

## ÄGARINFORMATION Q1 2020

Bästa aktieägare,

När vi ser tillbaka på det första kvartalet de senaste tre åren kan vi konstatera att de alla är väldigt olika. 2018 var KUAB i stort sett ett utbildningsföretag. 2019 hade KUAB byggt hyreslägenheter men levde i hög grad på projektstöd. 2020 hade KUIAB intäkter från såväl hyreslägenheter som kommersiella lokaler.

### ***Stavsjögården***

Att bygga hyreslägenheter i Stavsjö har varit en stor utmaning. Etablerade byggföretag vägrade och menade att det är omöjligt att få ihop kalkylen. KUAB som nystartat bolag med små resurser har fått gå försiktigt fram. Men genom de mångas insatser har det fungerat. Den största utmaningen har emellertid inte varit hyreslägenheterna utan de ursprungliga skolbyggnaderna där vi haft svårt att rekrytera hyresgäster i den omfattning som gör att byggnaderna går runt. Den låga uthyrningen under 2019 räckte inte; att hyra ut till idéella föreningar är något vi vill kunna göra, men som enda hyresgäster ger detta inte de intäkter som krävs för att finansiera drift, värme och kapitalkostnader.

KUAB slöt därför under det första kvartalet ett sk tillväxtavtal med Vilson som i och med detta hyr den mesta delen av huvudbyggnadens markplan, samtidigt som detta är ett avtal som växer under året så att det ger fullt utslag i december 2020. Bakgrunden är att Vilson söker bygga upp en ny affärslinje för träning i sk "sök" för hundar. Det är en ny verksamhet för Vilson och i Sverige som kan ta lite tid att utvecklas. Är verksamheten framgångsrik kommer Stavsjögården att leverera ett överskott under flera år framöver. Krasst betyder det att under kvartal 1 2020 omförhandlade vi flera av de kommersiella hyresavtalen för Stavsjögården. Ett utvidgat avtal skrevs med Vilson om att ta över de två skolsalarna från den första mars och Bridgeklubben som hyrt dessa flyttade över till Gymnastiksalen. Bägge hyresgästerna har fått en ekonomisk kompensation för den här omflyttningen. För KUAB innebär förändringen en begränsad intäktsökning under 2020 men en väsentlig ökning av hyresintäkterna under 2021.

Bolagets resultat för 2019 var en förlust på 115 000 kronor. Hela förlusten är hänförd till den gamla delen. För 2020 är prognosen ett nollresultat och för 2021 är prognosen, om Vilsons investering i sitt nya affärsområde blir framgångsrik och blir kvar som hyresgäster i dessa, ett överskott på omkring 70 000 kronor. Från och med kvartal 1 är således intäkterna huvudsakligen hyresavtal och mer förutsägbara.

### ***Hyresbostäder***

Bolaget har fått ett slutligt godkännande av byggnationen av Bygg- och tekniknämnden. Därmed har bolaget uppfyllt alla formella åtaganden gentemot Nyköpings kommun som rör byggnationen.

Bolaget har även förberett fas 2 av hyreslägenhetsprojektet och fått de första skisserna som gestaltar utbyggnaden. De förslag som nu tas fram kommer att presenteras på Bolagsstämman i vår. Som många av er redan noterat har Fixargruppen börjat demontera den gamla ishockeyrinken för att kunna förbereda nästa fas.

KUAB har sålt ett seminarium till en bygdeförening på Visingsö och engagerat sig i ett initiativ för flerbostadshus och digital lanthandel i Kolmården. Bolaget presenterade sina erfarenheter på ett möte i Krokek den 7 mars. Utbyggnaden av service i Krokek kan ha stor betydelse för Stavsjö eftersom Krokek tillhör samhällets närområde. I Norrköpings kommuns översiktsplaner ingår att Krokek på sikt ska fördubblas befolkningsmässigt.

## ***Fixargruppen***

Under mars 2020 skrev KUAB ett förnyat avtal med Nyköpings kommun om hanteringen av bryggorna vid badet i Stavsjön. Avtalet innebär att Kiladalens Utveckling kan kontraktera Berghorns Allservice för traktorkörning där Stavsjö Krog & Kafé erbjudit sig att sponsra med traktor. Fixargruppen är ett socialt nätverk som möts varannan tisdagsförmiddag och alla är välkomna att delta i när det passar. Har du frågor, kontakta Thomas Rodestrand som håller i kommunikationen.

## ***Digital Lanthandel***

Bolagets avtal med Nyköpings kommun om att driva digital lanthandel i Stavsjö och Ålberga löper även under 2020. Under Coronaepidemin har antalet familjer som handlar fördubblats vilket gör att styrelsen bedömer att avtalet fortsätter även under kommande år.

## ***Avslutande ord***

Styrelsen hade ett möte den 6 april där fokus låg på årsredovisningen för 2019 och planering för den kommande bolagsstämman.

Bolagsstämman 2019 uppdrog åt styrelsen att förbereda för en nyemission för att stärka kapitalet så att fler hyresbostäder kan byggas i Stavsjö. Styrelsen avser att presentera ett förslag på Bolagsstämman där målet är en nyemission på upp till 200 000 kronor och en breddning av aktieägarna söks. Detta arbete påbörjades under 2019 och under kvartal 1 har ett omfattande Memorandum tagits fram. Detta kommer att distribueras till befintliga aktieägare inför den kommande bolagsstämman. Därutöver har ett material som beskriver nyemissionen tagits fram för att delas ut till alla boende i Stavsjö och Ålberga.

Med tanke på Coronaepidemin och frågan om social distansering beslöt styrelsen att skjuta stämman så långt det går, men innan den 30 juni som är sista tillåtna dag enligt Aktiebolagslagen. Ambitionen är att kunna genomföra en stämma med fysisk närvaro. Styrelsen kommer att ta ett beslut i slutet av maj eller senast första veckan i juni. Fortgår epidemin avser styrelsen att kalla till en stämma med närvaro genom att ringa in till en mötescentral. Mer information om stämmans genomförande kommer så småningom.

Med bästa hälsningar,

*Gunnar Casserstedt*