

2014-12-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/191-040

Styrelsen Nysätra Fastighets AB

Ekonomisk rapportering

Förslag till beslut

Styrelsen för Nysätra Fastighets AB fastställer årsprognos för 2014, affärsplan för 2015 och budget för 2015

Sammanfattning

Nysättras helårsprognos pekar på ett resultat som är något bättre än budget. Intäkterna är i nivå med budget och kostnaderna är lägre än budgeterat. Hyresinbetalningarna sker i tid och bolaget har ett positivt kassaflöde.

Affärsplanen för 2014 är fortfarande relevant. Mindre justeringar har gjorts, bland annat utifrån det arrendeavtal som Nysätra tecknat med Nacka kommun.

Budget för 2015 bygger på nu kända och givna förutsättningar. I budgeten räknar bolagets ledning med att verksamheten löper på under hela 2015.

Ärendet

Tabell 1: Utfall, budget och prognos

	2015	2014 T2	2014 T1	2014	2014	2013	2012
Belopp i tkr	Budget	Utfall	Utfall	Årsprognos	Årsbudget	Utfall	Utfall
Rörelsens intäkter							
Hyresintäkter	2 940	2 335	1 059	3 178	3 178	3 152	3 557
Summa intäkter	2 940	2 335	1 059	3 178	3 178	3 152	3 557
Rörelsens kostnader							
Övriga externa kostnader	1 715	837	615	1 815	2 515	3 418	2 933
Avskrivning	90	60	30	89	89	90	90
Summa kostnader	1 805	897	645	1 904	2 604	3 508	3 023
Resultat före finansiella poster	1 135	1 437	414	1 274	574	-356	534
Övriga ränteintäkter				0	0		58
Räntekostnader	100	67	33	100	100	73	351
Summa finansiella poster	-100	-67	-33	-100	-100	-73	-293
Resultat efter finansiella poster	1 235	1 504	447	1 374	674	-283	827

Samtliga lokaler i KKV-huset är uthyrda. Ett markarrendeavtal har tecknats med Nacka kommun. Kommunen arrenderar cirka 2300 kvm mark från september 2014. Avgiften är 1000 kr årligen under två år, varefter arvodet omförhandlas till marknadsmässig nivå. Det är arrendatorn som står kostnaden för att riva villan samt anlägga en grusparkering.

Kort status om de befintliga hyresgästerna finns i tabellen nedan

Tabell 2: Befintliga hyresgäster och kontrakt

Hyresgäst	Uppsägning (mån)	Förlängning (mån)	Gällande slutdatum	Hyra	Yta	kr/m ² /år	Avstående besittningsskydd	Övrigt
Mats Sonnesjö	9	n/a	Rullande 9 mån	60 660	110	551	Nej, men kan neka	Skall sägas upp
Eva Ziggy Berglund	3	2 (3-5 månader)		47 668	466	102	Ja, till 2017-04-04	Uppsagd för omförh.
Peder Karlsson	3	2 (3-5 månader)		7 260	72	101	Ja, till 2017-03-20	Skall sägas upp
Sanchis Art	3	6	2015-06-30	120 000	239	502	Ja, till 2017-01-01	Skall sägas upp
Salongen i Sickla	9	36	2015-08-14	194 670	135	1 442	Nej	Uppsagd för omförh.
KKV i Nacka Servicebolag AB	9	12	2015-12-31	1 700 000	2 215	767	Nej	Skall sägas upp
Mockfjärds Fönstermästaren AB	9	36	2016-05-31	188 664	135	1 398	Nej	Skall sägas upp
Fordonsmäklarna AB	9	36	2015-12-31	471 138	342	1 378	Nej	Skall sägas upp
Nya RS Screen	n/a	n/a	2015-06-30	25 000	351	71	Ja	Uppsagd, avflyttar
Nacka Kommun								
TOTAL				2 940 916	4 468	658		

- RS Screen flyttar vid första halvårsskiftet 2015. En potentiell kostnad på cirka 50 tusen kronor för Nysätra för att bli av med maskiner och inventarier.
- Ziggy är uppsagd till 2015-02-19. Eventuellt hyr hon istället RS Screens befintliga yta till 300 kr/kvm/år, att jämföra med hennes nuvarande hyra på 102 kr/kvm/år. I budgeten för 2015 har vi beräknat intäkter baserat den befintliga hyran.



- Fordonsmäklarna är intresserade av ytan som Ziggy hyr idag. Årshyran för Fordonsmäklarna blir 350 tusen kronor jämfört med dagens 50 tusen kronor. I budgeten för 2015 har vi beräknat intäkter baserat på den befintliga hyran. Det blir avstående och kontrakt till 31 december 2015 med möjlighet till förlängning
- Salongen i Sickla är uppsagda för villkorsändring från 2015-08-14. Samma hyra, men avtal till 2016-05-31 och 3 mån förlängningar.
- Mockfjärd har avtal till 2016-05-31. Budgeterat en kostnad för 2015 för att få kunden att avstå besittningsskyddet.
- Konstnärernas kollektivverkstad: Uppsägning måste ske innan 31/3-15, men det mest önskvärda är att vi når en överenskommelse tidigare. Förslagsvis ge hyresgästen en rabatt under 2015 och 2016 och ett fast slutdatum. Per slutdatumet ska samtlig verksamhet ha upphört i huset.
- Övriga hyresgäster är små och har flexibilitet inbyggt i kontrakten för att matcha ovan tidsplan. Nysätra kommer säga upp avtalen för omförhandling.

Under första halvåret fick Nysätra en del klagomål från hyresgäster på hanteringen av fastighetens grönytor. Företaget som på uppdrag av Nysätra sköter ytorna är informerade och vi har nu en bättre återkoppling och hantering av ärenden/åtgärder från leverantörens sida.

Nysätra Fastighets AB ska ha marknadsmässiga villkor i huset.

Nysätra har under året haft löpande diskussioner med KKV och relationerna med föreningens styrelse är goda. I övrigt har bolaget pågående diskussioner med samtliga befintliga hyresgäster kring den kommande detaljplanen och vilka effekter den planen kan få för KKV-huset.

Bilaga

Affärsplan 2015

Jenny Asmundsson
Verkställande direktör
Nysätra Fastighets AB

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

Stefan Regén
Förvaltare
Lokalenheten