1 315 -2 754**

Likvida medel vid årets början 832 3 586

**Likvida medel vid årets slut 2 147 832**



## 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 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	632	632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>632</b>	<b>632</b>
Ingående avskrivningar	-295	-169
Årets avskrivningar	-126	-126
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-421</b>	<b>-295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211</b>	<b>337</b>

**Not 3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupen kostnad, revision	21	40
Upplupna kostnader, övriga	24	69
Förutbetalda intäkter	1 000	0
	<b>1 045</b>	<b>109</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mats Gerdau  
Ordförande

Henrik Unosson

Karin Teljstedt

Anders Börjesson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Jenny Göthberg  
Auktoriserad revisor