

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrum Kummelnäs kl 0830

BESLUTANDE

Erik Langby
Carl Grenninger
Jan-Eric Jansson
Stefan Salång
Majvie Swärd
Eva Öhbom Ekdahl
Sidney Holm

ADJUNGERADE

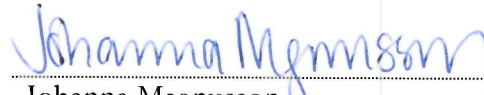
Mats Gerdau
Rolf Wasteson

Övriga deltagare Dag Björklund, Johanna Magnusson

Utses att justera Majvie Swärd
Justeringsdatum

Paragrafer 12-15

Underskrifter Sekreterare


.....
Johanna Magnusson

Ordförande


.....
Erik Langby

Justerande


.....
Majvie Swärd

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nysätra fastighets ABs protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 2012-12-19

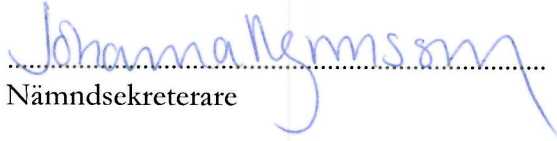
Anslaget sätts upp

Anslaget tas ned




Förvaringsplats för protokollet

Nacka stadshus

Underskrift





Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Innehållsförteckning

§ 12 ÖVERENSKOMMELSE OM HYRESAVTAL MELLAN NYSÄTRA FASTIGHETS AB OCH KKV	4
§ 13 BUDGETFÖRSLAG 2013	6
§ 14 ÖVRIGA FRÅGOR – Lösen av lån.....	8
§ 14 ÖVRIGA FRÅGOR – Byte av verkställande direktör	9
§ 15 NÄSTA STYRELSEMÖTE	10

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

§ 12 ÖVERENSKOMMELSE OM HYRESAVTAL MELLAN NYSÄTRA FASTIGHETS AB OCH KKV

Beslut

Styrelsen beslutar att ge verkställande direktören i uppdrag att teckna överenskommelse med Konstnärernas Kollektivverkstad i enlighet med utsänt förslag samt teckna däri angivet hyresavtal med Konstnärernas Kollektivverkstad i Nacka Servicebolag AB.

Styrelsen beslutar att ledningen för Nysätra Fastighets AB omgående skall informera styrelsen om betalningar från Konstnärernas Kollektivverkstad i Nacka Servicebolag AB ej inkommer i tid.




Ärendet

Inför kommunens beslut om förvärv av Nysätra Fastighets AB, Bolaget, erbjöds KKV att fortsätta hyra lokaler i fastigheten fram till en ombyggnad. Efter ombyggnad skulle villkor gälla som låg i nivå med de alternativ de erbjudits vid en flytt till annan lokalisering. Det erbjudande från 2010 som låg till grund för KKV:s beslut att stanna i lokalen framgår av bilaga 2. På västra Sicklaön råder långsiktig brist på både grundskole- och förskoleplatser och ett starkt motiv till förvärv av fastigheten var att skapa möjligheter att möta den efterfrågan. Därtill bedömdes att en utveckling kring KKV:s verksamheter också var en grund för utveckling av olika kulturaktiviteter på platsen.

Den totala investering i befintlig byggnad bedömdes till ca 80 Mnkr förutom förvärvet med ett underliggande fastighetsvärde på 70 Mnkr, dvs totalt 150 Mnkr. Ombyggnad för KKV och resten av befintlig byggnad planerades att pågå 2011-2013, medan fortsatt utveckling av fastigheten skulle ske efter 2013. Dessa investeringar avsågs primärt vara för kommunalt finansierade verksamheter som behöver lokaliseras i området.

KKV:s ekonomiska förutsättningar har ändrats bl a sedan bidrag från Stockholm stad minskat från 2011. Vid utgången av 2012 har KKV en hyresskuld till Nysätra Fastighets AB på drygt 1,5 Mnkr. Nacka kommun har ett intresse av att skjuta på investeringar i objektet tills ett övergripande program för fastigheten inom ramen för ett större område kring Kyrkviken tagits fram. Start PM för sådant programarbete är tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2012. Därtill vill kommunen pröva vägar där annan än kommunen genomför de framtida investeringarna på fastigheten.

Inriktningen är nu att teckna nytt kontrakt fr. o. m 2013-01-01 baserat på de nya förutsättningarna. En viktig del i en ny överenskommelse, som innehåller en framtida




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

ombyggnad av en mindre lokal än ursprungligen avsetts, är att den upplupna skulden avräknas mot den reducering av hyran som annars skulle ske under ombyggnaden.

Baserat på den långsiktiga inriktningen för samarbetet tecknas nu ett ettårsavtal där ombyggnaden skjuts på framtiden. I överenskommelsen anges också att tidigare erbjudande från 2010 inte längre gäller i det fall ytterligare hyresskuld skulle uppkomma.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse Överenskommelse om nytt hyresavtal KKV inklusive bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 13 BUDGETFÖRSLAG 2013

Beslut




Styrelsen beslutar att godkänna budget 2013 i enlighet med tidigare utsänt material.

Ärendet

Utifrån pågående diskussioner med den största hyresgästen i fastigheten, Konstnärernas Kollektivverkstad i Nacka Servicebolag AB, och tidigare framlagda prognos för utfall 2012 och långtidsprognos redovisas här förslag till budget för fastighetens driftnetto 2013.

	Utfall 2011	Prognos 2012	Budget 2013
Intäkter			
Hyror	3 748	2 857	3 200
Kostnader			
Vatten och avlopp	-35	-287	-150
Elström	-141	-171	-200
Fjärrvärme	-494	-602	-600
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-394	-260	-300
Reparation och underhåll	-70	-129	-150
Övriga fastighetskostnader	-274	-7	-100
Fastighetsskatt	-74	-37	-74
Försäkringar	-65	-61	-68
Redovisningstjänster	-39	-41	-50
Konsultarvoden mm	-52	-29	-250
Övriga driftkostnader	-22	-2	-50
	-1 660	-1 620	-1 992
Driftnetto	2 088	1 237	1 208




Ombyggnadsåtgärder är uppskjutna i avvaktan på övergripande frågor om planeringen i området samt om KKV:s framtida lokaldisposition och ekonomi. Endast löpande driftsåtgärder och felavhjälpanse insatser bedöms förekomma under 2013 förutom extra kostnader för programarbete för Kyrkviken som ingår i posten ”Konsultarvoden mm”.

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

Driftnettet kan vid kommande bokslut disponeras som vinst, för nedskrivning av osäkra fordringar eller för nedskrivning av pågående investeringar t ex för projektering som blivit förgäves i samband med ändrade förutsättningar

Handlingar i ärendet

Budget driftnetto 2013 tjskr

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 14 ÖVRIGA FRÅGOR – Lösen av lån

Beslut




Styrelsen beslutar att ge verkställande direktören i uppdrag att lösa externa lån i Danske Bank om totalt 9,5 Mnkr per kommande årsskifte.

Ärendet

Sedan kommunens förvärv av bolaget har några externa lån legat kvar. Kommunfullmäktige har beslutat att ge en låneram om 10 Mnkr för Nysätra Fastighets AB vilket ger möjlighet att lösa kvarvarande externa lån om totalt 9,5 Mnkr.

Kommande regler om sk ”räntesnurror” har medfört viss tveksamhet om det kan bli skattemässiga konsekvenser för kommunen som koncern. Kommunens ekonomidirektör gör bedömningen att dessa regler inte kommer att vara relevanta för fallet med Nysätra Fastighets AB.

Inga eller marginella konsekvenser på ekonomin då nuvarande villkor ligger nära villkoren för kommunens upplåning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




§ 14 ÖVRIGA FRÅGOR – Byte av verkställande direktör

Beslut

Styrelsen beslutar att utse Jenny Asmundsson till verkställande direktör för Nysätra Fastighets AB från och med första januari 2013.

Ärendet

Då frågorna inom bolaget numera kommit att bli mer av löpande förvaltnings- och utvecklingsfrågor för den i bolaget ingående fastigheten föreslår ordföranden att hanteringen framöver samordnas med ledningen av fastighetsprocessen i övrigt inom kommunen. Därmed föreslås att från den första januari 2013 utses kommunens fastighetsdirektör Jenny Asmundsson till VD och hittillsvarande VD Dag Björklund tackas för VD-skapet under inledningsskedet fram till och med utgången av 2012

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 15 NÄSTA STYRELSEMÖTE

Beslut

Styrelsen beslutar att uppdra till Mats Gerdau att återkomma med kallelse till nästa möte.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
