

ÅRSREDOVISNING NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nysätra Fastighets AB äger fastigheten Sicklaön 269:1.

Fastigheten består av en byggnad, det så kallade "KKV-huset". Svenska Precisionsverktøgsfabriken startade sin verksamhet i Gula Villan på 1930-talet och byggde 1956-57 en egen fabriksbyggnad, den som vi nu kallar KKV-huset. Gula Villan revs 2015.

Konstnärernas kollektiv verkstad (KKV) hyr cirka 50% av fastighetens area och resterande area hyrs ut till ett flertal mindre hyresgäster. Ambitionen är att samtliga hyresgäster ska vara avflyttade senast 31/12-2017. Viss mark arrenderas av Nacka kommun.

Ägarens inriktning har varit att avveckla bolaget. En försäljning av del av fastigheten till Nacka kommun, med tillhörande fastighetsreglering, har beslutats och initierats. Den juridiska personen avvecklas under 2016.

Budgeten för 2016 och utblicken för 2017 bygger på att Konstnärernas kollektiv verkstad stannar kvar som hyresgäst till och med 31/12-2017. Andra hyresgäster har uttryckt en önskan att stanna kvar i KKV-huset. Hyran för KKV uppgår till 1,7 mnkr för 2016 och 2017 och utgör den största intäktsposten.

Förvaltningen av byggnaden hålls på en skälig nivå, så att driften och verksamheten som finns i byggnaden kan fortsätta. Några investeringar i fastigheten kommer inte att göras.

Årets resultat uppgår till 862 tkr. Rörelseresultatet är belastat med kostnader för att hyresgäster fransäger sig sitt besittningsskydd.

Resultatet i korthet

Rörelseresultatet för 2015 uppgår till 1,1 mnkr, vilket är lägre än föregående år. Under 2015 har avtal tecknats med några hyresgäster om ekonomisk ersättning för att de avsäger sig sitt besittningsskydd.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 449	3 098	3 152	3 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 105	1 317	-429	241
Soliditet (%)	74,4%	49,3%	33,6%	32,2%

Förslag till vinstdisposition

Följande vinstmedel står till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst	2 760 553
Årets resultat	861 687
Summa kronor	3 622 240

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	3 622 240
-------------------------	-----------

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

RESULTATRÄKNING (Belopp i tkr)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1	3 449	3 098
		3 449	3 098
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2,3,4	-2 249	-1 658
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-90	-90
		-2 339	-1 748
Rörelseresultat		1 110	1 350
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5	-33
		-5	-33
Resultat efter finansiella poster		1 105	1 317
Skatt på årets resultat		-243	-290
<i>Årets resultat</i>		862	1 027

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

BALANSRÄKNING (Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader		2 982	2 982
Ack avskrivningar		-1 373	-1 283
Mark		2 308	2 308
Summa anläggningstillgångar		3 917	4 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	778	785
Skattefordran		0	1 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	0
		778	1 840
Kassa och bank		332	0
Summa omsättningstillgångar		1 110	1 840
SUMMA TILLGÅNGAR		5 027	5 847

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 1 000 st	12	100	100
Reservfond		20	20
		120	120
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 761	1 733
Årets resultat		862	1 027
		3 622	2 761
 Summa eget kapital		3 742	2 881
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		255	131
Övriga skulder		348	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 378	1 168
Skuld till Nordea	10	0	1 545
Summa kortfristiga skulder		1 285	2 966
 SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 027	5 847
 Ställda säkerheter	13	inga	Inga
 Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 33 år

Fördelning mellan reparationer – underhåll respektive investering

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

Fordringar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Nacka Stadshus AB, org.nr 556032-4390, med säte i Nacka. Moderföretag för hela koncernen är Nacka kommun, org.nr 212000-0167, med säte i Nacka.

Not 1 Hyresintäkter

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

Not 2 Övriga externa kostnader

	2015-01-01	2014-01-01
	-2015-12-31	-2014-12-31
Vatten och avlopp	-37	-38
Elström	-90	-120
Fjärrvärme	-431	-434
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-536	-630
Reparation och underhåll	-311	-82
VVS-konsulter	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	-40
Fastighetsskatt	-82	-82
Försäkringar	-39	-65
Redovisningstjänster och IT	-141	-137
Konsultuppdrag spec.uppdrag	0	0
Revisions- och konsultarvoden övr.	-18	-30
Övriga driftkostnader	-58	0
Lämnad ersättning avflytt hyresgäster	-505	0
	-2 249	-1 658

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nysätra Fastighets AB anlitar Nacka kommun för redovisning- och fakturerings-tjänster.

Not 4 Uppllysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättning	2015-01-01	2014-01-01
	-2015-12-31	-2014-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	18	35
Totalt arvode	18	35

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31		2014-01-01 -2014-12-31	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
Moderbolaget	-	-	-	-
Könsfördelning		Män		Kvinnor
Styrelse	56%	(71%)	44%	(29%)

	2015-01-01 -2015-12-31		2014-01-01 -2014-12-31	
	Löner och andra ersättn	Soc kostn (varav pensions- kostn)	Löner och andra er- sättn	Soc kostn (varav pensions- kostn)
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.

Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Byggnader skrivs av med 3 procent.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnaderna år 2014 och 2015 avser intern skuldränta som erläggs till Nordea.

	2015	2014
Räntekostnader	5	33

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 308	2 308
Planenligt restvärde vid årets slut	2 308	2 308
<i>Byggnader</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 982	2 982
	2 982	2 982
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 283	-1 194
Årets avskrivning enligt plan	-89	-89
	-1 373	-1 283
Planenligt restvärde vid årets slut	1 609	1 699
Totalt mark, byggnader och maskiner	3 917	4 007

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna hyresinkomster, retroaktivt index	0	0
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	0	0
	0	0

Not 10 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4	0	1 545

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	69	78
Beräknad revisionskostnad	20	30
Preliminärskatt	66	66
Förutbetalda hyresintäkter	860	811
Utredning, konsultation och datakostn.	41	67
Övriga upplupna kostnader	2	116
Avflytt KKV	320	0
	1 378	1 168

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets re- sultat
Ingående balans	100	20	1 733	1 027
Balansering av föregående års resultat			1 027	-1 027
Årets resultat				862
Belopp vid årets utgång	100	20	2 761	862

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Not 14 Kundfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	778	2 318
Osäkra kundfordringar	0	-1 533
Summa	778	785

Not 15 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom Nacka kommun-koncernen	11%	8%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom Nacka kommun-koncernen	0%	0%

NYSÄTRA FASTIGHETS AB
Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

Nacka den 15 mars 2016

.....
Mats Gerdau

.....
Stefan Saläng

.....
Cathrin Bergenstråhle

.....
Hans Peters

.....
Carl-Magnus Grenninger

.....
Jan-Eric Jansson

.....
Majvie Swärd

.....
Louise Ollivier

.....
Jenny Asmundsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den2016

Ernst & Young AB

.....
Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor