

AFFÄRSPLAN

Nysätra Fastighets AB Affärsplan 2014

Dokumentets syfte

Affärsplan för 2014 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, ytterst för att tillgodose behov av lokaler för verksamhet av allmänt intresse och har anknytning till Nacka eller Nackas medborgare.

Nysätra Fastighets AB skall framförallt tillgodose behovet av lokaler för sådan verksamhet som är att betrakta som allmänt intresse, såsom kommunal service, kultur, idrott, utbildning eller liknande samt verka för ett optimalt resursutnyttjande.

Inom ramen för att ovan nämnda allmänintresse säkerställs, skall även utveckling av fastigheten ske genom ett pågående planarbete. Detta för att utveckla en tät och blandad stad på västra Sicklaön, med såväl bostäder som kommersiella verksamheter.

Övergripande mål

Våra fastigheter förvaltas med optimalt resursutnyttjande

Bra service och relation till våra hyresgäster

Långsiktigt verka för att öka värdet av kapitalet

Verka för att långsiktigt säkerställa lokaler för allmänt intresse enligt vår affärsidé

Omvärldsanalys

Området är under stark utveckling. Hela fastigheten och närliggande områden ingår i det pågående planprogramarbetet. 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 blandad, tät och levande stad på västra Sicklaön.

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

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 1200-1900 kr/kvm.

Verksamhetsanalys

Fastigheten består i dag av två byggnader, KKV-huset och Gula Villan. 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.

Fastighetens totala uthyrningsbara area är knappt 4,500 kvm. Idag hyr Konstnärernas kollektiv verkstad (KKV) på cirka 50% av fastighetens area. Resterande area hyrs av fyra kommersiella hyresgäster samt ett antal hyresgäster med kopplingar till KKV.

Inga större renoveringsåtgärder har genomförts i byggnaderna under den senaste femårsperioden.

Ett antal hyresgäster har idag marknadsmässiga hyror och hyresvillkor, men flertalet hyresgäster har rabatterade hyreskontrakt främst beroende på avtal om besittningsskyddsavstående.

Strategier

Våra fastigheter förvaltas med optimalt resursutnyttjande

Utveckla uppdrag och avtal kring tillsyn, skötsel och felavhjälpan underhåll
Säkerställa och utveckla hyressättning och långsiktiga intäkter
Säkerställa uppfyllande av myndighetskrav för fastighetsägaransvaret

Bra service och relation till våra hyresgäster

Uppfylla våra kontraktuella åtaganden
Utveckla kunddialog och felanmälan

Långsiktigt verka för att öka värdet av kapitalet

Eftersträva att skapa byggrätter
Aktivt deltagande i det pågående planprogrammet för området

Verka för att långsiktigt säkerställa lokaler för allmänt intresse enligt vår affärsidé

Nära relation med strateg för fastighetsförsörjning på Nacka kommun för arbetet med lokalförsörjning

Aktivt deltagande i det pågående planprogrammet för området

Organisation och arbetsfördelning

Bolaget har inga anställda. VD, styrelsesekreterare och redovisningsekonom från Nacka kommun nyttjas av Nysätra. I dagsläget fakturerar Nacka kommun inte några kostnader för det.

Bolaget har dessutom en externt inhyrd förvaltare.

Planerings och uppföljningsprocess

Ekonomisk rapportering sker vid varje styrelsesammanträde.

Mars Årsredovisning föregående år

Maj Tertialbokslut 1 samt prognos

September Tertialbokslut 2 samt prognos

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

Styrande dokument

Vad	Fastställd	Beslutad av
Bolagsordning	Juni 2013	Bolagets styrelse
Styrelsens arbetsordning	Juni 2013	Bolagets styrelse
VD-instruktion	Juni 2013	Bolagets styrelse
Ägardirektiv		Kommunfullmäktige
Affärsplan	December 2013	Bolagets styrelse
Nackas övriga styrdokument	Löpande	Kommunstyrelsen och/eller kommunfullmäktige