

Plats och tid Nacka stadshus kl 0800-0900

BESLUTANDE

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

ERSÄTTARE

Sidney Holm (MP)
Rolf Wasteson (V)
Leif Holmberg (C)


Övriga deltagare Jenny Asmundsson, Lena Dahlstedt, Johanna Magnusson

Utses att justera Majvie Swärd

Justeringsdatum 18 mars 2014

Paragrafer 30-32

Underskrifter Sekreterare



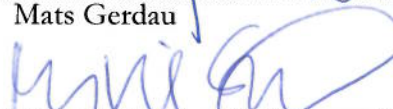
Johanna Magnusson

Ordförande



Mats Gerdau

Justerande



Majvie Swärd

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nysätra Fastighets ABs protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum

18 mars 2014

Anslaget sätts upp

Anslaget tas ned


Förvaringsplats för protokollet

Nacka stadshus

Underskrift


.....
Johanna Magnusson

Utdragsbestyrkande

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

§ 30 Årsredovisning 2013

Beslut

Styrelsen beslutar att godkänna årsredovisning 2013 med följande två korrigeringar:

1. Kostnadsföring av 767 tkr avseende den osäkra fordran på KKV
2. Komplettera förvaltningsberättelsen med några meningar om styrelsens strategiseminarium

Styrelsen ger VD i uppdrag att till nästa styrelsemöte göra en redovisning kring möjligheter och konsekvenser att dels äga fastighet i bolag alternativt avveckla bolag, dels sälja fastighet eller del av fastighet respektive sälja bolaget.

Ärendet



Samtliga lokaler (13 hyreskontrakt) var vid årets slut uthyrda. Ett avtal i "Gula huset" 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.

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.

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

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.

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


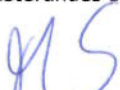
Under hösten höll styrelsen ett seminarium kring den fortsatta utvecklingen av området och fastigheten. I området vill vi bygga Nacka stad, inte en förort. I staden är det viktigt med bostäder och samhällservice, exempelvis skolor och äldreboenden. Diskussionerna på seminariet låg även till grund för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

Det ekonomiska utfallet för 2013, inklusive styrelsens beslut att kostnadsföra 767 tkr i osäkra fordringar, jämfört med budget och föregående år sammanfattas nedan:

(tusentals kronor)	Utfall 2013	Budget 2013	Utfall 2012
Rörelsens intäkter	3 152	3 200	3 557
Rörelsekostnader	3 508	1 992	3 023
Rörelseresultat	-356	1 208	534
Resultat efter skatt	-429		176

Handlingar i ärendet

Årsredovisning 2013 för Nysätra Fastighets AB

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

§ 31 Rivning "Gula Huset"

Beslut

Styrelsen godkänner att VD förbereder en rivning av "Gula Huset".

Styrelsen beslutar att VD till nästa styrelsemöte återkommer med en beskrivning av hur rivningen kan ske, både ekonomiskt och praktiskt.

Ärendet

"Gula huset" ligger på en strategisk viktig plats. På kort sikt behöver kommunens behov av kommunal service i området lösas och då är platsen där "Gula huset" ligger ett bra läge. På längre sikt möjliggör en rivning av "Gula huset" stadsbebyggelse i enlighet med de uttalade ambitionerna för Nacka stad samt för kommande detaljplan för området.


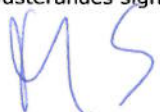
Ett beslut om rivning innebär att samtliga hyresgäster måste sägas upp för avflytt, vilket juridiskt inte är något problem. En enda hyresgäst i "Gula huset" har besittningsskydd, men den hyresgästen har nyligen sagt upp sitt hyresavtal. Övriga tre hyresgäster har avtal om besittningsskyddsavstående.

Ett beslutet att riva innebär merkostnader för Nysätra Fastighets AB jämfört med budget i form av kostnader för rivning och eventuell sanering. En preliminär uppskattning visar på en kostnad på ca 750 tkr, exklusive eventuellt miljöfarligt avfall och sanering. Kostnaden för miljöfarligt avfall och sanering är svårt att bedöma.

En ytterligare "merkostnad" blir bortfallet av hyresintäkter från dagens hyresgäster. Det finns idagslaget fyra hyresgäster. Den som betalar mest (Konst och Ljusteknik, 121 kvm) har en hyra på knappt 100 000 kr/år, men de har sagt upp för avflytt varför intäkten faller bort kring halvårsskiftet. Övriga hyresgäster är KKV (två avtal) samt ytterligare en aktör. Dessa tre avtal har en total hyresintäkt på knappt 25,000 kr/år (totalt 282 kvm). Hyran är kraftigt rabatterad, då de är "rivningskontrakt".

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse; Beslut om rivning av "Gula Huset"

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 32 Övriga frågor

Beslut

Styrelsen noterade det indikativa budet på bolaget.

Styrelsen beslutade att i dagsläget inte gå vidare med en due diligence

Ärendet

VD informerade styrelsen om ett företag har lämnat ett indikativt bud/affärsförslag på Nysätra Fastighets AB. VD har svarat budgivarna att "... är intresserade av en fortsatt dialog men kan inte ta ställning till ert anbud i dagsläget".

Handlingar i ärendet

Inga utsända handlingar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
