

21 september 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Nysätra Fastighets AB

Plats och tid Nacka stadshus kl 0800-0900

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Stefan Salång (L)
Christine Lorne (C)
Anders Tiger (KD)
Majvie Swärd (S)
Carl-Magnus Grenninger (S)
Louise Ollivier (MP)

ERSÄTTARE

Helene Skantze (M)
Gunilla Grudevall Steen (L)
Sidney Holm (MP)
Rolf Wasteson (V)

ADJUNGERAD

Mikael Sjölander, EY

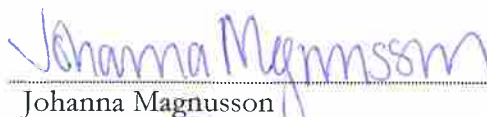
Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Jenny Asmundsson, Eva Olin och Johanna Magnusson

Utses att justera Louise Ollivier

Justeringsdatum 22 september 2016

Paragrafer 10-13

Underskrifter Sekreterare



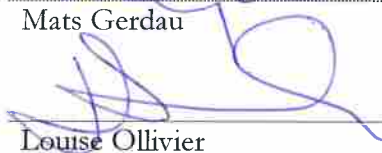
Johanna Magnusson

Ordförande



Mats Gerdau

Justerande



Louise Ollivier

21 september 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Nysätra Fastighets AB

BEVIS OM ANSLAGSDAG



Nysätra Fastighets ABs protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	21 september 2016
Anslaget sätts upp	22 september 2016
Anslaget tas ned	10 oktober 2016
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift


.....
Johanna Magnusson

Utdragsbestyrkande

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

§ 10 Frågor från revisorerna

Beslut

Styrelsen noterar informationen

Ärendet

EY, som är Nysätra Fastighets AB revisorer, har ställt ett antal frågor till ledningen och styrelsen för bolaget. Frågorna handlar om värderingen av byggnad och fastighet, bolagets bolagsordning och fusion/avyttring. De flesta frågeställningarna är inte längre aktuella då det pågår ett försäljningsärende av fastigheten.

Värdering byggnad och fastighet

Fastigheten har värderats till 36 mnkr (industriändamål). När den nya detaljplanen vunnit laga kraft får fastigheten användas till bostäder. Det finns ett förväntansvärde på marken som gör att ägaren förväntar sig ett högre belopp än 36 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige har beviljat investeringsmedel på 80 miljoner kronor för att förvärva fastigheten Sicklaön 269:1.

En samlad bedömning av markens värde och med hänsyn till transaktionskostnader med mera uppgår till 76 miljoner kronor.

Bolagets verksamhet enligt bolagsordningen



Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 269:1 och därmed sammanhängande verksamhet. Den skrivelsen är fortfarande giltig och bolagets nuvarande verksamhet är i linje med bolagsordningen.

Fusion/avyttring av fastighet till kommunen

Nacka stadshus AB har en skuld till kommunen på 73 miljoner kronor avseende förvärvet av Nysätra Fastighets AB. 61 miljoner kronor avser köpeskillingen och 12 miljoner avser ett lån som togs över i samband med förvärvet.

Handlingar i ärendet

Frågor från revisionen

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

§ 11 Bokslut tertial 2-2016 inklusive årsprognos

Beslut

Styrelsen för Nysätra Fastighets AB noterar bokslutet för tertial 2 och helårsprognosen för 2016.

Ärendet

Verkställande direktör och controller redogjorde för tertialbokslut 2-2016 inklusive årsprognos.



Rörelseresultatet för årets första åtta månader uppgår till 1,5 miljoner kronor, vilket är högre än budget för perioden. Det högre ekonomiska resultatet beror på 300 tkr i högre intäkter och nästan 200 tkr i lägre kostnader för el, värme, vatten och liknande. Det har under året skett en del omflyttningar i lokalerna, men samtliga är uthyrda. Hyresgästerna betalar hyrorna i tid.

Helårsprognosen lämnas oförändrad jämfört med budget.

	Prognos 2016	Budget 2016	Budget T2-2016	Utfall T2-2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Rörelsens intäkter							
Hysesintäkter	3 000	3 000	2 000	2 320	3 449	3 098	3 152
Summa intäkter	3 000	3 000	2 000	2 320	3 449	3 098	3 152
Rörelsens kostnader							
Övriga externa kostnader	-1 410	-1 410	-940	-760	-2 249	-1 638	-3 418
Avskrivningar	-90	-90	-60	-60	-90	-90	-90
Summa kostnader	-1 500	-1 500	-1000	-820	-2 339	-1 728	-3 508
Rörelseresultat	1 500	1 500	1 000	1 500	1 110	1 370	-356

Yrkanden

Stefan Saläng (L) yrkade att bolagets resultat för 2016 ska belastas med nedskrivning av byggnadens restvärde.

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

21 september 2016



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Nysätra Fastighets AB

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Stefan Salängs yrkande om nedskrivning av byggandens restvärde mot avslag. Styrelsen avslog Stefan Salängs yrkande. Styrelsen beslutade i enlighet med det utsända förslaget.

Handlingar i ärendet

Tertialbokslut 2-2016 inklusive årsprognos

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 12 Försäljning av fastigheten

Beslut

Styrelsen för Nysätra Fastighets AB beslutar att sälja fastigheten Sicklaön 269:1 till Nacka kommun för 76 miljoner kronor.

Styrelsen bemyndigar ordförande och verkställande direktör att skriva under det slutgiltiga försäljningsavtalet.

Ärendet

Verkställande direktör och controller redogjorde för försäljning av fastigheten Sicklaön 269:1 till Nacka kommun.

Nysätra Fastighets AB ska avvecklas. En utredning av konsultfirman PWC visade att fastighetsreglering är det mest gynnsamma alternativet. En fastighetsreglering är dock inte möjlig med den befintliga detaljplanen.



Kommunfullmäktige i Nacka kommun beviljade på sitt sammanträde den 12 september investeringsmedel på maximalt 80 miljoner kronor för att kommunen ska kunna förvärva fastigheten från Nysätra Fastighets AB.

En oberoende värderingsfirma har värderat fastigheten till 36 miljoner kronor. Värderingen är gjord utifrån att fastigheten används för industriändamål, men den pågående planläggningen medför att det uppstår så kallade förväntningsvärde för marken i och med att området kommer att användas för att bygga bostäder. Förslaget är att sälja fastigheten för 76 miljoner. Ägaren av Nysätra fastighets AB, Nacka stadshus AB, har indikerat att 76 miljoner kronor är lägsta pris.

En försäljning av fastigheten möjliggör att bolaget kan likvideras eller fusioneras med moderbolaget Nacka stadshus AB före årsskiftet 2016/2017. Bolagsstämman i Nysätra Fastighets AB fattar det formella beslutet om i vilken form avvecklingen ska ske.

Yrkanden

Stefan Saläng (L) yrkade på avslag på försäljning av fastigheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

21 september 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Nysätra Fastighets AB

Beslutsgång



Ordföranden ställde proposition på Stefan Salängs yrkande om att inte sälja fastigheten mot avslag. Styrelsen avslog Stefan Salängs yrkande. Styrelsen beslutade i enlighet med det utsända förslaget.

Reservationer

Stefan Saläng reserverade sig mot beslutet.

Handlingar i ärendet

Försäljning av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet "KKV-huset"

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

21 september 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Nysätra Fastighets AB

§ 13 Övriga frågor

Styrelsen noterar informationen om avvecklingsform. Bolaget kan antingen likvideras eller fusioneras med moderbolaget. Bolagsstämman för bolaget beslutar om vilken form det blir. Kommunstyrelsen ska, enligt Nysätra Fastighets ABs bolagsordning, beredas möjlighet att yttra sig innan bolaget säljer fastigheten. Yttrandemöjligheten bedöms som uppfylld då kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutat att avveckla bolaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
