

AFFÄRSPLAN OCH BUDGET

Nysätra Fastighets AB

Affärsplan och budget 2016

Dokumentets syfte

Affärsplan och budget 2016 för Nysätra Fastighets AB

Dokumentet gäller för

Nysätra Fastighets AB, dess ledning och styrelse

Affärsidé och vision

Bolaget skall inom ramen för av kommunen givna direktiv och med optimalt resursutnyttjande äga och förvalta fastigheten Sicklaön 269:1.

Ledningen och styrelsen ska verka för en avveckling av bolaget under 2016.

Övergripande mål

Våra fastigheter förvaltas med optimalt resursutnyttjande
Bra service och relation till våra hyresgäster

Omvärldsanalys

Området är under stark utveckling. Hela fastigheten och närliggande områden ingår i det pågående planprogramsarbetet. Under de senaste decennierna har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop. Nacka kommun vill fortsätta denna utveckling genom att bygga en nära och nyskapande stad på västra Sicklaön.

För att möta den ökande befolkningen planerar Nacka kommun för 14 000 nya bostäder och tusentals arbetsplatser på västra Sicklaön. Nu finns en överenskommelse om utbyggd tunnelbana, bland annat förlängs tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården till Nacka. Tunnelbanan möjliggör för många nya bostäder och en levande stad på västra Sicklaön.

Sicklaområdet har de senaste 10-15 åren utvecklats från ett industriområde till en dynamisk stadsdel med en mix av handel, kontor, service, utbildning och kultur. Nysättras fastighet vid Planiavägen ligger i direkt anslutning till det utvecklade området och är näst på tur att utvecklas. Hyresspannet i området är ganska stort med marknadsmässiga hyror på mellan 1300-2000 kr/kvm.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/191-040	December 2015	Nysätra Fastighets AB styrelse	Kommunstyrelsen	VD Jenny Asmundsson

Verksamhetsanalys

Fastigheten består i dag av en byggnad, KKV-huset. Svenska Precisionsverktygsfabriken 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.

Strategier

Våra fastigheter förvaltas med optimalt resursutnyttjande

Utveckla uppdrag och avtal kring tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll
Säkerställa och utveckla hyressättning

Bra service och relation till våra hyresgäster

Uppfylla våra kontraktuella åtaganden
Utveckla kunddialog och felanmälan

Organisation och arbetsfördelning

Bolaget har inga anställda. VD, styrelsesekreterare och redovisningsekonom från Nacka kommun nyttjas av Nysätra. Nacka kommun fakturerar för utförda redovisningstjänster.

Bolaget har en externt inhyrd förvaltare.

Planerings och uppföljningsprocess

Ekonomisk rapportering sker vid varje styrelsesammanträde.

Mars Årsredovisning föregående år

Maj Tertialbokslut 1 samt prognos innevarande år

September Tertialbokslut 2 samt prognos innevarande år

December Förslag till affärsplan och årsbudget kommande år, samt prognos innevarande år

Styrande dokument

Vad	Fastställt	Beslutad av
Bolagsordning	December 2010	Kommunfullmäktige
Styrelsens arbetsordning	Maj 2015	Bolagets styrelse
VD-instruktion	Maj 2015	Bolagets styrelse
Ägardirektiv	Februari 2015	Kommunfullmäktige
Affärsplan	December 2015	Bolagets styrelse
Nacka kommuns övriga styrdokument	Löpande	Kommunstyrelsen och/eller kommunfullmäktige

Budget 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.

	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016	Utblick 2017
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Hyresintäkter	3 098	2 940	3 000	2 250
Summa intäkter	3 098	2 940	3 000	2 250
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Övriga externa kostnader	-1 638	-1 715	-1 410	-2 210
Avskrivningar	-90	-90	-90	-90
Summa kostnader	-1 728	-1 805	-1 500	-2 300
Rörelseresultat	1 370	1 135	1 500	-50