

Plats och tid Nacka stadshus kl 0840-0900

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Stefan Saläng (FP)
Majvie Swärd (S)
Eva Ekdahl Öhbom (M)
Hans Peters (C)
Jan-Eric Jansson (KD)
Carl-Magnus Grenninger (S)

ERSÄTTARE

Sidney Holm (MP)
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare Jenny Asmundsson, Lena Dahlstedt, Johanna Magnusson

Utses att justera Majvie Swärd

Justeringsdatum

Paragrafer 16-19

Underskrifter

Sekreterare


Johanna Magnusson

Ordförande


Mats Gerdau

Justerande


Majvie Swärd


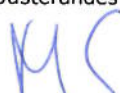
BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nysätra Fastighets ABs protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 21 maj 2013
Anslaget sätts upp
Anslaget tas ned
Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus



Underskrift
Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Innehållsförteckning

§ 16 ÅRSREDOVISNING 2012	4
§ 17 RAPPORT FRÅN VD	6
§ 18 STYRELSEMÖTEN 2013.....	9
§ 19 ÖVRIGA ÄRENDEN.....	10

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 16 ÅRSREDOVISNING 2012

Beslut

Styrelsen beslutade att godkänna årsredovisningen för 2012.

Styrelsen beslutade att avslå Stefan Salängs yrkande

Yrkanden och reservationer

Stefan Saläng (FP) yrkade



att bokslutet för 2012 justeras på så sätt att ytterligare 766 tkr reserveras motsv resterande del av KKV:s hyresskuld vid utgången av 2012 och att resterande, tidigare aktiverade utgifter för projektering för KKV:s räkning kostnadsförs med 504 tkr, totalt 1.270 tkr.

Stefan Saläng (FP) reserverade sig till förmån för eget yrkande och anförde följande: I det bokslut för 2012 som styrelsen vid dagens möte godkänt har 767 tkr reserverats motsvarande hälften av KKV:s upplupna hyresskuld samtidigt som 427 tkr (931-504) av tidigare aktiverade projekteringsutgifter kostnadsförts. Med hänsyn till att det omförhandlade hyresavtalet med KKV innebär att hyresnivån sänkts i nivå med verksamhetens bedömda långsiktiga betalningsförmåga och att betalningen av den upplupna hyresskulden kopplats till en framtida ombyggnad, som i dagsläget måste betraktas som mycket oviss, borde hela den upplupna hyresskulden reserveras och kvarstående aktiverade projekteringsutgifter kostnadsföras. Totalt skulle dessa poster påverka bolagets resultat för 2012 med -1.270 tkr.

Ärendet

Nysätra Fastighets AB är ett av Nacka Stadshus AB helägt bolag sedan 1 december 2010. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter och förvärvades av strategiska skäl då bolagets fastighet Sicklaön 269:1 gränsar till kommunens mark med fotbollsplan, nybyggda Sickla sporthall och Sickla skola. Området bedöms lämpa sig väl för fortsatt utveckling av kulturell verksamhet baserat på att Konstnärernas Kollektiv Verkstad (KKV) utvecklar sin verksamhet i fastigheten. Därtill utgör fastigheten en viktig komponent i pågående strategiska stadsutveckling för att säkra tillgänglighet på kommunalt finansierad service och maximera nyttan med utvecklingen av området för kommunens räkning.

Årsredovisningen är justerad utifrån revisorernas krav på att kostnadsföra 767 tkr avseende kundfordran på KKV, samt motsvarande belopp som en negativ intäkt. I övrigt är årsredovisningen oförändrad jämfört med den version som noterades av kommunfullmäktige 15 april 2013, § 69.


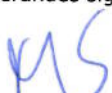
Ordförandes signatur	Justeraandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Revisorerna i Nysätra Fastighets AB har granskat bolagets räkenskaper och årsredovisning och lämnar en ren revisionsberättelse. Även lekmannarevisorerna lämnar en ren revisionsberättelse.

Nysätra Fastighets AB redovisar en årsomsättning på 3,6 mkr (3,7 mkr föregående år) och ett rörelseresultat på 0,5 mkr (2,0 mkr).

Handlingar i ärendet

Årsredovisning Nysätra Fastighets AB 2012
Revisionsberättelse Nysätra Fastighets AB
Granskningsrapport Nysätra Fastighets AB

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 17 RAPPORT FRÅN VD



VD presenterade en delårsrapport för tertial 1:

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 maj 2013 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 maj 2013. Vid denna snabba genomgång framkom bland annat:

- 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 objudna 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?

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

- 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 på grund av misskötsel av byggnader och hyresgäster.



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. KKV har under 2013 betalat fakturorna i tid.

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


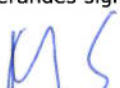
Start PM avseende detaljplaneprogram kring Planiavägen och ett område norr om Värmdövägen har antagits i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Arbetet med programmet bedöms få en avgörande betydelse för möjligheterna att uppnå syftet med förvärvet av bolaget.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

En grupp ”Framtidsgruppen på Planiavägen 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 Nysätra Fastighets AB.

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?



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Belopp i tkr	Utfall T1 2013	Budget 2013	Årsprognos T1 2013	Avvikelse helår	Utfall 2012
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	1 022	3 200	3 050	-150	3 557
	1 022	3 200	3 050	-150	3 557
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-852	-1 992	-1 992	0	-2 933
Personalkostnader	0	0	0	0	0
Avskrivning	-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

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



§ 18 STYRELSEMÖTEN 2013

Nästa styrelsemöte 11 juni 0800-0830, konferensrum Jelgava. Separat kallelse inklusive handlingar kommer till styrelseledamöterna via e-post.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 19 ÖVRIGA ÄRENDEN

Inga övriga ärenden

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