

ÅRSREDOVISNING NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Under året har Gula Villan tomställt inför en planerad rivning. Huset var i dåligt skick, värmesystemet dåligt och den enda hyresgästen med avtal utan besittningsskyddsavstående hade sagt upp sig för avflytt. Övriga hyresgäster sades därmed upp.

Ca 2 300 kvm av fastighetens mark (vid Gula Villan och parkeringen) har arrenderats ut till Nacka Kommun för 1 000 kr/år, under en tid av två år. Kommunen kommer under 2015 att riva huset och iordningsställa en ny parkering, för kommunens skol- och fritidsverksamhet i området.

Samtliga lokaler i huvudbyggnaden (9 hyreskontrakt) var vid årets inledning uthyrda. Hyresgästerna har under året informerats om att husets framtid är oviss, i och med den pågående planprocessen som pågår för området och som indikerar att området ska bebyggas med bostäder.

Ambitionen med årets förvaltning har varit att på bästa sätt förbereda hyresavtal inför den kommande förändringen. Eftersom framtidsplanerna för området ännu ej är klara och tidshorizonten är mycket oklar, har ambitionen varit att teckna avtal med flexibilitet (besittningsskyddsavståenden, korta avtal etc.).

En uppgörelse har gjorts med hyresgästen RS Screen om avflytt under 2015, då de inte gick med på de nya villkor som erbjöds i samband med en uppsägning. Hyresgästen Ziggy Berglund har sagts upp, men kommer under 2015 att flytta in i den lokal som RS Screen flyttar från. Kring den lokal som Ziggy Berglund flyttar från har istället förts diskussioner med Fordonsmäklarna för att användas som parke-ring/showroom. I och med detta skulle parkeringssituationen kring huset avsevärt förbättras. Ytterligare en hyresgäst, Salongen i Sickla, har sagts upp för villkorsändring under året, men där har ännu ingen uppgörelse nåtts.

Fortsatta diskussioner med husets största hyresgäst, Konstnärernas kollektivverkstad KKV, har hållits. De har informerats om att huset inte kommer att byggas om, enligt tidigare planer. KKV har under året haft hyresreduktion och hyresskulden från tidigare år om cirka 1,5 miljoner kronor kvarstår. Enligt kontraktet ska skulden avbetalas i poster om 200 tkr och avräknas mot eventuell hyresreduktion i samband med en ombyggnation, vilket alltså ej lägre är aktuellt. Någon ny överenskommelse kring detta har ej ingåtts.

Driftentreprenören H2M har hjälpt till med ett antal åtgärder under året, bl.a efter en vattenläcka i taket hos en av hyresgästerna.

Inför rivningen av Gula Villan har en analys av miljöfarligt avfall tagits fram av en extern konsult. I samband med detta beställdes även en liknande analys av huvudbyggnaden.

Resultatet i korthet

Rörelseresultatet för bolaget uppgår till 1,4 miljoner kronor. Resultatet är knappt 150 tusen kronor över årsprognosen. Den positiva avvikelsen beror främst på lägre kostnader än prognostiserat. Rörelseresultatet för 2014 är knappt 1,7 miljoner kronor bättre än fjolåret. Förbättringen jämfört med 2013 beror på lägre rörelsekostnader.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 098	3 152	3 557	3 748
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 317	-429	241	1 631
Soliditet (%)	49,3%	33,6%	32,2%	17,2%

Förslag till vinstdisposition

Följande vinstmedel står till årsstämman förfogande:

Balanserad vinst	1 733 398
Årets resultat	1 027 155
Summa kronor	2 760 553

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	2 760 553
-------------------------	-----------

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2014

RESULTATRÄKNING (Belopp i tkr)	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1	3 098	3 152
		3 098	3 152
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2,3,4	-1 658	-3 418
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-90	-90
		-1 748	-3 508
Rörelseresultat		1 350	-356
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-33	-73
		-33	-73
Resultat efter finansiella poster		1 317	-429
Skatt på årets resultat		-290	-74
<i>Årets resultat</i>		1 027	-503

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2014

BALANSRÄKNING (Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader		2 982	2 982
Ack avskrivningar		-1 283	-1 194
Mark		2 308	2 308
Summa anläggningstillgångar		4 007	4 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	785	670
Skattefordran		1 055	635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	117
		1 840	1 422
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 840	1 422
SUMMA TILLGÅNGAR		5 847	5 518

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2014

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 1 000 st	12	100	100
Reservfond		20	20
		120	120
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 733	2 236
Årets resultat		1 027	-503
		2 761	1 733
 Summa eget kapital		2 881	1 853
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		131	143
Övriga skulder		122	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 168	1 377
Skuld till Nordea	10	1 545	1 993
Summa kortfristiga skulder		2 966	3 665
 SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 847	5 518
 Ställda säkerheter	13	inga	Inga
 Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår. Jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 33 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 och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Nacka Stadshus AB, org.nr 556032-4390, med säte i Nacka. Moderföretag för hela koncernen är Nacka kommun, org.nr 212000-0167, med säte i Nacka.

Not 1 Hyresintäkter

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

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2014

Not 2 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Vatten och avlopp	-38	6
Elström	-120	-184
Fjärrvärme	-434	-501
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-630	-853
Reparation och underhåll	-82	-159
VVS-konsulter	0	-80
Övriga fastighetskostnader	-40	-298
Fastighetsskatt	-82	-82
Försäkringar	-65	-62
Redovisningstjänster och IT	-137	-45
Konsultuppdrag spec.uppdrag	0	-349
Revisions- och konsultarvoden övr.	-30	-35
Övriga driftkostnader	0	-9
Reserv osäkra hyresfordringar	0	-767
	-1 658	-3 418

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nysätra Fastighets AB anlitar Nacka kommun för redovisning- och faktureringsstjänster.

Not 4 Uppllysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättning	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	30	35
Totalt arvode	30	35

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	Antal anställda varav män	Antal anställda varav män
Moderbolaget	-	-
Könsfördelning	Män	Kvinnor

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2014

Styrelse 71% (71%) 29% (29%)

	2014-01-01 -2014-12-31		2013-01-01 -2013-12-31	
	Löner och andra ersättn	Soc kostn (varav pensions- kostn)	Löner och andra er- sättn	Soc kostn (varav pensions- kostn)
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%

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnaderna år 2013 och 2014 avser intern skuldränta som erläggs till Nordea.

	2014	2013
Räntekostnader	33	73

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 308	2 308
Planenligt restvärde vid årets slut	2 308	2 308
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 982	2 982
	2 982	2 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 194	-1 105
Årets avskrivning enligt plan	-89	-89
	-1 283	-1 194
Planenligt restvärde vid årets slut	1 699	1 788
Totalt mark, byggnader och maskiner	4 007	4 096

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna hyresinkomster, retroaktivt index	0	52
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	0	65
	0	117

Not 10 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4	1 545	1 993

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	78	98
Beräknad revisionskostnad	30	31
Preliminärskatt	66	66
Förutbetalda hyresintäkter	811	785
Utredning, konsultation och datakostn.	67	12
Övriga upplupna kostnader	116	385
	1 168	1 377

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets re- sultat
Ingående balans	100	20	2 236	503
Balansering av föregående års resultat			-503	-503
Årets resultat				1 027
Belopp vid årets utgång	100	20	1 733	1 027

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Not 14 Kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	2 318	2 203
Osäkra kundfordringar	-1 533	-1 533
Summa	785	670

Not 15 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom Nacka kommun-koncernen	8%	2%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom Nacka kommun-koncernen	0%	0%

Nacka den 17 mars 2015

.....
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 den2015

Ernst & Young AB

.....
Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor