

Nysätra Fastighets AB

## Bokslut tertial I-2015

### Förslag till beslut

Styrelsen för Nysätra Fastighets AB noterar bokslutet för tertial 1-2015 och helårsprognosen för 2015.

### Sammanfattning

Rörelseresultatet för årets första fyra månader uppgår till 405 tkr. Resultatet är något bättre än budget. Omförhandlade avtal gör att årsprognosen för intäkter höjs samtidigt som kostnader av engångskaraktär under tertial 1 belastar årsprognosen negativt. Hyrorna betalas av hyresgästerna i tid.

Försäkringsbolaget har besiktigat huvudbyggnaden och det krävs omfattande åtgärder för att upprätthålla brandskyddet. Gula villan är rivet. En hyresgäst har flyttat ut från huvudbyggnaden, vilket leder till viss omflyttning inom byggnaden. Baserat på en elrevision behöver Nysätra genomföra vissa åtgärder.

### Ärendet

Rörelseresultatet för årets första fyra månader uppgår till 405 tkr. Resultatet är något bättre än budget. Omförhandlade avtal gör att årsprognosen för intäkter höjs med cirka 400 tkr. Kostnader av engångskaraktär försämrar prognosen för årets kostnader, som beräknas öka med 200 tkr jämfört med budget. Hyrorna betalas av hyresgästerna i tid.

Tabell 1: Utfall, budget och prognos (belopp i tkr)

	Prognos 2015	Budget 2015	Budget T1-2015	Utfall T1-2015	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012
<b>Rörelsens intäkter</b>							
Hysesintäkter	3 400	2 940	980	1 203	3 098	3 152	3 557
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 400</b>	<b>2 940</b>	<b>980</b>	<b>1 203</b>	<b>3 098</b>	<b>3 152</b>	<b>3 557</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>							



	Prognos 2015	Budget 2015	Budget T1-2015	Utfall T1-2015	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012
Övriga externa kostnader	-1 915	-1 715	-572	-768	-1 638	-3 418	-2 933
Avskrivningar	-90	-90	-30	-30	-90	-90	-90
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 005</b>	<b>-1 805</b>	<b>-602</b>	<b>-798</b>	<b>-1 728</b>	<b>-3 508</b>	<b>-3 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 395</b>	<b>1 135</b>	<b>378</b>	<b>405</b>	<b>1 370</b>	<b>-356</b>	<b>534</b>

Konsultfirman WSP har utfört miljöbesiktningar av Gula Villan som huvudbyggnaden ”KKV-huset”. Besiktningarna innehåller sammanställningar av miljöfarligt material i respektive byggnad. Besiktningens protokoll överlämnades till Nacka Kommun i samband med den rivning som kommunen beställt och genomfört under årets första månader. Inom kort kommer en ny parkeringsplats att anläggas där Gula villan låg.

Trygg Hansa, hos vilka fastigheten är försäkrad, har genomfört en besiktning av byggnaden för att dokumentera vilka brister som finns och som kan ligga till grund för förnyade villkor. Det framkom att ganska genomgripande förändringar krävs för att upprätthålla brandskyddet. Detta i kombination med planerna att i närtid riva byggnaden, ledde till nya försäkringsvillkor som inte täcker brand på samma sätt som tidigare. Å andra sidan blev årspremien nu avsevärt lägre än tidigare.

Även en elrevision har genomförts och en del nedslag är framkommit. Dessa skall analyseras, för att kunna föra över vissa åtgärder till hyresgästerna och sedan avgöra vilka som Nysätra måste genomföra.

Möten har hållits med hyresgäster i samband med uppsägningar. Framförallt gäller detta Fordonsmäklarna och KKV som sagts upp för villkorsändring respektive avflytt, enligt beslut i styrelsen. Diskussioner fortsätter med dessa hyresgäster och även med Salongen i Sickla, som sagts upp tidigare men där ingen överenskommelse gjorts. Ett troligt scenario är att Nysätra måste utge viss-kompensation till hyresgästen.

En hyresgäst, RS Screen, har under perioden avflyttat. En nyförhandlad förlängning av avtalet avkortades i samband med hyresgästens bortgång och för närvarande pågår arbete med att avyttra maskiner och tomställa lokalen. Ny hyresgäst kan troligen flytta in efter sommaren.

Ny hyresgäst till ovan lokal blir Ziggy Berglund som tidigare satt i en annan lokal i huset, där Fordonsmäklarna nu flyttat in. De använder lokalen för sin bilförsäljning. Denna omdisponering har frigjort parkeringar på husets norra kortsida, dit en del av de p-platser som förhyrs av hyresgästerna i huset flyttas.

Omställningskostnader för omdisponering enligt ovan täcks av ökade hyresintäkter under avtalstiden.



Jenny Asmundsson  
Verkställande direktör  
Nysätra Fastighets AB

Johanna Magnusson  
Controller  
Controllerenheten

Stefan Regén  
Förvaltare  
Lokalenheten