



Kiladalens Utveckling AB (svb)
Org nr 556984-6065

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Stavsjö 2023-05-03

.....
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.



*Etapp 2
med enbart
marklägenheter*

*Gårdstun för att
stimulera ett
socialt nätverk*

Foto: Kiladalens Utveckling AB (svb)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stavsjögården

Verksamheten har under året primärt fokuserats på att realisera Etapp 2 av hyresbostäder som färdigställdes i september då samtliga lägenheter var kontrakterade.

Projektet ”Etapp 2” med 12 hyreslägenheter är bolagets största åtagande vilket också gör Kiladalens Utveckling till Stavsjö's största fastighetsägare, inte bara för hyresobjekt utan även för kommersiella objekt. Kortsiktigt medför detta en del utmaningar på grund av kraftiga finansiella svängningar. I samband med den nya finansiering vi nu avser att sluta har vi låtit göra en värdering av verksamheten. Stavsjögården med alla dess verksamheter värderas idag till 37 miljoner kronor.

Samtliga av bolagets hyreslägenheter har varit uthyrda och någon vakans har inte förekommit. Den enskilt största hyresintäkten kom från Wilson Inspect & Detect. Under våren lades deras verksamhet ner och bolaget lämnade sina lokaler under sommaren. Gymnastiksalen och Vävstugan är som tidigare utnyttjade av Förskolan, bridgeklubben, frisersalongen och vävgruppen som hämtar sina medlemmar från hela närområdet.

Den gamla Skolbyggnaden och gymnastiksalen har varit i stort behov av att rustas upp. Vi har erhållit ett stöd från Boverket för en energibesparingsåtgärd som genomförts under hösten. Åtgärderna rör huvudsakligen byte av fönster och dörrar.

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 består 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 arbets-förhållanden. Hela projektet har kostat drygt 19 miljoner kronor.



Följande har hänt under året:

- Etapp 2 blev klar för inflyttning den 1 september. Slutbesiktning gjordes den 26 augusti utan anmärkning. Hyresgäster till Etapp 2 har rekryterats från ett bredare geografiskt område och flera hyresgäster kommer ifrån Norrköpings kommun. Vi har sett ett visst intresse i Krokek med omnejd, dvs den södra delen av Kolmården, att flytta till Stavsjö.
- Allt sedan förvärvet av den tidigare skolfastigheten har vi haft en tvist med kommunen om hur del av köpeavtalet skulle tolkas. Det tvisten avsåg var vilka avgifter som skulle anses vara erlagda vid tidpunkten för förvärvet 2015. Nu, sju år senare, har tvisten lösts till bolagets fördel och vi kan lägga den frågan bakom oss.
- En annan osäkerhetsfaktor har varit frågan om statligt investeringsstöd, som vi erhöll för Etapp 1, och som vi även ansökt om inför byggstart av Etapp 2. På grund av det oklara parlamentariska läget med återkommande regerings-kriser har investeringsstödet både avskaffats och återinförts i statens budget och länge såg det ut som om vi skulle gå miste om detta stöd som är av avgörande betydelse för att finansiera hyreslägenheter på landsbygden. Trots alla turer i ärendet fick vi i slutet av året ett beslut som säkerställde investeringsstödet på drygt 6 miljoner kronor. Därmed kunde finansieringen slutligen säkras.

Digital lanthandel

Avtalet mellan bolaget och Nyköpings kommun löper med två år i taget. Ett nytt avtal tecknades i oktober och det nya avtalet löper till och med år 2024. Sedan pandemin har utnyttjandegraden återgått till den nivå som gällde tidigare med god kapacitet.

Seminarier, konferenser och utbildning

Kiladalens Utveckling har under året fortsatt att delta som föreläsare på olika bostadskonferenser. Under hösten medverkade bolaget digitalt på ett landsbygdsforum i Luleå och med föreläsare på plats i en större konferens i Norrtälje arrangerad av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholm.

De bostäder vi bygger röner fortfarande ett intresse runt om i landet. Bolaget har kunnat fakturera för konsulttjänster i övriga Kolmården och i slutet av maj besökte

Stadsplaneringsnämnden i Norrköpings kommun Stavsjögården som en del i nämndens och kontorets årliga studiebesök. Ett 25-tal politiker och tjänstepersoner deltog i visningen som fortsatte med ett panelsamtal i Krokek där bolaget deltog i panelen och i en utställning för allmänheten.

Skärgårdsföreningen

Sedan en tid tillbaka bedrivs ett projekt med syfte att utveckla skärgården mellan Oxelösund och Trosa där Nyköpings skärgård är en dominerande del. Arbetet bedrivs som ett Leaderprojekt och en viktig del i projektet består i att utveckla besöksnäringen för att skapa sysselsättning och inkomster samtidigt som man tar tillvara de unika naturliga förutsättningarna. En del i projektet består i att utveckla Horsvik, det skärgårdshemman som kommunen förvärvade för några år sedan.

Arbetet bedrivs till stor del på ideell grund av en grupp entusiaster men för att få ekonomisk bärkraft i det hela vill man även pröva den bolagsform som vi använder oss av i Kiladalen, dvs ett aktiebolag utan enskilda vinstintressen. Från KUAB:s sida har vi medverkat i det arbetet och delat med oss av våra erfarenheter om hur man går till väga för att bilda ett sådant bolag. För vår insats har vi kunnat fakturera projektet 30 000 kr inklusive moms.

Kommunbygderåd Nyköping

Bolaget har medverkat med erfarenheter i ett projekt kallat Projekt 2.0 - Nycklar till framtiden som drivits av Kommunbygderådet. Bolaget har fakturerat Kommunbygderådet för arbetet för drygt 151 000 kronor.

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. En viss nyrekrytering har skett i samband med att nya hyresgäster flyttat in i Etapp 2.

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 bryggihanteringen och dessutom på uppdrag

av Stavsjö Valves utfört arbete med den yttre miljön runt bruket.

Fasadmålningen av Vävstugan fortsatte under hösten. I övrigt har tisdagsträffarna fokuserat på uterummet i Stavsjö, till exempel Ventilvallen, gångbanor längs sjön och Slaggudden.

I december hade Fixargruppen sin säsongsavslutning vid föreningshuset med mat, dryck, avtackning av säsongens hjälte och planering inför vårsäsongen 2023.

Har du frågor om Fixargruppen eller vill komma med på kontaktlistan, hör av dig till Thomas Rodestrand på: thomas.rodestrand@telia.com alla är välkomna, både män och kvinnor.



Året som helhet och framtiden

Bolagets försäljning uppgick under 2022 till knappt 1,8 miljoner kronor vilket är en ökning med 28% (26%) jämfört med året innan. Tre fjärdedelar av intäkterna kommer från hyreslägenheter.

Kostnader för energi och lån har ökat kraftigt under året vilket påverkat lönsamheten negativt vad gäller hyreslägenheterna trots att de är energieffektiva och moderna. Den sk Ursprungliga verksamheten som till övervägande del består av den gamla skolbyggnaden och gymnastiksalsbyggnaden har ett negativt resultat så länge dessa lokaler inte kunnat hyras ut mer än i en begränsad omfattning.

Sedan Vilson Inspect & Detect lade ner sin verksamhet står vi utan hyresgäster i alla lokaler på byggnadens södra sida (bl a de tidigare lektionslokalerna). I väntan på nya hyresgäster har Fixargruppen påbörjat en uppfräschning av de två tidigare lektionssalarna som inte bearbetats sedan bolaget övertog fastigheten. Målet är att lokalerna ska kunna hyras ut ensamt eller som del i ett kontorshotell.

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 699	1 175	1 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	2	55	46
Soliditet, %	1,5	2,5	3,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	400 000	-34 469	65 754	431 285
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		65 754	-65 754	0
Årets resultat			<u>1 626</u>	<u>1 626</u>
Belopp vid årets utgång	<u>400 000</u>	<u>31 285</u>	<u>1 626</u>	<u>432 911</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	31 285
Årets resultat	<u>1 626</u>
Totalt	<u>32 911</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>32 911</u>
Totalt	<u>32 911</u>

Resultaträkning	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 698 789	1 175 342
Övriga rörelseintäkter		<u>57 420</u>	<u>200 000</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 756 208	1 375 342
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 195 508	-811 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-301 852</u>	<u>-213 290</u>
Summa rörelsekostnader		-1 497 360	-1 024 663
<i>Rörelseresultat</i>		258 848	350 679
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-256 357</u>	<u>-296 179</u>
Summa finansiella poster		-256 357	-296 179
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		2 491	54 500
<i>Resultat före skatt</i>		2 491	54 500
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>-865</u>	<u>11 254</u>
<i>Årets resultat</i>		<u>1 626</u>	<u>65 754</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	23 546 342	9 890 060
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	7 122 948
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 546 342</u>	<u>17 013 008</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 546 342</u>	<u>17 013 008</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 000	21 250
Övriga fordringar		166 753	70 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 670	108 165
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>219 423</u>	<u>200 403</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 078 995	237 307
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 078 995</u>	<u>237 307</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 298 418</u>	<u>437 710</u>
Summa tillgångar		<u>28 844 760</u>	<u>17 450 718</u>

Eget kapital och skulder	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	400 000	400 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	31 285	-34 469
Årets resultat	<u>1 626</u>	<u>65 754</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>32 911</u>	<u>31 285</u>
Summa eget kapital	<u>432 911</u>	<u>431 285</u>
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	18 300 000	6 809 848
Övriga skulder till kreditinstitut	9 561 908	9 740 636
Övriga skulder	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>27 981 908</u>	<u>16 670 484</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	52 500	145 832
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skatteskulder	2 315	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>375 126</u>	<u>203 117</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>429 941</u>	<u>348 949</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>28 844 760</u>	<u>17 450 718</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.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 503 831	10 492 198
Aktivering	19 992 816	11 633
Erhållna bidrag	-6 034 682	0
Utgående anskaffningsvärden	24 461 965	10 503 831
Ingående avskrivningar	-613 771	-400 481
Årets avskrivningar	-301 852	-213 290
Utgående avskrivningar	-915 623	-613 771
Redovisat värde	23 546 342	9 890 060

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 122 948	162 328
Inköp	11 421 032	6 960 620
Omklassificering till byggnader	-18 543 980	0
Utgående anskaffningsvärden	0	7 122 948

Not 4 Ställda säkerheter

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 130 000	28 130 000
Andra ställda säkerheter	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
	<u>34 130 000</u>	<u>34 130 000</u>

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Följande har hänt sedan årets slut:

Sedan Etapp 2 färdigställts har slutplacering gjorts av lån för hela Stavsjögården. I samband med detta har bolaget bytt bankförbindelse. Det nya avtalet innebär att räntekostnaderna kan reduceras med omkring 160 000 kronor under 2023.

Bolaget har initierat en projektgrupp som fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att konvertera en del av huvudbyggnaden till en hyreslägenhet på 3 ROK.

Kundfordran på Kommunbyggeråd Nyköping på 151 000 kronor reglerades under årets första kvartal.

Kiladalens Utveckling inbjöds i februari att som sakkunnig möta de två statssekreterarna för Landsbygds- och Infrastrukturdepartementet för att diskutera landsbygdsutveckling och olika former för finansiering av byggande av bostäder på landsbygden.

Stavsjö 2023-__-__

Gunnar Casserstedt
Verkställande direktör

Larz Johansson
Ordförande

Jonas Carlsson Malm

Göran Ekblom

Torbjörn Gren

Bo Ohlsson

Thomas Rodestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-____-____

Anne-Louise Palm
Auktoriserad revisor