



Kiladalens Utveckling AB (svb)
Org nr 556984-6065

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall medverka till utveckling av Kiladalen i Nyköpings kommun (Kiladalens församling). Detta skall ske genom att etablera digital lanthandel, bygga, förvärva, förvalta och hyra ut fast egendom, samt genom att förmedla kompetens och idéer.

Kiladalens Utveckling AB (svb) är ett "allmännyttigt" bolag som bidrar till kommunens utveckling. Aktieägarna erhåller ingen utdelning på sina insatser och ingen enskild person kan berika sig på bolagets bekostnad. Allt arbete som utförs i bolaget är ideellt. Däremot vill vi vara en pådrivande kraft för att säkerställa en levande landsbygd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stavsjögården

Bolaget fick i januari 2020 ett slutligt godkännande av byggnationen av Bygg- och tekniknämnden för Etapp 1. Därmed hade bolaget uppfyllt alla formella åtaganden gentemot Nyköpings kommun som rör byggnationen.

Samtliga hyreslägenheter har varit uthyrda och någon vakans har inte förekommit.

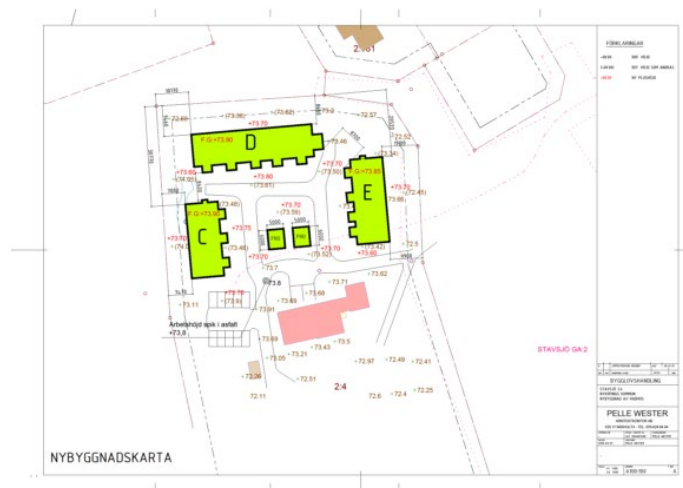
Under första kvartalet omförhandlades flera av de kommersiella hyresavtalen för Stavsjögården. Ett utvidgat avtal skrevs med Vilson Inspect & Detect om att ta över hyreskontraktet för de två skolsalarna och Bridgeklubben som hyrt dessa flyttade över till Gymnastiksalen. Bägge hyresgästerna fick en ekonomisk kompensation för omflyttningen. För KUAB innebär förändringen en begränsad intäktsökning under 2020 men en väsentlig ökning av hyresintäkterna under 2021.

Hyreslägenheter i Stavsjö, Etapp 2, tolv lägenheter

Planläggningen för en Etapp 2 på Stavsjögården startade under våren. Etapp 2 är planerad för tre huskroppar, alla i markplan för att kunna fungera för människor att åldras i och att t ex kommunens hemtjänst ska kunna fullgöra sina uppdrag på ett sätt som medger att goda arbetsförhållanden tillgodoses för kommunens anställda. Styrelsen tog under året beslutet att genomföra Etapp 2 så snart finansiering kunde tryggas.

Den gamla ishockeyrinken togs ner och fraktades bort. Ansökan om byggnadslov lämnades in till Nyköpings kommun under hösten liksom ansökan om investeringsstöd från Boverket. Bolaget erhöll även en offert från Kiladalenshus som inkluderar markberedning och sprängning till ett fast pris. I december 2020 fattade Kommunstyrelsen ett beslut att rekommendera Kommunfullmäktige att erbjuda en kommunal borgen till projektet.

Målet har varit att produktionskostnaden ska ligga i samma nivå per kvadratmeter som kostnaden för Etapp 1. Etapp 1 omfattade 596 kvadratmeter och Etapp 2 med sina 12 lägenheter uppgår till 769 kvadratmeter. Hela projektet är kostnadsberäknat till mellan 18 - 19 miljoner kronor.



Åtgärder som bolaget under året vidtagit inför byggstart

- Tagit fram arkitektritningar och gestaltning för planerad byggnation.
- Upprättat nybyggnadskarta med höjdsättningar med utgångspunkt i gällande detaljplan.
- Tagit fram bygglovshandlingar och lämnat in ansökan om bygglov.
- Avverkat befintlig skog för att friställa byggplatsen.
- Lämnat in ansökan om investeringsstöd till Länsstyrelsen (Boverket).
- Tagit in offerter för totalentreprenad av byggnationen inklusive markarbeten.
- Upprättat kalkyler för produktionskostnad, driftskostnad, resultatprognos och kassaflöden.
- Inlett en dialog med tre banker om byggnadskreditiv och slutlig finansiering.
- Låtit genomföra en ny värdering av hela fastigheten Stavsjö 2:4 som en del i dialogen om finansiering.
- Genomfört en nyemission för att stärka bolaget i samband med nybyggnationen.
- Tagit fram en broschyr för att kunna informera brett om nybyggnationen.

Nedlagda kostnader

Under året har närmare en kvarts miljon kronor lagts ner i fakturerade kostnader för framtagningen av arkitektritningar, bygglov, statligt investeringsstöd, markberedning och avskogning. Därtill kommer ideella arbetsinsatser värderade till omkring 2 miljoner kronor för finansiering av projektering, projektering, offerthantering, förhandling och kontrakt med byggföretag, kalkylering, nyemission, marknadsundersökning, promotion, rekrytering av hyresgäster, mm.

Värdering av Stavsjögården

Inför finansieringen av Etapp 2 har bolaget låtit ett oberoende värderingsinstitut i Norrköping, SVEFA, göra en ny värdering av Stavsjögården. Inför byggnationen av Etapp 1 värderades den tidigare skolan till 1,6 miljoner kronor och de planerade hyreslägenheterna till 13 miljoner kronor, totalt 14,6 miljoner kronor. Motsvarande värdering ligger idag på 16,6 miljoner kronor.

Den nya externt gjorda värderingen för hela Stavsjögården sedan Etapp 2 är färdigställd slutar på 36,6 miljoner kronor med ett avkastningsvärde på 4,7%. Det beräknade avkastningsvärdet är lika med eller något högre än en bedömd sk marknadsmässig avkastning där marknaden är Nyköpings kommun inklusive tätorten. Målet är att när Etapp 2 är färdigställd ska bolaget ha ett marknadsvärde på mellan 35,5 – 37,5 miljoner kronor med en belåningsgrad på 60%.



Foto: Leader Sörmlandskusten

Digital lanthandel

Bolaget och Nyköpings kommun förlängde i december avtalet om att driva digital lanthandel i Stavsjö och Ålberga. Avtalet löper med två år i taget och det nya avtalet löper till och med år

2022. Under pandemin har antalet familjer som handlar fördubblats och utlämningen har under året legat i närheten av utlämningsplatsens kapacitetstak.

Nyemission

Den nyligen genomförda nyemissionen stängdes den 10 december. Totalt har aktier tecknats av 53 personer, representerat av Stavsjö (28 personer), Ålberga (18 personer) och andra orter (7 personer). Det innebär att hälften av de som tecknat kommer från Stavsjö och en tredjedel från Ålberga.

Av de 53 personer som tecknat är 17 befintliga aktieägare och 36 är nya aktieägare. Efter emissionen har bolaget 121 aktieägare vilket är en ökning från tidigare 84.

Emissionen var avsedd att ta in upp till 200 000 kronor i nytt kapital. När emissionen stängdes har bolagets aktiekapital ökat med 200 000 kronor till idag totalt 400 000 kronor.

Bolagsstämmans beslut den 13 december följde styrelsens förslag att ägarkretsen breddas och att bolagets aktiekapital ökas med 200 000 till 400 000 kronor.



Seminarier, konferenser och utbildning

Kiladalens Utveckling har under året fortsatt att sälja böcker inom landsbygdsutveckling. Veckan före jul gick det iväg tio böcker till Klintehamn på Gotland och några till Åbyn i Byske.

Bolaget stod under våren även som värd för ett program om att utveckla samhällen på landsbygden. Programmet sponsrades bl a av Hela Sverige Ska Leva (HSSL) och en film över eventet ligger idag på organisationens hemsida.

För femte året i rad genomfördes sommarens jazzkafé tillsammans med Kiladalens församling på Stavsjögården.

Fixargruppen

Fixargruppen är ett eget nätverk och består av ett fyrtiotal människor i framför allt Stavsjö som delat sitt engagemang mellan Stavsjögården, Stavsjö Föreningshus och den gemensamma yttre miljön i samhället, som t ex gångbanor längs sjön och Slaggudden. Normalt har mellan femton till tjugo personer mött upp för att umgås, arbeta och dricka kaffe tillsammans. Antalet deltagare har varit något lägre under pandemin än under tidigare år, men ofta närmare femton personer.

Bolaget förnyade avtalet med Nyköpings kommun om att sköta iläggning och upptagning av badbryggan vid badplatsen i Stavsjö. Avtalet gäller för ett år i taget men avses fortsätta i framtiden. Fixargruppen har utfört den kontrakterade bryggghanteringen och arbetat på uppdrag av Stavsjö Valves med den yttre miljön runt bruket.

Fixargruppen är vår resurs



Året som helhet och framtiden

Arbetet inom KUAB har under hösten i än högre grad präglats av den pågående pandemin med allt vad det inneburit i form av restriktioner för fysiska möten. När det gäller Etapp 2 av hyreslägenheter har vi tvingats ställa om till att tillämpa digital teknik så långt detta varit möjligt och nödgats konstatera att detta innebär merarbete, längre beslutsvägar och tidsutdräkt inte minst i Nyköpings kommun. Trots detta var vi vid årsskiftet framme vid den tidpunkt när endast några få, men nog så viktiga, beslut återstår före byggstart.

När 2020 stängdes kunde vi konstatera att den finansiella ställningen är något bättre än under 2019. De kontrakt, aktiviteter och initiativ som bolaget tagit under 2020 **har** givit något högre intäkter. 2020 belastades inte heller som det föregående året med kostnader för färdigställande av hyreslägenheterna på Stavsjögården.

Den ekonomiska planen för 2021 - 2022 är en fortsatt försiktig drift av Etapp 1, säkerställande att hyresintäkterna i huvudbyggnaden bibehålls och att Etapp 2 genomförs inom den beräknade kostnadsramen så att verksamheten kan konsolideras med något högre intjäningsförmåga från och med 2022.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1095	870	187	265
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	-115	3	63
Soliditet, %	3	1	1	5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	200 000	46 167	-115 534	130 633
Nyemission	200 000			200 000
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		-115 534	115 534	
Årets resultat			<u>34 898</u>	<u>34 898</u>
Belopp vid årets utgång	<u>400 000</u>	<u>-69 367</u>	<u>34 898</u>	<u>365 531</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-69 367
Årets resultat	<u>34 898</u>
Totalt	<u>-34 469</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-34 469</u>
Totalt	<u>-34 469</u>

Resultaträkning	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 094 721	870 444
Övriga rörelseintäkter		=	=
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 094 721	870 444
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader		-604 690	-480 849
Personalkostnader	2	-3 636	-39 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-203 957</u>	<u>-171 773</u>
Summa rörelsekostnader		-812 283	-692 521
<i>Rörelseresultat</i>		282 438	177 923
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-236 286</u>	<u>-293 457</u>
Summa finansiella poster		-236 286	-293 457
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		46 152	-115 534
<i>Resultat före skatt</i>		46 152	-115 534
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>-11 254</u>	=
<i>Årets resultat</i>		<u>34 898</u>	<u>-115 534</u>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 091 717	10 283 528
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>162 328</u>	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 254 045</u>	<u>10 283 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 254 045</u>	<u>10 283 528</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 375	-
Övriga fordringar		24 288	36 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 841</u>	<u>12 373</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>40 504</u>	<u>48 626</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>214 890</u>	<u>60 970</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>214 890</u>	<u>60 970</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>255 394</u>	<u>109 596</u>
Summa tillgångar		<u>10 509 439</u>	<u>10 393 124</u>

Eget kapital och skulder	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital, 2000 aktier	200 000	200 000
Ej registrerat aktiekapital	<u>200 000</u>	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>400 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-69 367	46 167
Årets resultat	<u>34 898</u>	<u>-115 534</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-34 469</u>	<u>-69 367</u>
Summa eget kapital	<u>365 531</u>	<u>130 633</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 490 000	9 776 875
Övriga skulder	<u>120 000</u>	<u>200 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>9 610 000</u>	<u>9 976 875</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	35 939	18 375
Övriga skulder till kreditinstitut	202 500	-
Skatteskulder	10 553	11 574
Övriga kortfristiga skulder	5 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>279 916</u>	<u>255 667</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>533 908</u>	<u>285 616</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 509 439</u>	<u>10 393 124</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Medelantalet anställda

2020-01-01	2019-01-01
<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>

Medelantalet anställda under räkenskapsåret har varit
Bolaget har under året endast haft anställda under en kort
tid varvid inga medelantal anställda redovisas.

≡

≡

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 480 052	660 075
- Aktivering	12 146	13 976 400
- Erhållet bidrag	<u>-</u>	<u>- 4 156 423</u>
Utgående anskaffningsvärden	10 492 198	10 480 052
Ingående avskrivningar	-196 524	-24 751
- Årets avskrivningar	<u>-203 957</u>	<u>- 171 773</u>
Utgående avskrivningar	<u>-400 481</u>	<u>-196 524</u>
Redovisat värde	<u>10 091 717</u>	<u>10 283 528</u>

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	11 442 662
- Inköp	<u>162 328</u>	<u>2 533 740</u>
- Aktiverat	<u>-</u>	<u>-13 976 402</u>
Utgående anskaffningsvärden	162 328	-

Not 5 Ställda säkerheter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
Andra ställda säkerheter	=	=
	<u>14 100 000</u>	<u>14 100 000</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Följande har hänt sedan årets slut:

1. Byggnadslov för Etapp 2 beviljades i januari 2021 och har vunnit laga kraft sedan det kungjorts i Post och Inrikes tidningar. Ett första möte om tekniskt samråd genomfördes i mars och startmedgivande har erhållits.
2. Länsstyrelsen, som hanterar beslut om statligt investeringsstöd på uppdrag av Boverket, äskade i februari av Boverket en allokering till beloppet 6 034 000 kronor för projektet. Boverket allokerar periodvis medel som därmed reserveras för en framtida utbetalning. Allokeringen av bolagets stöd förväntas ske under kvartal 2.
3. Kommunstyrelsens beslut om borgen konfirmerades av Kommunfullmäktige i februari.
4. När det gäller finansiering har bolaget förhandlat med flera banker och skrivit ett kontrakt med Sörmlands Sparbank avseende byggnadskreditiv på 18 300 000 kronor.
5. Bolaget har kontrakterat Kiladalenhus för en generalentreprenad på 17 100 000 kronor som även inkluderar sprängning och markarbeten. Arbetet kommer att inledas under andra kvartalet 2021 och planeras vara avslutat för inflyttning v. 25, år 2022.
6. En broschyr för Etapp 2 som visar de aktuella lägenhetstyperna och intresseanmälan har tryckts upp och delats ut i närområdet.
7. Under kvartal 1 förnyade bolaget driftsavtalet om bryggihanteringen med Nyköpings kommun. Avtalet gäller iläggning och upptagning av badbryggan i Stavsjön. Bolaget har även avtalat med Stavsjö Valves om ersättning för underhåll av den yttre miljön i anslutning till Slaggudden. Dessa aktiviteter drivs av Fixargruppen.

Stavsjö 2021-06-01

Gunnar Casserstedt
Verkställande direktör

Larz Johansson
Ordförande

Jonas Carlsson Malm

Torbjörn Green

Göran Ekblom

Eva Fernvall Markstedt

Thomas Rodestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 – 06 - ____

Anne-Louise Palm
Auktoriserad revisor