

Plats och tid      Nacka stadshus kl 0800-0900

**BESLUTANDE**

Mats Gerdau (M)  
Stefan Saläng (FP)  
Majvie Swärd (S)  
Cathrin Bergensträhle (M)  
Hans Peters (C)  
Jan-Eric Jansson (KD)  
Carl-Magnus Grenninger (S)

**ERSÄTTARE**

Sidney Holm (MP)  
Rolf Wasteson (V)

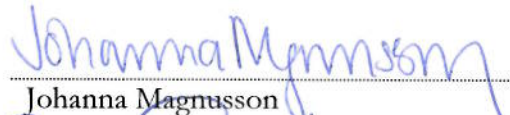
Övriga deltagare    Jenny Asmundsson, Lena Dahlstedt, Johanna Magnusson

Utses att justera    Majvie Swärd

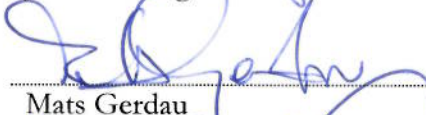
Justeringsdatum    4 oktober 2013

Paragrafer 24-29

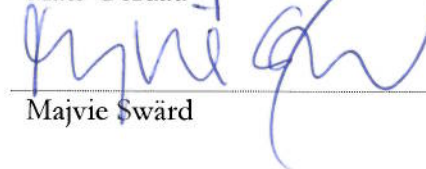
Underskrifter      Sekreterare

  
.....  
Johanna Magnusson

Ordförande

  
.....  
Mats Gerdau

Justerande

  
.....  
Majvie Swärd

## BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nysätra Fastighets AB:s protokoll är justerat  
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 17 september 2013

Anslaget sätts upp

Anslaget tas ned

Förvaringsplats för protokollet

Nacka stadshus

Underskrift

  
.....  
Johanna Magnusson

---

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur





Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| § 24 Bokslut tertial 2-2013 .....   | 4  |
| § 25 KKV .....  | 6  |
| § 26 Ägardirektiv.....  | 7  |
| § 27 Affärsplan.....  | 8  |
| § 28 Tillgänglighet på <a href="http://www.nacka.se">www.nacka.se</a> ..... | 9  |
| § 29 Övriga ärenden.....  | 10 |

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Ordförandes signatur<br> | Justerandes signatur<br> | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--------------------|

§ 24 Bokslut tertial 2-2013

**Beslut**

Styrelsen noterar bokslutet för tertial 2-2013 och lägger bokslutet till handlingarna.

**Ärendet**

VD för bolaget presenterade tertialbokslutet.



| (belopp i tusentals kronor)             | Utfall T2 | Budget 2013 | Prognos T2 |
|---|-----------|-------------|------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>               | 2 186     | 3 200       | 2 947      |
| <b>Rörelsens kostnader</b>              | 1 291     | 1 992       | 2 530      |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> | 895       | 1 208       | 417        |

Samtliga lokaler är uthyrda. En enklare kontraktsgenomgång har gjorts och även om det i viss mån kvarstår en hel del arbete med att säkerställa att alla betalar i enlighet med avtal, gällande index, fastighetsskatt, driftkostnader etc., så kan man konstatera att det bara är hyresgästerna Mockfjärds, Fordonsmäklarna och Salongen i Sickla som i dagsläget har marknadsmässiga hyreskontrakt, med en ungefärlig hyresnivå på 1400 kr/kvm/år. Resterande hyresgäster har rabatterade hyreskontrakt.

För att kunna förvalta fastigheten på ett marknadsmässigt sätt krävs det att intäkterna blir mer marknadsmässiga. Idag är snitthyran endast drygt 700 kr/kvm/år, det vill säga hälften av vad ovan nämnda tre hyresgäster betalar.

Som angavs i den förra delårsrapporten är det av principiell betydelse att Nacka kommun som yttersta ägare av Nysätra Fastighets AB, beslutar om effekterna av KKV:s låga hyresnivå ska belasta Nysätra Fastighets AB eller om mellanskillnaden ska utgå som ett bidrag från ansvarig nämnd.

Sedan i maj har H2M hjälpt till med ett antal mindre åtgärder (läckage mm) hos några av hyresgästerna och baksidan av huset rensats från diverse skräp. Upprensningen kommer att fortsätta genom att träd och buskage tas ned och rensas. Med stöd av kommunens lokalenhet har förvaltaren även gjort en intern inspektion av brandsäkerheten, vilket resulterat i att vissa åtgärder har beställts, såsom exempelvis magnetstängande dörrar.

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Ordförandes signatur<br> | Justerandes signatur<br> | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--------------------|

En översyn av parkeringsplatserna pågår för att ta reda på hur de används samt försöka få in mer intäkter, genom att bli bättre på att ta betalt för p-platserna.

KKV och dess underhyresgäster upplever ventilationen som mycket dålig. Investeringar för att förbättra detta kan troligen uppgå till stora summor, men innan nyår föreslås att en undersökning initieras, som bättre kan konstatera vad det är som behöver åtgärdas och vad det kommer att kosta.

Även elen och taket bör kontrolleras för att få en bättre uppfattning om vad som eventuellt behöver åtgärdas. Skalskyddet skall vidare ses över för att förhindra obehöriga att få tillträde till byggnaderna.

Vissa hyresgäster kan debiteras extra för förbrukning utöver vad som kan anses normalt och i dagsläget finns inget system för att kunna göra detta då ingen separat mätning görs. För att få bättre kontroll över detta skall det ses över om ytterligare vatten/el-mätare kan och bör installeras.

Det har även påbörjats ett arbete att se över de avtal som finns inom bolaget, exempelvis avtal för tillsyn/skötsel, försäkringar etc. Där så erfordras kommer nya upphandlingar att genomföras.

## Handlingar i ärendet

Bokslut tertial 2-2013



## Protokollsanteckningar

Stefan Saläng (FP) anmälde följande protokollsanteckning:

Delårsrapporten per 31 augusti pekar mot ett helårsresultat för 2013 som ligger avsevärt under budget. Orsaken till avvikelsen mot budget är både lägre hyresintäkter och högre kostnader för fastighetsdriften.

Mot denna bakgrund anser jag att bolagets ledning i närtid ska fokusera på följande uppgifter:

- Framtagandet av en affärsplan, som säkerställer ett positivt löpande resultat med beaktande av kapitalkostnaderna för själva förvärvet.
- Prioritera frågan om ny detaljplan för fastigheten.
- Utredda alternativet att fastigheten blir direktägd av kommunen och att bolaget avvecklas.

| Ordförandes signatur  | Justerandes signatur  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--------------------|
|  |  |                    |

§ 25 KKV

## Beslut

Styrelsen noterar informationen om KKV.

Styrelsen beslutar att KKV inte ska erbjudas en subventionerad hyra.

## Ärendet



Inget formellt undertecknat avtal finns idag mellan det nybildade bolaget (KKV i Nacka Servicebolag AB) och Nysätra Fastighets AB, även om parterna lever efter det avtalsförslag som finns, och därmed får kontraktet anses vara juridiskt bindande. Kvarstår gör dock frågan om huruvida KKV-bolaget kan ställa någon säkerhet och om de eventuellt kan överta den upplupna hyresskulden som KKV har, på ca 1,5 mnkr.

Verksamheten verkar vara i behov av långsiktigt ekonomiskt stöd för att kunna vara kvar och det stöd som KKV får av kommunen räcker uppenbarligen inte till att betala marknadsmässiga hyror.

Enligt styrelsen för Nysätra Fastighets AB är det inte rimligt att bolaget erbjuder en subventionerad hyra till KKV. Är det dock rimligt att Nysätra Fastighets AB skall ge utökad anslag till KKV, i form av sänkta hyror? Styrelsen anser att det inte ska vara en subventionerad hyra till KKV.

## Handlingar i ärendet

Bokslut tertial 2-2013

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Ordförandes signatur  | Justerandes signatur  | Utdragsbestyrkande |
|  |  |                    |

§ 26 Ägardirektiv

**Beslut**



Styrelsen noterar utkast till ägardirektiv.

**Ärendet**

Styrelsen uppdrog till Verkställande direktör på föregående styrelsemöte att ta fram utkast till ägardirektiv för bolaget. Ägardirektiv ska fastställas av ägaren, Nacka Stadshus AB.

**Handlingar i ärendet**

Utkast till ägardirektiv.

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Ordförandes signatur  | Justerandes signatur  | Utdragsbestyrkande |
|  |  |                    |

§ 27 Affärsplan

**Beslut**



Styrelsen beslutade att kalla till ett särskilt möte om en strategisk diskussion om Nysätra Fastighets AB. Inför mötet kommer bolagets VD att skicka ut underlag.

**Ärendet**

Nysätra Fastighets AB ska årligen ta fram en affärsplan som ska godkännas av styrelsen. För 2013 finns ingen affärsplan. VD kallar till ett särskilt möte om bolagets strategiska inriktning och vilket tidsperspektiv ledningen ska ha på verksamheten.

**Handlingar i ärendet**

Ett utkast till affärsplan distribuerades till styrelsen under mötet.

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Ordförandes signatur<br> | Justerandes signatur<br> | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--------------------|





§ 28 Tillgänglighet på [www.nacka.se](http://www.nacka.se)

## Beslut

Styrelsen noterar att handlingar för Nysätra Fastighets AB publiceras på [www.nacka.se](http://www.nacka.se) på liknande sätt som övriga nämnder och bolag inom Nacka kommun.



## Ärendet

Styrelsen uppdrog till stadsledningskontoret på styrelsemöte 2-2013 (§23, 11 juni 2013) att se över möjligheten att publicera handlingar avseende Nysätra Fastighets AB på Nacka kommuns hemsida. Handlingar för 2013 och framåt finns på [http://infobank.nacka.se/ext/Politik Organisation/Filhanterare/MOSS nysatra fastighets\\_ab.asp](http://infobank.nacka.se/ext/Politik_Organisation/Filhanterare/MOSS_nysatra_fastighets_ab.asp)

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Ordförandes signatur  | Justerandes signatur  | Utdragsbestyrkande |
|  |  |                    |

§ 29 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden.

| Ordförandes signatur  | Justerandes signatur  | Utdragsbestyrkande |
|---|---|--------------------|
|  |  |                    |