



---

# Tertialbokslut 2 2023

## Boo I:207 AB

Styrelsemöte 4 230913

Katarina Wählin Alm

## Innehållsförteckning

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Sammanfattning.....</b>              | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Verksamhetsresultat .....</b>        | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Ekonomiskt resultat .....</b>        | <b>4</b> |
| <b>4</b> | <b>Investeringar.....</b>               | <b>5</b> |
| <b>5</b> | <b>God ekonomisk hushållning.....</b>   | <b>6</b> |
| <b>6</b> | <b>Måluppfyllnad och åtgärder .....</b> | <b>6</b> |

## I Sammanfattning

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 kommande trafikplats Boo.

Bolaget ska till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo för att senare förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras under minst åtta år från och med 2023.

Nacka kommuns Fastighetsenhet förvaltar fastigheten på uppdrag av bolaget. I övrigt har det varit låg aktivitet under perioden enligt plan. Planerad etablering på fastigheten för förnyelseprojektet SÖ Boo sker ej under året på grund av förseningar i projektet. Befintligt hyresavtal för Marksten East AB är förlängt till årsskiftet.

*Periodens rörelseresultat och utfall är en nettokostnad om -21.150 kronor vilket ligger något bättre än budget för perioden. Resultatet förstärks av ränteintäkter och resultatet efter finansiella poster uppgår till -3 399 kronor.*

*Årsprognosen för rörelseresultatet bedöms till en nettokostnad om -73.000 kronor, vilket är 20.000 kr sämre än budget. Detta beror på lägre intäkter på grund av senarelagd projektetablering till 2024. Kostnaderna ligger i nivå med budget. Dock ligger resultatet efter finansiella poster (- 53.000 kronor) enligt budget på grund av tillkommande ränteintäkter som ej ingick i ursprunglig budget.*

## 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 kommande trafikplats Boo.

Bolaget ska till att börja med förvalta fastigheten och planerar att nyttja den för byggetablering i samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen södra och förnyelseområdena i sydöstra Boo för att senare förädla fastigheten genom detaljplaneläggning och försäljning. Genomförandet av sydöstra Boo planeras under minst åtta år från och med 2023.

Nacka kommuns Fastighetsenhet förvaltar fastigheten på uppdrag av bolaget. Planerad etablering för förnyelseprojektet SÖ Boo (SOBOO) på fastigheten under 2023 är förskjuten till början på 2024 på grund av förseningar i projektet (upphandling av entreprenör mm), vilket påverkar bolagets budget negativt. Avtalet med befintlig hyresgäst Marksten East AB har av ovanstående anledning kunnat förlängas till årsskiftet. I övrigt har det varit låg aktivitet under perioden maj – augusti. Inga omfattande underhållsåtgärder eller andra åtgärder är planerade.

### 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 byggetablering erhålls från och med maj 2023 och därefter under de efterföljande åren 2024 – 2025. Bolaget förväntas att gå med underskott 2023 med minus 53.000 kronor enligt beslutad budget, det vill säga kostnaderna förväntas överstiga eventuella intäkter men bedöms därefter ligga på plus minus noll kronor de nästkommande åren förutsatt att stadsutvecklingsprojektet SOBOO kommer igång och etablerar enligt plan.

| Kr   | Period 202307    |                | 202308         |                | Avvikelse       | 2023             |                |              |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|--------------|
|  | Utfall föreg mån | Utfall 202308  | Budget 202308  |                |                 | Års prognos 2023 | Årsbudget 2023 | Årprogbudget |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                      |                  |                |                |                |                 |                  |                |              |
| 37400 Öresavrundning                           | 0                | 0              | 0              | 0              | 0               | 0                | 0              |              |
| 39000 Övriga rörelseintäkter                   | 15 000           | 40 000         | 53 333         | -13 333        | 60 000          | 80 000           | -20 000        |              |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                | <b>15 000</b>    | <b>40 000</b>  | <b>53 333</b>  | <b>-13 333</b> | <b>60 000</b>   | <b>80 000</b>    | <b>-20 000</b> |              |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                     |                  |                |                |                |                 |                  |                |              |
| 51000 Mediakostnader och bevakning             | 0                | 0              | -2 667         | 2 667          | 0               | -4 000           | 4 000          |              |
| 64210 Revision                                 | 1 000            | 1 000          | -13 333        | 14 333         | -20 000         | -20 000          | 0              |              |
| 65400 IT tjänster                              | 0                | 0              | -3 333         | 3 333          | 0               | -5 000           | 5 000          |              |
| 65700 Bankkostnader                            | -500             | -500           | -3 333         | 2 833          | -5 000          | -5 000           | 0              |              |
| 65901 Övriga externa tjänster                  | -65 800          | -58 600        | -42 667        | -15 933        | -86 000         | -64 000          | -22 000        |              |
| 69910 Övriga externa kostnader, avdragsgill    | -3 030           | -3 030         | -20 000        | 16 970         | -17 000         | -30 000          | 13 000         |              |
| 69920 Övriga externa kostnader, ej avdragsgill | 0                | 0              | 0              | 0              | 0               | 0                | 0              |              |
| 74300 Övriga administrativa tjänster           | 0                | 0              | -3 333         | 3 333          | -5 000          | -5 000           | 0              |              |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>               | <b>-68 330</b>   | <b>-61 130</b> | <b>-88 667</b> | <b>27 536</b>  | <b>-133 000</b> | <b>-133 000</b>  | <b>0</b>       |              |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>-53 330</b>   | <b>-21 130</b> | <b>-35 333</b> | <b>14 203</b>  | <b>-73 000</b>  | <b>-53 000</b>   | <b>-20 000</b> |              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>        |                  |                |                |                |                 |                  |                |              |
| 83100 Ränteintäkter                            | 15 104           | 17 732         | 0              | 17 732         | 20 000          | 0                | 20 000         |              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       | <b>-38 227</b>   | <b>-3 399</b>  | <b>-35 333</b> | <b>31 935</b>  | <b>-53 000</b>  | <b>-53 000</b>   | <b>0</b>       |              |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>-38 227</b>   | <b>-3 399</b>  | <b>-35 333</b> | <b>31 935</b>  | <b>-53 000</b>  | <b>-53 000</b>   | <b>0</b>       |              |
| <b>Årets resultat</b>                          | <b>-38 227</b>   | <b>-3 399</b>  | <b>-35 333</b> | <b>31 935</b>  | <b>-53 000</b>  | <b>-53 000</b>   | <b>0</b>       |              |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>-38 227</b>   | <b>-3 399</b>  | <b>-35 333</b> | <b>31 935</b>  | <b>-53 000</b>  | <b>-53 000</b>   | <b>0</b>       |              |

Periodens rörelseresultat och utfall är en nettokostnad om -21.150 kronor vilket ligger något bättre än budget för perioden. Kostnaderna (- 61.130 kronor) utgörs av löpande förvaltning och är lägre än periodens budget då det är låg aktivitet och inga oförutsedda kostnader har uppstått. Intäkterna (40.000 kronor) är lägre jämfört med periodiserad bud vilket beror på att beräknade intäkter för projektetablering på fastigheten kommer först under 2024 då projektet har förskjutits i tid. Resultatet efter finansiella poster är - 3399 kronor på grund av ränteintäkter som ej beaktats i budgeten.

Prognosen för årets resultat och nettokostnad bedöms till -73.000 kronor, vilket är en försämring med 20.000 kronor på grund av lägre intäkter. Intäkterna kompenseras dock delvis genom fortsatt uthyrning till befintlig hyresgäst. Den totala kostnaden för förvaltning med mera bedöms dock ligga i nivå med budget på grund av den låga aktiviteten.

Resultatet efter finansiella poster om - 53.000 kronor ligger i enlighet med budget på grund av tillkommande ränteintäkter som ej ingick i ursprunglig budget.

Inga omfattande åtgärder är planerade under året även om oförutsedda kostnader för sanering, eventuella skador och snöröjning är svåra att bedöma.

## Balansräkning

| Balansräkning                                      |  | Boo 1:207 AB     |
|--|--|------------------|
| Kr   |  | 202308           |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                  |  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                       |  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>            |  |                  |
| 11300 Byggnader och mark                           |  | 7 000 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>      |  | <b>7 000 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                 |  | <b>7 000 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                       |  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                     |  |                  |
| 15110 Kundfordringar                               |  | 0                |
| 17100 Upplupna intäkter förutbetalda kostnader     |  | 32 200           |
| 17900 Aktiverade kostnader                         |  | 0                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>               |  | <b>32 200</b>    |
| <b>19200 Kassa och bank</b>                        |  | <b>863 804</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                 |  | <b>896 004</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                            |  | <b>7 896 004</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                |  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                         |  |                  |
| 20810 Aktiekapital                                 |  | 25 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                   |  | <b>25 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                          |  |                  |
| 20930 Aktieägartillskott                           |  | 8 000 000        |
| 20910 Balanserat resultat                          |  | -125 597         |
| 20990 Årets resultat                               |  | -3 399           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                    |  | <b>7 871 004</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                          |  | <b>7 896 004</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                        |  |                  |
| 24400 Leverantörsskulder                           |  | 0                |
| Kortfristiga skulder                               |  | 0                |
| 28990 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 0                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                  |  | <b>0</b>         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |  | <b>7 896 004</b> |

## 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.
- *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.
- *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

## 6 Måluppfyllnad och åtgärder

Målen bedöms hittills uppfyllas.

### Aktiviteter och åtgärder under året:

- Att följa upp löpande förvaltning enligt förvaltningsavtal med kommunens fastighetsenhet för drift, skötsel och förvaltning med mera.
- Fortlöpande dialog med förnyelseprojektet SÖ Boo. *Pågår*
- Försöka hyra ut till fler aktörer för att förbättra intäkterna under året.