

PROTOKOLL

Typ av möte

Bolagsstämma Nysätra Fastighets AB

Mötesdatum

25 april 2017

Närvarande

Eva Olin, Mats Gerdau och Johanna Magnusson

Val av ordförande för stämman

Stämman valde Mats Gerdau som ordförande för stämman

Upprättande och godkännande av röstlängd

Eva Olin representerade ägaren, Nacka kommun, som äger 100% av aktierna i bolaget

Val av justeringsmän

Stämman valde Johanna Magnusson som sekreterare och Mats Gerdau och Eva Olin till justeringsmän

Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman beslutade att stämman var behörigen sammankallad

Godkännande av dagordningen

Stämman godkände dagordningen

Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen

Ordförande presenterade årsredovisningen samt revisionsberättelsen

Fastställande av balans- och resultaträkningar samt disposition av bolagets resultat

Stämman beslutade fastställa balans-och resultaträkningarna

Stämman beslutade disponera bolagets resultat i enlighet med årsredovisningen

And the City of Construction of the City of Ci

Stämman beslutade bevilja styrelse och verkställande direktör ansvarsfrihet för verksamhetsåret

2016





Fastställande av arvoden till revisorer

Stämman beslutade att arvoden till auktoriserade revisorer utgår i enlighet med Nacka kommuns avtal med revisionsfirman.

Anmälan om likvidation

Stämman beslutade att bolaget ska likvideras, i enlighet med styrelsens och ägarnas beslut.

Övriga ärenden

Ordförande avslutade stämman då inga övriga ärenden fanns.

Mats Gerdau

Ordförande

Eva Olin

Ägarens representant

Johanna Magnusson

Sekreterare



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nysätra Fastighets AB, org.nr 556584-6077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nysätra Fastighets AB för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nysätra Fastighets AB s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nysätra Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, uammand de betydende brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nysätra Fastighets AB för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nysätra Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål heträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2017

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Nysätra Fastighets AB

Organisationsnummer 56584-6077

Till fullmäktige i Nacka kommun

Till årsstämman i Nysätra Fastighets AB

Granskningsrapport för år 2016

Vi, av fullmäktige i Nacka kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Nysätra Fastighets AB:s verksamhet. Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. I vår granskning har EY biträtt oss som sakkunnigt biträde.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Nacka den 24/4

2017

Lars Berglund

Yvonne Wessman

Stefan Herczfeld

Dan/Johansson

Kerstin Malmström

Henrik Sundström

Ingegerd Thorngren

Birgitta Westman

ÅRSREDOVISNING NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Nysätra Fastighets AB (556584-6077) avger härmed följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nysätra Fastighets AB har under året avyttrat fastigheten Sicklaön 269:1 till Nacka kommun. Fastigheten består av en byggnad, det så kallade "KKV-huset".

Konstnärernas kollektiv verkstad (KKV) hyrde under året cirka 50% av fastighetens area och resterande area hyrs ut till ett flertal mindre hyresgäster. Viss mark arrenderades av Nacka kommun. Förvaltningen av byggnaden har varit på en skälig nivå, så att driften och verksamheten som finns i byggnaden kan fortsätta. Några investeringar i fastigheten har inte gjorts.

Årets resultat uppgår till 57 436 tkr. Resultatet är belastat med kostnader för att hyresgäster frånsäger sig sitt besittningsskydd.

Bolaget planeras att likvideras under 2017.

Resultatet i korthet

Rörelseresultatet för 2016 uppgår till 73,6 miljoner kronor, vilket är högre än tidigare år. Det förbättrade resultatet beror på att bolaget har sålt fastigheten för 76 miljoner kronor till Nacka kommun, med en reavinst om 71,4 miljoner.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 539	3 449	3 098	3 152	3 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	73 636	1 105	1 317	-429	241
Soliditet (%)	79,5%	74,4%	49,3%	33,6%	32,2%

Förändring av eget kapital

	Aktie-	Reserv-	Balanserade		Totalt eget
	kapital	fond	vinstmedel	resultat	kapital
Ingående balans	100	20	2 761	862	3 622
Balansering av föregående års resultat	0	0	862	-862	0
Årets resultat	0	0	0	57 436	57 436
Belopp vid årets utgång	100	20	3 622	57 436	61 058

Förslag till vinstdisposition

Följande vinstmedel står till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst		3 622 240
Årets resultat		57 436 370
	Summa kronor	61 058 619

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras 61 058 619

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2016

RESULTATRÄKNING (Belopp i tkr)			
	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter	2		2010 12 01
Hyresintäkter		3 539	3 449
Reavinst vid avyttring mark och byggnad		71 465	0
		75 004	3 449
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4,11	-1 284	-2 249
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	6,8	-82	-90
		-1 366	-2 339
Rörelseresultat		73 637	1 110
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1	-5
		-1	-5
Resultat efter finansiella poster		73 636	1 105
Skatt på årets resultat		-16 200	-243
Årets resultat		57 436	862

BALANSRÄKNING (Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR			
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar	6,8		
Materiella anläggningstillgångar Byggnader		0	1 609
Mark		0	2 308
Summa anläggningstillgångar		0	3 917
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		62	0
Kundfordringar		0	778
		62	778
Kassa och bank		76 880	332
Summa omsättningstillgångar		76 942	1 110
SUMMA TILLGÅNGAR		76 942	5 027
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not	2016-12-31	2015-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital 1 000 st		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10	3 622	2 761
Årets resultat		57 436	862
			3 622
Summa eget kapital		61 179	3 742
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111	255
Övriga skulder		0	348
Skatteskulder		15 490	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162	1 378
Summa kortfristiga skulder		15 763	1 285
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		76 942	5 027

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. 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 syftat 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 2 Rörelseintäkter

Hyresintäkterna är hyror från uthyrning av lokaler vid Planiavägen 28-32. Reavinster avser reavinst vid avyttring av fastigheten Sicklaön 269:1 som såldes i december 2016.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nysätra Fastighets AB anlitar Nacka kommun för redovisning- och faktureringstjänster.

Not 4 Upplysning om revisorers arvode	•	
Arvode och kostnadsersättning	2016-01-01	2015-01-01
_	-2016-12-31	-2015-12-31
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	28	18
Totalt arvode	28	18

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

		6-01-01 6-12-31		5-01-01 5-12-31
	Antal anställda	varav	Antal anställda	varav
	0	män 0	0	män 0
Könsfördelning		Män	Kvinnor	
Styrelse	62,5% (6	2,5%)	37,5% (37,5%	6)
		20	16-01-01	2015

		2016-01-01	2	2015-01-01
		-2016-12-31	-2	2015-12-31
	Löner och	Soc kostn	Löner och	Soc kostn
	andra	(varav	andra er-	(varav
	ersättn	pensions-	sättn	pensions-
		kostn)		kostn)
Moderbolag				
Löner och andra ersättningar till	0	0	0	0
styrelse				
Löner och andra ersättningar till övriga	0	0	0	0
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. Fastigheten har under 2016 avyttrats.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnaderna år 2015 och 2016 avser intern skuldränta som erläggs till Nordea.

2016	2015
	mr

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Räntekostnader 1 5

Not 8 Byggnader och mark

Byggnader och mark har under året avyttrats till Nacka kommun. Avskrivning gjordes fram till avyttrandet enligt plan och uppgick till 81 tkr för 2016.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad för fjärrvärme och el	0	69
Beräknad revisionskostnad	0	20
Preliminärskatt	0	66
Förutbetalda hyresintäkter	0	860
Utredning, konsultation och datakostn.	0	41
Övriga upplupna kostnader	0	2
Avflytt KKV	0	320
Övriga upplupna kostnader	162	0
	162	1 378

Not 10 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000 st

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Årets resul- tat	Totalt eget kapi- tal
Ingående balans Balansering av föregående	100 0	20 0	2 761 862	862 -862	3 622 0
års resultat Årets resultat Belopp vid årets utgång	0 100	0 20	0 3 622	57 436 57 436	57 436 61 058

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andal are sucto totals in letter and a letter first and a	£:	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra Nacka kommun-koncernen Andel av årets totala försäljning som skett till an	J	16%	11%
inom Nacka kommun-koncernen	idia forctag	0%	0%
Not 12 Ställda säkerheter Ställda säkerheter	2016 Inga	2015 Inga	
Not 13 Eventualförpliktelser Eventualförpliktelser	2016 Inga	2015 Inga	

my

NYSÄTRA FASTIGHETS AB

Årsredovisning 1 januari – 31 december 2016

Nacka den . 2017	
Mats Gerdau Cathrin Bergenstråhle	Stefan Saläng Gundler Grudevall - Steen Solim Wall Hans Peters
Carl-Magnus Grenninger Carl-Magnus Grenninger Majvie Swärd	Jan-Eric Jansson Louise Ollivier
Jenny Asmundsson Verkställande direktör	
Vår revisionsberättelse har avgivits den2017	
Ernst & Young AB Mikael Sjölander Auktoriserad revisor	