



**Kiladalens Utveckling AB (svb)**  
**Org nr 556984-6065**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9-10
- noter	11-12

**Fastställelseintyg:** Undertecknad styrelseledamot i Kiladalens Utveckling AB (svb) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2022-06-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Stavsjö 2022-06-22

.....  
Gunnar Casserstedt

## 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.



*Foto: Leader Sörmlandskusten*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

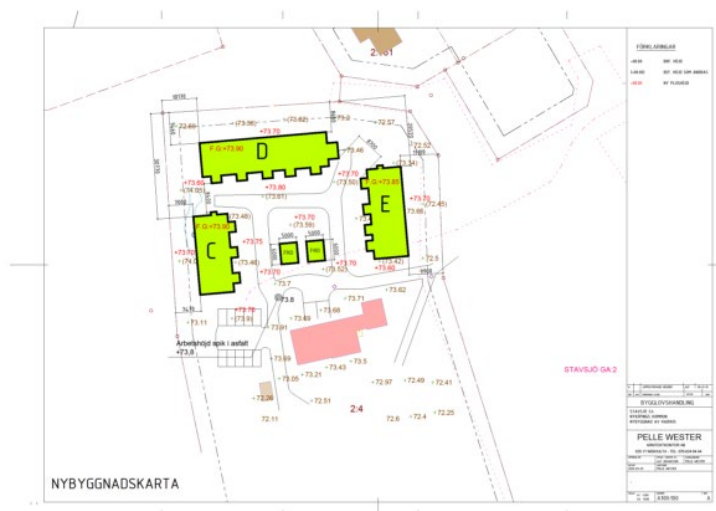
### Stavsjögården

Verksamheten har under året primärt fokuserats på att realisera Etapp 2 av hyresbostäder.

Samtliga av bolagets hyreslägenheter har varit uthyrda och någon vakans har inte förekommit. Den enskilt största hyresintäkten kom från Wilson Inspect & Detect. Gymnastiksalen och vävstugan är som tidigare utnyttjade av Förskolan, bridgeklubben, frisersalongen och vävgruppen som hämtar sina medlemmar från hela närområdet.

### Hyreslägenheter i Stavsjö, Etapp 2, tolv lägenheter

Etapp 2 med sina 12 lägenheter uppgår till 769 kvadratmeter vilket ska jämföras med Etapp 1 som omfattade 596 kvadratmeter. Etapp 2 på Stavsjögården, när den står färdig, kommer att bestå av tre huskroppar, alla i markplan för att kunna fungera för människor att åldras i och att till exempel kommunens hemtjänst ska kunna fullgöra sina uppdrag på ett sätt som medger goda arbetsförhållanden. Hela projektet är kostnadsberäknat till drygt 18 miljoner kronor.



Följande har hänt under året:

- Byggnadslov beviljades 2021-01-12 och vann laga kraft 2021-02-17.
- Länsstyrelsen, som hanterar beslut om statligt investeringsstöd på uppdrag av Boverket, äskade 2021-02-19, 6 034 000 kronor för projektet.
- Kommunstyrelsen fattade beslut om borgen, ett beslut som konfirmerades av Kommunfullmäktige 2021-02-09.
- Ett byggnadskreditiv på 18 300 000 kronor avtalades med Sörmlands Sparbank.
- Kontrakt för en generalentreprenad på 17 100 000 kronor undertecknades med Kiladalenhus under våren. Arbetet inleddes andra kvartalet 2021 för inflyttning den 1 september 2022.
- Det första spadtaget togs den 7 maj med ett åttiotal besökande. Evenemanget bevakades av SRs lokalradio kanal 4 och Sörmlands Nyheter. En film som spelades in under dagen ligger på bolagets nya hemsida och YouTube.
- En broschyr för Etapp 2 med intresseanmälan togs fram och distribuerades i Stavsjö och Ålberga.
- Bolaget erhöll ett stöd av Leader Sörmlandskusten på 200 000 kronor för projekteringen av Etapp 2. Slututbetalning erhöles i januari 2022.

### **Digital lanthandel**

Avtalet mellan bolaget och Nyköpings kommun 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 delar av året legat i närheten av utlämningsplatsens kapacitetstak.

### **Seminarier, konferenser och utbildning**

Under året publicerades den tredje handboken i landsbygdsutveckling, *Bygg smart på landsbygden*. Boken finns sedan hösten 2021 att köpa i bokhandeln.

Kiladalens Utveckling har under året fortsatt att delta med talare på olika bostadskonferenser. Under hösten medverkade bolaget på två större arrangemang, ett i Skellefteå och ett i Floda på västkusten.

### **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. 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 brygganteringen och arbetat på uppdrag av Stavsjö Valves med den yttre miljön runt bruket.

Bryggan vid badplatsen monterades under maj. I övrigt har tisdagsträffarna fokuserat på uterummet i Stavsjö, till exempel Ventilvallen, gångbanor längs sjön och Slaggudden. Fixargruppen är ett socialt nätverk som möts varannan tisdagsförmiddag och alla är välkomna att delta när det passar. Fixargruppens avslutande höstfest genomfördes den 14 december.

### *Fixargruppen är vår resurs*



## Året som helhet och framtiden

Bolagets försäljning uppgick under 2021 till knappt 1,4 miljoner kronor vilket är en ökning med 26% jämfört med året innan. Drygt 75% av huvudintäkterna kommer från hyreslägenheterna i Etapp 1.

Hyreslägenheterna i Etapp 1 har en god lönsamhet genom att de är energieffektiva och moderna. Den s k Ursprungliga verksamheten som till övervägande del består av de gamla skolbyggnaderna har i redovisningen belastats med de gemensamma kostnaderna och visar då ett negativt resultat. Om vi fördelar ut gemensamma kostnader på bägge verksamheterna bedömer vi att hyreslägenheterna som då belastas med omkring 40 000 kronor fortfarande har en god lönsamhet med ett överskott på cirka 60 000 kronor och den s k Ursprungliga verksamheten visar då ett nollresultat för 2021.

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

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1375	1095	870	187
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	46	-115	3
Soliditet, %	3	3	1	1

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	200 000	-69 367	34 898	165 531
Nyemission	200 000			200 000
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		34 898	-34 898	
Årets resultat			<u>65 754</u>	<u>65 754</u>
Belopp vid årets utgång	<u>400 000</u>	<u>-34 469</u>	<u>65 754</u>	<u>431 285</u>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-34 469
Årets resultat	<u>65 754</u>
Totalt	<u>31 285</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>31 285</u>
Totalt	<u>31 285</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 - 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 175 342	1 094 721
Övriga rörelseintäkter		<u>200 000</u>	=
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 375 342	1 094 721
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader		-811 373	-604 690
Personalkostnader	2	-	-3 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-213 290</u>	<u>-203 957</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 024 663	-812 283
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		350 679	282 438
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-296 179</u>	<u>-236 286</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-296 179	-236 286
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		54 500	46 152
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		54 500	46 152
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		=	<u>-11 254</u>
Skatt pga. ändrad taxering		<u>11 254</u>	=
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>65 754</u>	<u>34 898</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 890 060	10 091 717
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	7 122 948	162 328
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 013 008</u>	<u>10 254 045</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 013 008</u>	<u>10 254 045</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 250	12 375
Övriga fordringar		66 011	24 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 165	3 841
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>195 426</u>	<u>40 504</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		237 307	214 890
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>237 307</u>	<u>214 890</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>432 732</u>	<u>255 394</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>17 445 741</u>	<u>10 509 439</u>

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital, 2000 aktier	200 000	200 000
Ej registrerat aktiekapital	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-34 469	-69 367
Årets resultat	<u>65 754</u>	<u>34 898</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>31 285</u>	<u>-34 469</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>431 285</u>	<u>365 531</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Byggnadskreditiv	6 809 848	-
Övriga skulder till kreditinstitut	9 740 636	9 490 000
Övriga skulder	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>16 670 484</u>	<u>9 610 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	42 188	35 939
Övriga skulder till kreditinstitut	-	202 500
Skatteskulder	-4 977	10 553
Övriga kortfristiga skulder	-	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>306 761</u>	<u>279 916</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>343 972</u>	<u>533 908</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>17 445 741</u>	<u>10 509 439</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**

2021-01-01	2020-01-01
<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 492 198	10 480 052
- Aktivering	11 633	12 146
Utgående anskaffningsvärden	10 503 831	10 492 198
Ingående avskrivningar	-400 481	-196 524
- Årets avskrivningar	<u>-213 290</u>	<u>-203 957</u>
Utgående avskrivningar	<u>-613 771</u>	<u>-400 481</u>
Redovisat värde	<u>9 890 060</u>	<u>10 091 717</u>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	162 328	-
- Inköp	<u>6 960 620</u>	<u>162 328</u>
- Aktiverat	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	7 122 948	162 328
Redovisat värde	=	=

### Not 5 Ställda säkerheter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
Andra ställda säkerheter	<u>=</u>	<u>=</u>
	<u>14 100 000</u>	<u>14 100 000</u>

## **Not 6    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Följande har hänt sedan årets slut:

Under tredje kvartalet togs av regering och riksdag två beslut som innebar att utbetalningen av bolagets godkända ansökan om investeringsstöd på drygt 6 miljoner kronor riskerade att utebli. Under februari tog regeringen ett beslut om att revidera regleringsbrevet till Boverket och bolagets bedömning är att med det reviderade regleringsbrevet bör investeringsstödet realiseras för Etapp 2.

Under det första kvartalet meddelade Vilson Inspect & Detect att man beslutat att avveckla den ”nya” verksamheten som avser allmän träning av hundar och som pågått i Stavsjögårdens två större lokaler. Kärnverksamheten kvarstår i två lokaler och hyresavtalet har reglerats i anslutning till detta. Bolaget avser att söka nya hyresgäster för de två större kontorslokalerna.

Stavsjö 2022-03-29

Gunnar Casserstedt  
Verkställande direktör

Larz Johansson  
Ordförande

Jonas Carlsson Malm

Göran Ekblom

Eva Fernvall Markstedt

Torbjörn Green

Thomas Rodestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-29

Anne-Louise Palm  
Auktoriserad revisor

