



Kiladalens Utveckling AB (svb)
Org nr 556984-6065

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- noter	9-11

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stavsjögården

Tekniskt slutsamråd och entreprenadkontroll genomfördes planerligt i februari 2019. Inflyttningen till hyreslägenheterna skedde den 1 mars och inför detta har bolaget skrivit kontrakt med Berghorns Allservice som fastighetsskötare. Samtliga lägenheter har varit uthyrda och någon vakans har inte förekommit.



Foto: Leader Sörmlandskusten

Under året skrev Bolaget ett hyresavtal med Vilson Inspect & Detect för ett par av huvudbyggnadens salar. Förskolans verksamhet i gymnastiksalen en gång i veckan, en mindre hårsalong, utnyttjandet av slöjdsalen som vävstuga och Kolmårdens Bridgeklubb i

huvudbyggnadens två skolsalar har fortsatt under året. Dessutom har under hösten ett mindre kontor hyrts ut till ett lokalt företag inom all-service.

Digital lanthandel

Bolaget har fortsatt att driva digital lanthandel i Stavsjö och Ålberga. De nuvarande avtalen omfattar perioden 2019 och 2020 och tryggar den fortsatta verksamheten.

Checkpoint Stavsjö

Ett mål är att Nyköpings kommun skall aktivera den industritomt väster om Stavsjö Föreningshus som legat outnyttjad sedan mitten av 1990-talet. Bolaget har haft ett samordningsmöte med divisionsledningen för Samhällsbyggnad under året, Circle K och mött företrädare för Trafikverket för att följa utvecklingen. Bedömningen är att reella diskussioner med olika aktörer ligger ett par år bort i tiden. Bolaget kommer att fortsätta att gemensamt med kommunen ta fram en handlingsplan för området.

Seminarier, konferenser och utbildning

Kiladalens Utveckling har genomfört tre sålda seminarier under året; i Värends Nöbbele i Växjö kommun, för Sölvesborgs politiska ledarskap och kommunledning samt i samband med Hela Sverige Örebro (Region Örebro inom HSSL) årsstämma i Hallsberg. I samband med Nyköpings kommuns Stora Mötesdag i augusti besöktes Stavsjögården av representanter för kommunens politiska ledning och tjänstemän för information om bolagets utveckling och planer. Det är framförallt den kostnadseffektiva produktionen av hyreslägenheter som skapar uppmärksamhet.

För fjärde 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 ett tjugotal personer mött upp för att umgås, arbeta och dricka kaffe tillsammans. Gruppen ingår i det mönster som nu kallas *Stavsjömodellen*.

Bolaget skrev ett avtal 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 brygganteringen och arbetat med den yttre miljön i Stavsjö. Fixargruppen har fortsatt reoveringen av gymnastiksalens fönster.

Fixargruppen är vår resurs



Året som helhet och framtiden

När vi stänger 2019 kan vi konstatera att den finansiella ställningen är något utmanande. De kontrakt, aktiviteter och initiativ som bolaget tagit under 2019 gör dock att verksamheten är tryggad för 2020.

De närmaste 1-2 åren kommer bolaget att utvärdera utfallet av investeringen i de 8 första hyreslägenheterna. Den ekonomiska planen för 2020 - 2021 innehåller inte något mer omfattande utvecklingsprojekt utan planen för de närmaste åren är att konsolidera verksamheten. Om verksamheten utvecklas positivt är logiken att bolaget ska bygga fler lägenheter och således gå in i ett större engagemang.

På Bolagsstämman 2019 togs ett beslut om att bredda ägarkretsen och samtidigt öka bolagets aktiekapital. För detta behöver bolagsordningen förändras från ett aktiekapital på maximalt 200 000 kronor till maximalt 400 000 kronor. På begäran av Bolagsstämman 2019 har styrelsen utarbetat en plan för en nyemission där den logiska grunden för en större kapitalbas utvecklas. Denna plan kommer att presenteras för aktieägarna i samband med Bolagsstämman 2020.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	870	187	265	415
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	3	63	-6
Soliditet, %	1	1	5	22

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	200 000	42 657	3 510	246 167
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning	-	3 510	-3 510	-
Årets resultat	=	=	<u>-115 534</u>	<u>-115 534</u>
Belopp vid årets utgång	<u>200 000</u>	<u>46 167</u>	<u>-115 534</u>	<u>130 633</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	46 167
Årets resultat	<u>-115 534</u>
Totalt	<u>-69 367</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-69 367</u>
Totalt	<u>-69 367</u>

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		870 444	187 391
Övriga rörelseintäkter		=	<u>568 662</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		870 444	756 053
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-454 000
Övriga externa kostnader		-480 849	-243 455
Personalkostnader	2	-39 899	-31 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-171 773</u>	<u>-6 937</u>
Summa rörelsekostnader		-692 521	-735 588
Rörelseresultat		177 923	20 465
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-293 457</u>	<u>-17 584</u>
Summa finansiella poster		-293 457	-17 584
Resultat efter finansiella poster		-115 534	2 881
Resultat före skatt		-115 534	2 881
Skatter			
Skatt på årets resultat		=	<u>629</u>
Årets resultat		<u>-115 534</u>	<u>3 510</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 283 528	635 324
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	<u>11 442 662</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 283 528</u>	<u>12 077 986</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 283 528</u>	<u>12 077 986</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	24 912
Övriga fordringar		36 253	126 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 373</u>	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>48 626</u>	<u>151 721</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>60 970</u>	<u>245 594</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>60 970</u>	<u>245 594</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>109 596</u>	<u>297 315</u>
Summa tillgångar		<u>10 393 124</u>	<u>12 475 301</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 2000 aktier	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	46 167	42 657
Årets resultat	<u>-115 534</u>	<u>3 510</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-69 367</u>	<u>46 167</u>
Summa eget kapital	<u>130 633</u>	<u>246 167</u>

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 776 875	10 517 580
Övriga skulder	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>9 976 875</u>	<u>10 717 580</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	18 375	1 499 957
Skatteskulder	11 574	10 597
Övriga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>255 667</u>	<u>1 000</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>285 616</u>	<u>1 511 554</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 393 124</u>	<u>12 475 301</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

2019-01-01	2018-01-01
<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>

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

Upplýsningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	660 075	660 075
- Aktivering	13 976 400	=
- Erhållet bidrag	<u>- 4 156 423</u>	
Utgående anskaffningsvärden	10 480 052	660 075
Ingående avskrivningar	-24 751	-17 814
- Årets avskrivningar	<u>- 171 773</u>	
Utgående avskrivningar	<u>-196 524</u>	<u>-6 937</u>
Redovisat värde	<u>10 283 528</u>	<u>635 324</u>

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 442 662	3 267 666
- Inköp	<u>2 533 740</u>	<u>8 174 996</u>
- Aktiverat	<u>-13 976 402</u>	
Utgående anskaffningsvärden	-	11 442 662
Redovisat värde	=	<u>11 442 662</u>

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
Andra ställda säkerheter	=	<u>3 055 000</u>
	<u>14 100 000</u>	<u>17 155 000</u>

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari fick bolaget Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om slutligt godkännande avseende byggnationen av flerbostadshusen på fastigheten.

I mars skrev bolaget ett förnyat driftsavtal med Nyköpings kommun avseende skötsel av bryggorna vid Stavsjö badplats.

Under första kvartalet tecknade bolaget ett nytt hyresavtal med Wilson Inspect & Detect för i princip hela bottenvåningen av Stavsjögården utöver ett mindre kontorsrum samt biblioteket. Det nya avtalet gäller från och med den första mars 2019. Avtalet är ett sk tillväxtavtal som ökar varje månad till december då full hyra erläggs för den hyrda delen. Samtidigt har ett nytt avtal skrivits med Bridgeklubben om att hyra Gymnastiksalen på motsvarande villkor som tidigare, men till en lägre kostnad. Under 2020 innebär dessa avtal en blygsam intäktsförbättring jämfört med tidigare medan full effekt inträder från och med januari 2021.

Villkorat att hyresavtalen fortsätter att löpa bedöms huvudbyggnaden från och med 2021 kunna ge ett finansiellt överskott.

Som ett resultat av COVID-19 har den digitala lanthandeln setts som ett värdefullt alternativ och antalet familjer som handlat i både Stavsjö och Ålberga har ökat. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har vi kommit fram till att vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna. Den huvudsakliga förklaringen är att kommersiella hyresavtal kan komma att säga upp i det fall att hyresgästernas verksamhet drabbas negativt.

Stavsjö 2020-04-06

Gunnar Casserstedt
Verkställande direktör

Larz Johansson
Ordförande

Jonas Carlsson Malm

Göran Ekblom

Eva Fernvall Markstedt

Thomas Rodestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - ____.

Anne-Louise Palm
Auktoriserad revisor