Kiladalens Utveckling

Stavsjö 2023-09-30

ÄGARINFORMATION Q3 2023

Bästa aktieägare,

Stavsjögården

Verksamheten har under kvartalet fortsatt med in – och utvändiga arbeten på Stavsjögården. De två skolsalarna är i stort sett färdigmålade och dörren till förrådet flyttas till entrén. Utvändigt är fönsterkarmarna vid den nya lägenheten målade.

Hyresbostäder

Renoveringen av lägenheten i huvudbyggnaden med fokus på renoveringen av köket har fortsatt. Vi har begärt in en offert för att kunna genomföra det omfattande VA-arbete som krävs. Renoveringen har tagit lite längre tid än planerat och tidsplanen är nu att den skall kunna hyras ut från och med december. Möjlighet att titta på lägenheten finns redan nu i det fall att det finns ett intresse.

För två lägenheter i Etapp 2 har hyreskontraktet sagts upp. Samtidigt är intresselistan så pass omfattande att ett nytt hyresavtal har finns för bägge lägenheterna. Sedan starten 2019 har bolaget haft noll (0) dagars vakans. Genom att anmäla ett intresse för en lägenhet blir man kontaktad så snart en lägenhet blir ledig. Den prioriteringsmodell vi tidigare tagit fram gäller fortsatt.

Fixargruppen

Fixargruppen har fortsatt att mötas varannan tisdagsförmiddag och tog under september in bryggan vid badplatsen. Fixargruppen har lagt flera arbetsdagar på att röja upp området runt Lilla Station.

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.

Lilla Station

Sedan det tidigare hyresavtalet för Lilla Station avslutats har Holmen Skog avtalat med Stavsjö Föreningshus att hyra fastigheten. Det nya åtagandet ska ses som ett kulturskydd och flera lokala organisationer har gått samman för att realisera byggnadens tillgänglighet för de lokalt boende. Bland sponsorerna finns förutom Kiladalens Utveckling AB, Kila Hembygdsförening, Stavsjö Bruksmuseum, Teatersektionen och Berghorns Allservice. Engagemanget innebär att det blir möjligt för föreningarna och deras medlemmar att hyra lokalen för olika ändamål.

Finansiellt resultat och ställning

Preliminär resultat- och balansräkning 2023H1 (TKR) (Första halvåret)

Rörelsens intäkter	**2022**	**2023H1**	**%**
Huvudintäkter	1 699	1 087	64%
Offentliga stöd	57	0	0
Summa intäkter	**1 756**	**1 087**	**62%**
Rörelsens kostnader			
Rörelsekostnader	-1 196	-476	40%
Avskrivningar	-302	-245	81%
Räntekostnader	-256	-526	205%
Beräknat resultat	**2**	**-160**	**NA**

Tillgångar	**2022**	**2023**	**+/-**
Byggnader	23 546	23 381	-165
Kassa	5 079	568	-4 511
Summa tillgångar	**28 856**	**23 996**	**-4860**
Summa skulder	**28 854**	**24 154**	**-4770**
Beräknat resultat	2	-160	NA

Räntan på bolagets lån har under årets tredje 3 kvartal legat på 4,14%. Bolagets ökade räntekostnader inträffade under årets första del. Vi förväntar oss samtidigt en ytterligare höjd räntenivå från och med fjärde kvartalet 2023.

Under våren 2023 betalades det statliga investeringsstödet ut och såväl tillgångar som skulder reducerades med ca 5 miljoner kronor.

Förlusten uppgick under perioden januari till juni 2023 till 160 000 kronor.

Försäljningsprognos 2023

När det gäller prognosen för helåret har vi antagit att samtliga lägenheter ska vara uthyrda under perioden. En hyresjustering med 4,7% skedde från och med juni 2023. Bolaget följer överenskommelsen mellan kommunens allmännyttiga bolag och Hyresgästföreningen. Hyresjusteringen innebär långt ifrån full kompensation för de ökade ränte- och energikostnader som inträffat.

I juli fick bolaget en energikompensation på 61 000 kronor. Denna är redovisad som en intäkt under andra halvåret. För att möta de ökade kostnaderna för energi och kapital kommer bolaget att se över kostnaderna för drift och förvaltning. Detta är i stort sett den enda materiella kostnadsposten vi kan påverka på kort sikt.

Som vi kunnat se över tiden under flera år har årets andra två kvartal ett bättre utfall än det första halvåret. Andra halvåret förväntas generera ett överskott, men prognosen pekar ändå på en förlust kring 80 000 kronor för helåret.

Hyresråd

Ett hyresråd för våra hyresgäster har satts upp. Rådet har haft ett möte med hyresgästerna i Etapp 2 och därefter med företrädare för bolaget. Rådet ska representera alla hyresgäster, dvs även hyresgästerna i Etapp 1. Annika Karlsson har varit initiativtagare och åtagit sig att föra hyresgästernas talan.

Avslutande ord

Bolaget har åtagit sig att medverka i ett forskningsprojekt initierat av Institutionen för kultur och samhälle på universitetet i Linköping. Projektets namn är *Socialt hållbar bostadsförsörjning för alla 2022.* Projektet har medgivits ett forskningsanslag på 3,9 miljoner kronor varav KUABs andel utgör knappt 190 000 kronor fördelade på perioden 2023-2025.

Kiladalens Utveckling AB hade i september ett möte med Ahmad Eid, nytt kommunalråd i Nyköpings kommun, för ett samtal om landsbygdsutveckling. Den här typen av möten är viktiga för det fortsatta arbetet.

Med bästa hälsningar,
Gunnar Casserstedt