

## ÅRSREDOVISNING NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2015.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nysätra Fastighets AB äger fastigheten Sicklaön 269:1.

Fastigheten består av en byggnad, det så kallade "KKV-huset". 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. Gula Villan revs 2015.

Konstnärernas kollektiv verkstad (KKV) hyr cirka 50% av fastighetens area och resterande area hyrs ut till ett flertal mindre hyresgäster. Ambitionen är att samtliga hyresgäster ska vara avflyttade senast 31/12-2017. Viss mark arrenderas av Nacka kommun.

Ägarens inriktning har varit att avveckla bolaget. En försäljning av del av fastigheten till Nacka kommun, med tillhörande fastighetsreglering, har beslutats och initierats. Den juridiska personen avvecklas under 2016.

Budgeten för 2016 och utblicken för 2017 bygger på att Konstnärernas kollektiv verkstad stannar kvar som hyresgäst till och med 31/12-2017. Andra hyresgäster har uttryckt en önskan att stanna kvar i KKV-huset. Hyran för KKV uppgår till 1,7 mnkr för 2016 och 2017 och utgör den största intäktsposten.

Förvaltningen av byggnaden hålls på en skälig nivå, så att driften och verksamheten som finns i byggnaden kan fortsätta. Några investeringar i fastigheten kommer inte att göras.

Årets resultat uppgår till 862 tkr. Rörelseresultatet är belastat med kostnader för att hyresgäster fransäger sig sitt besittningsskydd.

### Resultatet i korthet

Rörelseresultatet för 2015 uppgår till 1,1 mnkr, vilket är lägre än föregående år. Under 2015 har avtal tecknats med några hyresgäster om ekonomisk ersättning för att de avsäger sig sitt besittningsskydd.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 449	3 098	3 152	3 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 105	1 317	-429	241
Soliditet (%)	74,4%	49,3%	33,6%	32,2%

**Förslag till vinstdisposition**

Följande vinstmedel står till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst	2 760 553
Årets resultat	861 687
Summa kronor	3 622 240

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	3 622 240
-------------------------	-----------

# NYSÄTRA FASTIGHETS AB

## Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

---

RESULTATRÄKNING (Belopp i tkr)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i><b>Rörelsens intäkter</b></i>			
Hysesintäkter	1	3 449	3 098
		<b>3 449</b>	<b>3 098</b>
<i><b>Rörelsens kostnader</b></i>			
Övriga externa kostnader	2,3,4	-2 249	-1 658
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-90	-90
		<b>-2 339</b>	<b>-1 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 110</b>	<b>1 350</b>
<i><b>Resultat från finansiella investeringar</b></i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5	-33
		<b>-5</b>	<b>-33</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 105</b>	<b>1 317</b>
Skatt på årets resultat		-243	-290
<i><b>Årets resultat</b></i>		<b>862</b>	<b>1 027</b>

---

# NYSÄTRA FASTIGHETS AB

## Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

---

### BALANSRÄKNING (Belopp i tkr)

#### TILLGÅNGAR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	8		
Byggnader		2 982	2 982
Ack avskrivningar		-1 373	-1 283
Mark		2 308	2 308
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 917</b>	<b>4 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	778	785
Skattefordran		0	1 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	0
		<b>778</b>	<b>1 840</b>
Kassa och bank		332	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 110</b>	<b>1 840</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 027</b>	<b>5 847</b>

# NYSÄTRA FASTIGHETS AB

## Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

---

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 1 000 st	12	100	100
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 761	1 733
Årets resultat		862	1 027
		<b>3 622</b>	<b>2 761</b>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>3 742</b>	<b>2 881</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		255	131
Övriga skulder		348	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 378	1 168
Skuld till Nordea	10	0	1 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 285</b>	<b>2 966</b>
 <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>5 027</b>	<b>5 847</b>
 <b>Ställda säkerheter</b>	13	inga	Inga
 <b>Ansvarsförbindelser</b>		inga	inga

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 33 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 och skulder**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

### **Koncernförhållanden**

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Nacka Stadshus AB, org.nr 556032-4390, med säte i Nacka. Moderföretag för hela koncernen är Nacka kommun, org.nr 212000-0167, med säte i Nacka.

### **Not 1 Hyresintäkter**

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

**Not 2 Övriga externa kostnader**

	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
Vatten och avlopp	-37	-38
Elström	-90	-120
Fjärrvärme	-431	-434
Fastighetsskötsel o övriga förvaltningskostnader	-536	-630
Reparation och underhåll	-311	-82
VVS-konsulter	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	-40
Fastighetsskatt	-82	-82
Försäkringar	-39	-65
Redovisningstjänster och IT	-141	-137
Konsultuppdrag spec.uppdrag	0	0
Revisions- och konsultarvoden övr.	-18	-30
Övriga driftkostnader	-58	0
Lämnad ersättning avflytt hyresgäster	-505	0
	<b>-2 249</b>	<b>-1 658</b>

**Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nysätra Fastighets AB anlitar Nacka kommun för redovisning- och fakturerings-tjänster.

**Not 4 Uppllysning om revisorers arvode**

<b>Arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	18	35
Totalt arvode	<b>18</b>	<b>35</b>

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

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>		<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
Moderbolaget	-	-	-	-
<b>Könsfördelning</b>		<b>Män</b>		<b>Kvinnor</b>
Styrelse	56%	(71%)	44%	(29%)

	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>		<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	
	Löner och andra ersättn	Soc kostn (varav pensions- kostn)	Löner och andra er- sättn	Soc kostn (varav pensions- kostn)
<b>Moderbolag</b>				
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.

**Not 6 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Byggnader skrivs av med 3 procent.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnaderna år 2014 och 2015 avser intern skuldränta som erläggs till Nordea.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntekostnader	5	33



# NYSÄTRA FASTIGHETS AB

## Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

---

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 308	2 308
Planenligt restvärde vid årets slut	2 308	2 308
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 982	2 982
	2 982	2 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 283	-1 194
Årets avskrivning enligt plan	-89	-89
	<b>-1 373</b>	<b>-1 283</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 609	1 699
Totalt mark, byggnader och maskiner	3 917	4 007

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna hyresinkomster, retroaktivt index	0	0
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till Nordea på konto 54 54 95-4	0	1 545

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	69	78
Beräknad revisionskostnad	20	30
Preliminärskatt	66	66
Förutbetalda hyresintäkter	860	811
Utredning, konsultation och datakostn.	41	67
Övriga upplupna kostnader	2	116
Avflytt KKV	320	0
	<b>1 378</b>	<b>1 168</b>

# NYSÄTRA FASTIGHETS AB

## Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015

---

### Not 12 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets re- sultat
Ingående balans	100	20	1 733	1 027
Balansering av föregående års resultat			1 027	-1 027
Årets resultat				862
Belopp vid årets utgång	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>2 761</b>	<b>862</b>

### Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Datapantbrev på 13,3 mkr i fastigheten Sicklaön 269:1 förvaras i kommunens ägararkiv på Lantmäterienheten.

### Not 14 Kundfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	778	2 318
Osäkra kundfordringar	0	-1 533
<b>Summa</b>	<b>778</b>	<b>785</b>

### Not 15 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom Nacka kommun-koncernen	11%	8%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom Nacka kommun-koncernen	0%	0%

**NYSÄTRA FASTIGHETS AB**  
**Årsredovisning 1 januari – 31 december 2015**

---

Nacka den 15 mars 2016

.....  
Mats Gerdau

.....  
Stefan Saläng

.....  
Cathrin Bergenstråhle

.....  
Hans Peters

.....  
Carl-Magnus Grenninger

.....  
Jan-Eric Jansson

.....  
Majvie Swärd

.....  
Louise Ollivier

.....  
Jenny Asmundsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den .....2016

Ernst & Young AB

.....  
Mikael Sjölander  
Auktoriserad revisor