

DELÅRSRAPPORT NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande delårsrapport för tiden 1 januari – 30 april 2013 samt årsprognos.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Samtliga lokaler är i dagsläget uthyrda. Under den senaste tiden har förhandlingar förts med flertalet hyresgäster om fortsatt förhyrning, men med besittningsskyddsavstående. Detsamma gäller nytecknade hyresavtal. Detta har, förutom vissa engångskostnader, även inneburit att man fått gå ner i hyresnivå för de uthyrda lokalerna.

Några av hyresgästerna - KKV, Mockfjärds och Fordonsmäklarna samt eventuellt någon mer - har idag inget avtal om besittningsskyddsavstående.

Sedan 2/5 har fastigheten en ny förvaltare, Stefan Regén, externt inhyrd ca en dag per vecka. Tanken är att Stefan skall ”koppla grepp” om fastigheten, gällande dess hyresgäster, ekonomi och drift/skötsel. Initialt kommer Stefan att göra en översyn av de hyreskontrakt som finns idag och hur de efterlevs av respektive part.

Stefan gjorde, tillsammans med anlita driftoperatör H2M, en kort genomgång på plats den 2/5. Vid denna snabba genomgång framkom bl.a:

- Hyresgäster använder mer yta än de hyr (Biluppställning Fordonsmäklarna)
- Gemensamma korridorer är belamrade med hyresgästers egendom, vilket kan försvåra eventuell brandutrymning
- Brandlarmssystemet i huset har osäker funktion
- H2M har inte fri access till att avläsa vattenförbrukningen i huset, då mätaren sitter inne hos en hyresgäst
- Verksamhet bedrivs i lokalerna som troligen inte är förenliga med husets ventilationskapacitet (Snickeri i källarplanet)
- Skyddsrummet som är uthyrt kan vara svårt att få utrymt inom 48 timmar
- Vissa elinstallationer är tveksamt och osäkert utförda (KKV textil)
- Vissa ventilationsaggregat kan ej på enkelt sätt bytas filter i då de är felaktigt monterade (KKV Textil)
- Belysning i källarkorridoren är dålig
- Dörren i källarplanet är dålig och står dessutom ofta olåst så att oönskade gäster kan söka sig in i huset. Troligen även nattetid.
- Det är väldigt skräpigt på husets baksida och bilar står parkerade på den ”brandgata” som finns där.
- Fönster som gått sönder i samband med brand är ej bytta (Fordonsmäklarnas lokal)
- Elinstallationerna i källarens elrum är mycket gamla och H2M vet inte vad allt används till. Kanske är huset översäkrat, då det tidigare varit industri där?
- H2M:s serviceansvarige föreslår en förnyad genomgång av avtalets omfattning, hur ofta filter ska bytas, ronderingar skall utföras etc.
- Det verkar generellt sett vara mycket liten verksamhet i KKV:s lokaler. Dagtid endast 1-2 personer på plats.

- Taket på gula huset i behov av målning.

Mockfjärds har rapporterat en vattenläcka i sin lokal. H2M har åtgärdat akut, men vattendropp finns kvar och H2M har fått i uppdrag att kontrollera orsak och ge förslag på åtgärd, men att en sådan skall vara av karaktären ”lappa/laga”.

För husets fortsatta förvaltning är det av vikt att styrelsen fastställer tidplan och riktlinje för hur långt perspektiv man skall ha i åtanke vid åtgärder i huset. Om nya detaljplanen innebär att husen eventuellt rivs, så är det ingen idé att lägga mer pengar än absolut nödvändigt, men om man å andra sidan tänker sig ha kvar vissa byggnadsdelar och hyresgäster är det viktigt att kunna tillse att dessa blir väl omhändertagna för att inte förlora stora ekonomiska värden pga av misskötsel av byggnader och hyresgäster.

Särskilt om KKV

KKV har en upplupen hyresskuld på ca 1,5 Mkr. Verksamheten verkar vara i behov av långsiktigt ekonomiskt stöd för att kunna vara kvar. Det är av principiell betydelse att fastställa om det är Nysätra Fastighets AB som bör stå för den merkostnad det innebär att ha en verksamhet som ej betalar marknadsmässiga hyror eller om det är någon annan verksamhet inom Kommunen som bör ta denna.

Övrigt

Bolaget bedöms fortfarande kunna ha ett löpande positivt resultat fram till att ombyggnationen påbörjas.

Start PM avseende detaljplaneprogram kring Planiavägen och ett område norr om Värmdövägen har antagits i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Arbetet med programmet bedöms få en avgörande betydelse för möjligheterna att uppnå syftet med förvärvet av bolaget. Bolaget deltar som part och delfinansiär i arbetet.

En grupp ”Framtidsgruppen på Paliavägen 30” har bildats i syfte att ta fram en gemensam vision för hur de skulle vilja att det berörda området utvecklades. I dagslägen består gruppen av fem intressenter och de har bett om ekonomiskt stöd för en ny workshop kring detta. De har tidigare fått tre workshopdagar finansierade av NYFAB.

Sickla IF har hört av sig och vill etablera ett kansli/klubbstuga i gula villan, då läget är bra, bredvid den planerade fotbollsplanen. Är detta en verksamhet som Kommunen också vill stödja och bereda plats i den långsiktiga planen för fastigheten?

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 30 april 2013 samt Årsprognos

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Noter	Utfall T1 2013	Budget 2013	Årsprognos T1 2013	Avvikelse helår	Utfall 2012
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	1	1 022	3 200	3 050	-150	3 557
		1 022	3 200	3 050	-150	3 557
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader	2,3,4	-852	-1 992	-1 992	0	-2 933
Personalkostnader	5	0	0	0	0	0
Avskrivning	6	-30	0	-89	-89	-90
		-882	-1 992	-2 081	-89	-3 023
Resultat före finansiella poster		140	1 208	969	-239	534
Övriga ränteintäkter		1		3		58
Räntekostnader		-28		-88		-351
Resultat efter finansiella poster		113		884		241
Skatt på årets resultat		-25		-194		-65
Periodens resultat		88		690		176

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 30 april 2013 samt Årsprognos

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Noter	Utfall T1 2013	Budget 2013	Årsprognos T1 2013	Avvikelse helår	Utfall 2012
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader	8	2 982		2 982		2 982
Ack avskrivningar		-1 135		-1 194		-1 105
Mark		2 308		2 308		2 308
Pågående investeringar	13	682		682		682
Summa anläggningstillgångar		4 837		4 778		4 867
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar		1 827		1 827		2 330
Osäkra kundfordringar		-767		-767		-767
Skattefordran		828		659		655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43		1523		62
		1 931		3 242		2 280
Kassa och bank		1 486		1 486		167
Summa omsättningstillgångar		3 417		4 728		2 447
SUMMA TILLGÅNGAR		8 254		9 506		7 314

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 30 april 2013 samt Årsprognos

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Noter	Utfall T1 2013	Budget 2013	Årsprognos T1 2013	Avvikelse helår	Utfall 2012
Eget kapital						
<i>Bundet eget kapital</i>						
Aktiekapital	12	100		100		100
Reservfond		20		20		20
		120		120		120
<i>Fritt eget kapital</i>						
Balanserat resultat		2 236		2 236		2 060
Årets resultat		88		690		176
		2 324		2 926		2 236
Summa eget kapital		2 444		3 046		2 356
Långfristiga skulder						
Skuld till Nordea	10	4 906		4 906		3 675
		4 906		4 906		3 675
Kortfristiga skulder						
Leverantörsskulder		0		0		120
Skatteskulder		0		0		0
Mervärdesskatt		24		24		58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	880		1530		1 105
		904		1554		1283
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		8 254		9 506		7 314
Ställda säkerheter	14	Inga		Inga		Inga
Ansvarsförbindelser	14	Inga		Inga		Inga
Bankgaranti						

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 30 april 2013 samt Årsprognos

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar:

Fastigheter	33 år
Inventarier, verktyg och fordon	3 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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Hyresintäkter

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

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013-01-01 -2013-04-30	2012-01-01 -2012-12-31
Vatten och avlopp	-39	-272
Elström	-80	-181
Fjärrvärme	-321	-546
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-139	-257
Reparation och underhåll	-16	-158
Övriga fastighetskostnader	-183	-7
Fastighetsskatt	-25	-37
Försäkringar	-21	-61
Redovisningstjänster	-14	-41
Konsultuppdrag spec.uppdrag	0	-570
Konsultarvoden övr.	-12	-34
Övriga driftkostnader	-2	-2
Reserv osäkra hyresfordringar	0	-767
	-852	-2 933

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nysätra Fastighets AB anlitar Real Competence AB för teknisk fastighetsförvaltning.

Not 4 Uppllysning om revisorers arvode

Arvode och kostnadsersättning	2013-01-01 -2013-04-30	2012-01-01 -2012-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	12	28
andra uppdrag	-	-
Totalt arvode	12	28

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

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2013-01-01 -2013-04-30	2012-01-01 -2012-12-31
	Antal anställda	Antal anställda
	varav män	varav män
Moderbolaget	-	-

Könsfördelning	Män	Kvinnor
Styrelse	75% (67%)	25% (33%)

	2013-01-01 -2013-04-30	2012-01-01 -2012-12-31
	Löner och andra ersättn	Löner och andra ersättn
	Soc kostn (varav pensionskostn)	Soc kostn (varav pensionskostn)
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.

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 30 april 2013 samt Årsprognos

Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Byggnader skrivs av med 3% och maskiner med 28%.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Den övervägande delen av räntekostnaderna år 2012 avser lån på totalt 9,5 mkr i Danske bank som löstes i december 2012. Räntekostnader år 2013 hänför sig till krediten på konto 54 54 95-4 hos Nordea.

Not 8 Byggnader och mark

	2013-01-01 -2013-04-30	2012-01-01 -2012-12-31
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 308	2 308
Planenligt restvärde vid årets slut	2 308	2 308
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 982	2 982
Nyanskaffningar	0	0
	2 982	2 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 105	-1 015
Årets avskrivning enligt plan	-30	-90
	-1 135	-1 105
Planenligt restvärde vid årets slut	1 847	1 877
Totalt mark, byggnader och maskiner	4 155	4 185

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-04-30	2012-12-31
Upplupna hyresinkomster	0	0
Upplupet värmetillägg	0	0
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	43	62
	43	62

Not 10 Långfristiga skulder

	2013-04-30	2012-12-31
Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4	4 906	3 675

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Delårsrapport 1 januari – 30 april 2013 samt Årsprognos

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-04-30	2012-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	95	122
Beräknad revisionskostnad	8	28
Preliminärskatt	0	66
Fastighetsskatt	25	0
Förutbetalda hyresintäkter	507	739
Utredning och konsultation	14	21
Snöröjning H2M	0	5
Övriga förvaltningskostnader	93	0
Övriga fastighetskostnader	138	124
Upplupna räntekostnader	0	0
	880	1 105

Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets re- sultat
Ingående balans	100	20	2 060	176
Balansering av föregående års resultat			176	-176
Utdelning till aktieägare			0	
Periodens resultat				88
Belopp vid årets utgång	100	20	2 236	88

Not 13 Pågående investeringar

	2013-04-30	2012-12-31
KKV Ombyggnad	28	28
KKV Innehåll/programarbete	476	476
Utvecklingsplan för Nysätra, övriga delar förutom KKV	178	178
	682	682

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Datapantbreven på 13,3 mkr i fastigheten Sicklaön 269:1 förvaras i kommunens Ägararkiv på Lantmäterienheten.