

Styrelsen Nysätra Fastighets AB

Bokslut tertial 2-2014

Förslag till beslut

Styrelsen för Nysätra Fastighets AB noterar bokslutet för tertial 2-2014 och prognosen för 2014.

Sammanfattning

Resultatet före skatt efter två tertial uppgår till 1,5 miljoner kronor, vilket är en dryg miljon bättre än budget. Intäkterna är i nivå med budget och kostnaderna är lägre än budgeterat. Hyresgästernas hyresinbetalningar sker i tid och det positiva kassaflödet beräknas kunna behållas till en eventuell ombyggnation av fastigheten påbörjas.

Ärendet

Resultatet för tertial två är bättre än budgeterat. Resultatet före skatt efter två tertial uppgår till 1,5 miljoner kronor, vilket är en dryg miljon bättre än budget. Intäkterna är i nivå med budget, men kostnaderna är något lägre än budgeterat. Prognosen för helåret justeras uppåt, baserat på att bolaget har lägre kostnader än budgeterat. Hyresgästernas hyresinbetalningar sker i tid och det positiva kassaflödet beräknas kunna behållas till en eventuell ombyggnation av fastigheten påbörjas.

Tabell 1: Utfall, budget och prognos

	2014 T2	2014	2014	2013	2012
Belopp i tkr	Utfall	Årsprognos	Årsbudget	Utfall	Utfall
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2 335	3 178	3 178	3 152	3 557
Summa intäkter	2 335	3 178	3 178	3 152	3 557
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	837	1 815	2 515	3 418	2 933
Avskrivning	60	89	89	90	90
Summa kostnader	897	1 904	2 604	3 508	3 023
Resultat före finansiella poster	1 437	1 274	574	-356	534
Övriga ränteintäkter					58
Räntekostnader	67	100	100	73	351
Summa finansiella poster	-67	-100	-100	-73	-293
Resultat efter finansiella poster	1 504	1 374	674	-283	827

Samtliga kvarvarande hyresgäster i Gula Villan är uppsagda. Eftersom hyresavtalen inte innehöll besittningsskydd tillkommer inga kostnader för uppsägningen. H2M kommer ”bomma” Gula Villan och förbereda för rivning. Därefter kommer rondringen av huset att upphöra, vilket leder till minskade kostnader.

Nysätra inväntar en offert för en miljöinventering av Gula Villan och KKV-huset. Miljöinventeringen syftar till att redogöra för eventuell inbyggd miljöproblematik i byggnaderna, utöver det som finns i marken.

Samtliga lokaler i KKV-huset är uthyrda. Ett markarrendeavtal har tecknats med Nacka kommun. Kommunen arrenderar från och med 1 september ca 2300 kvm mark, motsvarande den yta där Gula Villan idag står, den intilliggande parkeringen samt marken bakom KKV-huset. Avgiften är 1000 kr årligen under två år, varefter arvudet kan omförhandlas till marknadsmässig nivå. Det är arrendatorn som skall riva villan samt anlägga en grusparkering, men Nysätra Fastighets AB behåller ett antal p-platser bakom huset.

RS Screen är uppsagd för villkorsändring. Nuvarande hyresnivå på 71 kr/kvm/år ska förhandlas och vårt mål är 500 kr/kvm/år. Hyresgästens advokat har ifrågasatt uppsägningen och vill kunna få ersättning vid eventuell flytt. Diskussion och förhandling pågår med förhoppningen att kunna hitta en lösning med avslut halvårsskiftet 2015. Maskinparken i tryckeriet ägas av Nysätra Fastighets AB, men skulle potentiellt kunna bli en belastning då den kan vara dyr att få bort om ingen vill överta dessa.



Diskussioner pågår med Fordonsmäklarna om mindre justeringar utanför deras lokaler, samt för att försöka lösa deras parkeringsbehov.

Hyresgäster har klagat på hanteringen av fastighetens grönytor. H2M, som sköter ytorna på uppdrag av Nysätra, är informerade och att vi i fortsättningen räknar med bättre återkoppling och hantering av ärenden/åtgärder från leverantörens sida.

Nysätra Fastighets AB ska ha marknadsmässiga villkor i huset. Diskussioner har inletts med kommunens kulturenhet för att få klara besked om hur mycket och på vilket sätt de ämnar stödja KKV:s verksamhet framöver. Samtal har förts med KKV om att inleda sökning av alternativa lokaler för dem och deras tilltänkta nya samarbetspartners (Transit och Site). En lokal i Fisksätra har visats, men den refuserades av KKV eftersom de ansåg att den låg för långt bort. Vi har meddelat att vi inte tror att det är sannolikt att hitta något bra alternativ som ligger närmare centrum och som dessutom har en långsiktig hyresnivå som är anpassad till KKV:s betalningsmöjlighet. Tills vidare avbryter vi försöken att hitta nya lokaler.

KKV har under en längre tid klagat på ventilationen i huset. En rapport beställdes från HOIST, som pekade på brister, men också att hyresgästens egna åtgärder i lokalen troligen bidragit till bristerna. I hyreskontraktet finns inget om att Nysätra skall stå för ventilationen och vi varken kan eller vill investera i ny anläggning innan vi vet vad som långsiktigt händer med huset. KKV har, mot vår uttryckta vilja, valt att på egen hand bekosta och genomföra byte av fem öppningsbara fönster. Vi har kraftigt markerat att detta ej är ok.

KKV har under första halvåret fått en ny styrelse, med vilken vi har etablerat en bra kontakt. Vi ämnar fortsätta diskussionen om KKV:s framtid med dem under resterande delen av året.

Jenny Asmundsson
Verkställande direktör
Nysätra Fastighets AB

Johanna Magnusson
Controller
Controllernheten

Stefan Regén
Förvaltare
Lokalenheten