

ÅRSREDOVISNING NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Nysätra Fastighets AB är ett av Nacka Stadshus AB helägt bolag sedan 1 december 2010. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och förvärvades av strategiska skäl då bolagets fastighet Sicklaön 269:1 gränsar till kommunens mark med fotbollsplan, nybyggda Sickla sporthall och Sickla skola. Området bedöms lämpa sig väl för fortsatt utveckling av kulturell verksamhet baserat på att Konstnärernas Kollektiv Verkstad (KKV) utvecklar sin verksamhet i fastigheten. Därtill utgör fastigheten en viktig komponent i pågående strategiska stadsutveckling för att säkra tillgänglighet på kommunalt finansierad service och maximera nyttan med utvecklingen av området för kommunens räkning.

Ett nytt ettårigt hyresavtal har ingåtts med KKV:s nybildade servicebolag. Hyresnivån är sänkt i förhållande till det tidigare avtalet för att ligga i nivå med verksamhetens bedömda långsiktiga betalningsförmåga. Vid eventuella fortsatta betalningsproblem kan frågan om verksamhetens finansiering lyftas med övriga intressenter innan utebliven hyresbetalning leder till uppsägning och avflyttning. Vid ett upphörande av avtalet är bolagets ekonomiska risk begränsad då värdet av fastigheten torde öka, minst motsvarande KKV:s hyresskuld, då en större del av lokalerna kan disponeras för verksamheter med större betalningsförmåga.

Överenskommelse har träffats med ett antal hyresgäster för avflyttning inför kommande sanering och ombyggnad. I några fall fortgår verksamhet baserat på nya tillfälliga avtal avpassade till kommande åtgärder i byggnaden. Ytterligare verksamheter kan erbjudas lokaler för kortsiktig användning till hyror som bedöms täcka bolagets rörliga driftskostnad fram till att en ombyggnad påbörjas. Alla lokaler är uthyrda vid årsskiftet.

Särskilt om KKV

Under 2011 ändrades storleken på bidragen från Stockholms stad till KKV vilket orsakade vad som syntes vara en förskjutning i hyresinbetalningarna. KKV har under våren 2012 fått en ny styrelse som återkommit med information om att det som tidigare beskrivits som ett likviditetsproblem egentligen är en konstant oförmåga att betala den avtalade hyran. Efter förhandling har nu en kortsiktig lösning avtalats där samma area som tidigare disponeras av KKV fram till ombyggnaden via ett helägt momspliktigt servicebolag. Hyran är sänkt till en nivå som verksamheten långsiktigt bedöms kunna bära. Kommunens åtagande att bygga om lokalen skjuts upp tills pågående arbete med detaljplanprogram där fastigheten ingår är färdigt och den framtida användningen av byggnaden är klarlagd.

KKV har en upplupen hyresskuld på ca 1,5 mnkr. Enligt avtal ska hyresskulden avräknas mot hyresreduktion under kommande ombyggnation. I bokslutet har 766 624 kronor reserverats vilket motsvarar halva den upplupna hyresskulden. Delar av akti-

verade utgifter för projektering som varit knutna till de tidigare insatserna för KKV:s lokalutformning har nu kostnadsförts till ett belopp om 570 000 kronor.

Övrigt

Bolaget bedöms fortfarande kunna ha ett löpande positivt resultat fram till att ombyggnationen påbörjas. Under året har en eftersläpande kostnad för VA debiterats med ca 200 000 kr. Tidigare preliminär debitering har varit felaktig vilket upptäcktes vid mätarbyte.

Start PM för ”Detaljplaneprogram för Kyrkviken” har antagits i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Arbetet med programmet bedöms få en avgörande betydelse för möjligheterna att uppnå syftet med förvärvet av bolaget.

Förslag till vinstdisposition

Följande vinstmedel står till årsstämman förfogande:

Balanserad vinst	2 060 578
Årets resultat	175 456
Summa kronor	2 236 034

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	2 236 034
	2 236 034

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2012

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	3 557 3 557	3 748 3 748
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3,4	-2 933	-1 660
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-90	-90
		-3 023	-1 750
Rörelseresultat		534	1 998
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-351	-467
		-293	-367
Resultat efter finansiella poster		241	1 631
Skatt på årets resultat		-65	-429
Periodens resultat		176	1 202

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2012

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr

Not 2012-12-31 2011-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

8

Byggnader

2 982

2 982

Ack avskrivningar

-1 105

-1 015

Mark

2 308

2 308

Pågående investeringar

13

682

1 150

Summa anläggningstillgångar

4 867

5 425

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 330

1 283

Osäkra kundfordringar

-767

0

Skattefordran

655

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

62

100

2 280

1 383

Kassa och bank

167

5 862

Summa omsättningstillgångar

2 447

7 245

SUMMA TILLGÅNGAR

7 314

12 670

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2012

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	100	100
Reservfond		20	20
		120	120
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 060	858
Årets resultat		176	1 202
		2 236	2 060
 Summa eget kapital		2 356	2 180
 Långfristiga skulder			
Skuld till Nordea	10	3 675	0
		3 675	0
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120	108
Skatteskulder		0	95
Mervärdesskatt		58	-8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 105	795
		1 283	990
 Kortfristig skuld till Danske bank.		0	9 500
 SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 314	12 670
 Ställda säkerheter	14	inga	13 300
 Ansvarförbindelser	14		
Bankgaranti		inga	1 097

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar:

Fastigheter	33 år
Inventarier, verktyg och fordon	3 år

Fördelning mellan reparationer – underhåll respektive investering

I samband med reinvesteringsprojekts färdigställande görs en individuell bedömning av vilka åtgärder som syftat till att återställa en anläggning i ursprungligt skick och funktion respektive är av investeringskaraktär.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Hyresintäkter

Hyresintäkterna är hyror från uthyrning av lokaler vid Planlavägen 28-32.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2012-01-01	2011-01-01
	-2012-12-31	-2011-12-31
Vatten och avlopp	-272	-35
Elström	-181	-141
Fjärrvärme	-546	-494
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-257	-394
Reparation och underhåll	-158	-70
Övriga fastighetskostnader	-7	-274
Fastighetsskatt	-37	-74
Försäkringar	-61	-65
Redovisningstjänster	-41	-39
Konsultuppdrag spec.uppdrag	-570	0
Konsultarvoden övr.	-34	-52
Övriga driftkostnader	-2	-22
Reserv osäkra hyresfordringar	-767	0
	-2 933	-1 660

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nysätra Fastighets AB anlitar Nacka kommun för teknisk fastighetsförvaltning.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2012

Not 4 Uppllysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättning	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	28	32
andra uppdrag	-	-
Totalt arvode	28	32

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förordas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
	Antal anställda	Antal anställda
	varav män	varav män
Moderbolaget	-	-

Könsfördelning	Män	Kvinnor
Styrelse	75% (67%)	25% (33%)

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
	Löner och andra ersättn	Löner och andra ersättn
	Soc kostn (varav pensionskostn)	Soc kostn (varav pensionskostn)
Moderbolag		
Löner och andra ersättningar till styrelse	-	-
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-	-

Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser till styrelse och VD. Ingen ersättning utgår till VD eller styrelse efter 1 december 2010. Bolaget har ingen personal anställd efter den 1 december 2010.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2012

Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Byggnader skrivs av med 3% och maskiner med 28%.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Den övervägande delen av räntekostnaderna avser lån på totalt 9,5 mkr (12 mkr år 2011) i Danske bank som löstes i december 2012.

Not 8 Byggnader och mark

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 308	2 308
Planenligt restvärde vid årets slut	2 308	2 308
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 982	2 982
Nyanskaffningar	0	0
	2 982	2 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 015	-925
Årets avskrivning enligt plan	-90	-90
	-1 105	-1 015
Planenligt restvärde vid årets slut	1 877	1 967
Totalt mark, byggnader och maskiner	4 185	4 275

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna hyresinkomster	0	33
Upplupet värmetillägg	0	67
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	62	0
	62	100

Not 10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4	3 675	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	122	88
Beräknad revisionskostnad	28	28
Preliminärskatt	66	66
Diverse driftkostnader	0	15
Förutbetalda hyresintäkter	739	318
Utredning och konsultation	21	0
Snöröjning H2M	5	0
Övriga fastighetskostnader	124	274
Upplupna räntekostnader	0	6
	1 105	795

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets re- sultat
Ingående balans	100	20	858	1 202
Balansering av föregående års resultat			1 202	-1 202
Utdelning till aktieägare			0	
Årets resultat				176
Belopp vid årets utgång	100	20	2 060	176

Not 13 Pågående investeringar

	2012-12-31	2011-12-31
KKV Ombyggnad	28	228
KKV Innehåll/programarbete	476	703
Utvecklingsplan för Nysätra, övriga delar förutom KKV	178	219
	682	1 150

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Datapantbrev på 13,3 mkr i fastigheten Sicklaön 269:1 förvaras i kommunens Ägararkiv på Lantmäterienheten.

Nacka den 2013

Mats Gerdau Stefan Saläng Eva Öhbom-Ekdahl Hans Peters
Ordförande

Carl-Magnus Grenning Jan-Eric Jansson Majvie Swärd

Jenny Asmundsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den2013

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor