



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Nysätra Fastighets AB, org.nr 556584-6077

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nysätra Fastighets AB för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nysätra Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nysätra Fastighets AB för 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Säkerställa och utveckla hyreskontrakt

Samtliga lokaler (13 hyreskontrakt) var vid årets slut uthyrda. Ett avtal i den gula vilan är uppsagt för avflytt och kommer tomställas vid halvårsskiftet 2014. Utredning kring behov av lokaler och mark för allmänt intresse i området har inletts i enlighet med strategi i affärsplan. Resultat av utredningen avvaktas före uppstart av uthyrningsarbete.

En kontraktsgenomgång har gjorts för att säkerställa att alla betalar i enlighet med avtal, gällande index, fastighetsskatt, driftkostnader etc. Retroaktiva värmekostnader, fastighetsskatter och indextillägg har debiterats. Med beaktande av ett 3-5 års perspektiv och värdet av att bibehålla besittningsskyddsavståenden är målsättningen att fortsatt verka för att snitthyran ökar något och till viss del följer marknadsutvecklingen i området.

Hyresreduktion utgår för hyresgästen Konstnärernas kollektiv verkstad, KKV, i enlighet med överenskommelse i samband med förvärvet av bolaget och hyreskontrakt har under året tecknats med det nya bolaget KKV i Nacka Servicebolag AB. Den upplupna hyresskulden som KKV har, på cirka 1,5 miljoner kronor, kvarstår och skall enligt kontraktet avbetalas i poster om 200 tkr och avräknas mot eventuell hyresreduktion i samband med en framtida ombyggnation. Den upplupna hyresskulden är upptagen som en osäker kundfordran på cirka 1,5 miljoner kronor i balansräkningen.

Drift och fastighetsägaransvar

Driftentreprenören har hjälpt till med ett antal mindre åtgärder (läckage, stopp i avlopp, skadedjur mm) hos några av hyresgästerna och en första rensning av skräp, bråte och buskage på baksidan av huset genomförts.

En ventilationsanalys har gjorts i huset under året. Stora delar av lokalerna omfattas inte av OVK, då de är produktionslokaler. Det konstaterades att ett tilluftsaggregat sedan länge står still och att tidigare ägare/hyresgäster gjort förändringar i såväl rumsavdelningar som rördragningar sedan huset byggdes. Luften är idag dålig för vissa av hyresgästerna, det krävs större investeringar för att åtgärda dessa och problemen beror delvis på hyresgästernas egna åtgärder i huset.

En intern inspektion av brandsäkerheten har genomförts, vilket resulterat i att nytt brandlarm och magnetstängande dörrar har installerats. Nya kodlås har beställts, för att även öka skalskyddet.

Nysätra Fastighets AB har beslutat att Nacka kommun skall agera inköpscentral för behov som är gemensamma för parterna, detta för att förenkla vid upphandlingar av tjänster i bolaget.

Öka värdet av kapitalet - detaljplanearbete

Detaljplanearbete för Planiaområdet där fastigheten ingår har initierats under året och förvaltare och VD deltar aktivt.

Under hösten höll styrelsen ett seminarium kring den fortsatta utvecklingen av området och fastigheten. I området vill vi bygga Nacka stad, inte en förort. I staden är det viktigt med bostäder och samhällservice, exempelvis skolor och äldreboenden. Diskussionerna på seminariet låg även till grund för Nysätra Fastighets yttrande till Nacka kommuns program för Planiaområdet.

Övrigt

Bolaget bedöms kunna ha ett löpande positivt resultat fram till att en eventuell ombyggnation påbörjas, men troligen kommer det att innebära vissa uppsägningar för att öka några av avtalens hyresnivåer till mer rimliga nivåer.

Förslag till vinstdisposition

Följande vinstmedel står till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst	2 236 034
Årets resultat	-502 636
Summa kronor	1 733 398

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	1 733 398
-------------------------	-----------



NYSÄTRA FASTIGHETS AB
 Årsredovisning 1 januari – 31 december 2013

BALANSRÄKNING (Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader		2 982	2 982
Ack avskrivningar		-1 194	-1 105
Mark		2 308	2 308
Pågående investeringar	13	0	682
Summa anläggningstillgångar		4 096	4 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	670	1 563
Skattefordran		635	655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117	62
		1 422	2 280
Kassa och bank		0	167
Summa omsättningstillgångar		1 422	2 447
SUMMA TILLGÅNGAR		5 518	7 314

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 236	2 060
Årets resultat		503	176
		1 733	2 236
Summa eget kapital		1 853	2 356
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143	120
Mervärdesskatt		152	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 377	1 105
Skuld till Nordea	10	1 993	3 675
Summa kortfristiga skulder		3 665	4 958
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 518	7 314
Ställda säkerheter	14	inga	Inga
Ansvarsförbindelser	14	Inga	Inga

M

OK 2.01.13 SS [signature]

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 syftar 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

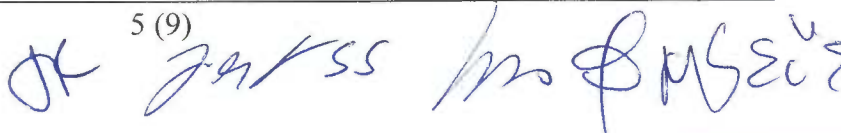
Hyresintäkterna är hyror från uthyrning av lokaler vid Planiavägen 28-32.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Vatten och avlopp	6	-272
Elström	-184	-181
Fjärrvärme	-501	-546
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-853	-257
Reparation och underhåll	-159	-158
VVS-konsulter	-80	0
Övriga fastighetskostnader	-298	-7
Fastighetsskatt	-82	-37
Försäkringar	-62	-61
Redovisningstjänster och IT	-45	-41
Konsultuppdrag spec.uppdrag	-349	-570
Konsultarvoden övr.	-35	-34
Övriga driftkostnader	-9	-2
Reserv osäkra hyresfordringar	-767	-767
	-3 418	-2 933

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nysätra Fastighets AB anlitar Nacka kommun för ekonomi och redovisningstjänster. 

5 (9)


Not 4 Uppllysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättning	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	35	28
Totalt arvode	35	28

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 för-
 anleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
	Antal anställda varav män	Antal anställda varav män
Moderbolaget	-	-

Könsfördelning	Män	Kvinnor
Styrelse	71% (71%)	29% (29%)

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
	Löner och andra ersättn Soc kostn (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättn 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.

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 år 2012 avser lån i Danske bank som löstes i december 2012. Räntekostnaderna år 2013 avser intern skuldränta som er-
 läggs till Nordea.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB
 Årsredovisning 1 januari – 31 december 2013

Not 8 Byggnader och mark

2013-01-01 2012-01-01
 -2013-12-31 -2012-12-31

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

2 982 2 982

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-1 105 -1 015

Årets avskrivning enligt plan

-89 -90

-1 194 -1 105

Planenligt restvärde vid årets slut

1 788 1 877

Totalt mark, byggnader och maskiner

4 096 4 185

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupna hyresinkomster, retroaktivt index

52 0

Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter

65 62

117 62

Not 10 Kortfristiga skulder

2013-12-31 2012-12-31

Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4

1 993

3 675

8

7 (9)
 any OR just ss / mo P MS 202

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	98	122
Beräknad revisionskostnad	31	28
Preliminärskatt	66	66
Diverse driftkostnader	138	0
Förutbetalda hyresintäkter	785	739
Utredning, konsultation och datakostn.	12	21
Snöröjning H2M	0	5
Övriga fastighetskostnader	124	124
Övr. förvaltningskostnader	123	0
	1 377	1 105

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets re- sultat
Ingående balans	100	20	2 060	176
Balansering av föregående års resultat			176	-176
Årets resultat				-503
Belopp vid årets utgång	100	20	2 236	-503

Not 13 Pågående investeringar

	2013-12-31	2012-12-31
KKV Ombyggnad	0	28
KKV Innehåll/programarbete	0	476
Utvecklingsplan för Nysätra, övriga delar förutom KKV	0	178
	0	682

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

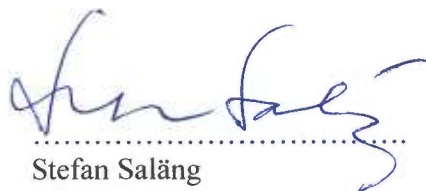
Not 15 Kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	2 203	2 330
Osäkra kundfordringar	-1 533	-767

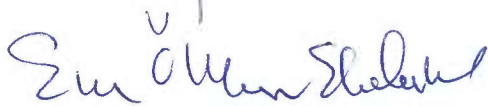
Nacka den 24 APRIL 2014



Mats Gerdau



Stefan Saläng



Eva Öhbom-Ekdahl



Hans Peters



Carl-Magnus Grenninger



Jan-Eric Jansson



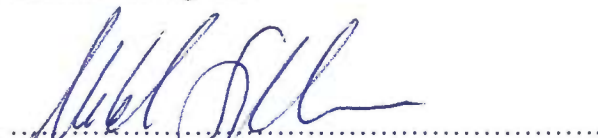
Majvie Swärd



Jenny Asmundsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2014

Ernst & Young AB



Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor