



Vision

KUAB ska vara en representativ röst för de boende i Stavsjö och Ålberga med omnejd. Bolaget ska åta sig initiativ som kommun, offentliga organ eller det privata näringslivet inte gör, men som befrämjar en god livskvalitet. En central funktion i detta sammanhang är boendet då detta är grunden för allt samhällsliv. Men bolaget ska även stödja andra relaterade initiativ som exempelvis dagligvaror och kommunikation.

Vår vision

Stavsjö ligger vid gränsen mellan Sörmland och Östergötland i Nyköpings kommun men Norrköping är närmaste större tätort. Stavsjö är en gammal bruksort med c:a 230 invånare med anor från 1600-talet. Bruket är i dag en modern industri med ett 70-tal anställda. Stavsjö Krog & Kafé är ett annat framgångsrikt företag med en halv miljon besökare om året. Virå Jaktmarkerna är också verksamma inom besöksbranschen med restaurang och exklusiv butik för allt inom jakt och vapen. Efter kommunsammanläggningen på 70-talet stannade utvecklingen i Stavsjö upp med vikande befolkningstal. Livsmedelsbutiken och Vårdshuset lades ner och 2007 stängde även kommunen skolan. Villapriserna rasade och det var svårt att sälja ett bostadshus. Busslinjer lades ner och allmänna färdmedel till orter som Krokek och Norrköping i Östergötland saknades.

Vändningen kom med envishet, uthållighet, beredskapen att söka nya vägar och skapandet av en Fixargrupp och ett lokalt engagemang.

Verktyget är ett Lokalt Utvecklingsbolag

2013 bildades det lokala utvecklingsbolaget Kiladalens Utveckling AB (svb) för att motverka den utflyttning och försämrade service som hade präglat orten i ett antal år. I centrum står bolaget som har blivit en bygdens aktör i mötet med kommunpolitiker och tjänstemän och inte minst näringslivet. Genom att bolagisera verksamheten med ett starkt fokus på intäkter och lönsamhet finns en finansiell ryggrad att göra satsningar som syftar till att förbättra invånarnas vardag och livskvalitet.

Antalet delägare i Kiladalens Utveckling AB (svb) är nu över 120 som köpt aktier för mellan 1000:- och 5000:- kronor och därmed bidragit till ett aktiekapital på 400 000:-. Förkortningen (svb) står för "särskild vinstutdelningsbegränsning" men bolaget har valt att helt ta bort möjligheten att dela ut vinst till aktieägarna. Vinsten investeras i stället i lokalsamhället. Därmed bidrar man till att den bygd man bor i blir livskraftig, har god service och ger ett kvalitetsmässigt bra liv.

Underifrånperspektiv

Bolaget startade först en digital lanthandel i både Stavsjö och grannsamhället Ålberga. Kunderna gör sina beställningar via dator eller mobiltelefon och varorna levereras till ett kylrum som kunderna har tillgång till med hjälp av kodlås. Den digitala lanthandeln är ett smart sätt att få tillgång till marknadens bästa priser och varor. Inköpen blir mer planerade i hemmamiljön samtidigt som man spar tid och resekostnader. Förutom att kostnaden för familjens matkonto ofta visat sig minska bidrar färre bilresor till betydande miljövinster. För det här ändamålet hyr KUAB en mindre lokal i Stavsjö Föreningshus.

Dolda resurser

En nyckelfråga handlar om att identifiera samhällets inneboende styrkor och dra fördel av dessa. Man måste fråga sig vilka som är de dolda resurserna i samhället. Det kan till exempel vara outnyttjad infrastruktur, tomma byggnader eller kunskapen som finns samlad hos befolkningen.

2007 lades den nu nedlagda skolan i malpåse. Bolaget beslöt 2014 att förvärva skolfastigheten av kommunen. Fastigheten fick namnet Stavsjögården och rustades upp – till stor del av frivilliga, lokala krafter i den s k Fixargruppen.

Två resultat uppnåddes. Ett socialt nätverk för ett 40-tal av samhällets seniorer som har lockats av ett gemensamt uppbyggnadsprojekt. Genom att rusta upp lokalerna kunde de nu hyras ut som kontor till myndigheter, lokala företag, föreningar och som bostad. Sedan några år sköter Fixargruppen bryggghanteringen vid badet i Stavsjö på uppdrag av Nyköpings kommun. Kommunens förskola hyr även en dag i veckan den befintliga gymnastiksalen på Stavsjögården som bolaget upprätthåller. Krokeks Bridgeklubb och Vävstugans vänner hyr lokaler i samma byggnad även om ideella föreningar bara debiteras en blygsam avgift. Bolaget genomför här även utbildningsmöten i landsbygdsutveckling för ideella grupper från hela landet. Det här är kritiskt för ett stabilt kassaflöde.

Att bygga billiga hyreslägenheter på landsbygden.

Med förvärvet av Stavsjögården följde även ett markområde för vilket bolaget lät upprätta en byggnadsplan. Det här gjorde det möjligt att börja planera för ett bygge av hyreslägenheter i flera etapper. Tanken var att erbjuda nya bostäder till gruppen äldre som inte längre orkar eller vill ta hand om den egna fastigheten och tomten, utan föredrar att hyra en mindre och modern lägenhet. Husen som då skulle bli lediga är tänkta att leda till nyinflyttning, framför allt av barnfamiljer. Bostäderna blir föremål för en upprustning under de kommande åren i stället för att förfalla. För orter som kämpar för att inte bli bedömda som platser med liten eller ingen möjlighet till tillväxt, är detta hårdvaluta.

Under 2018 - 2019 lät KUAB uppföra åtta moderna hyreslägenheter i en första etapp med inflyttning våren 2019. Ett år senare startade bygget av Etapp 2 med 12 lägenheter färdigställda för inflyttning 2022. Kvar att utveckla är delar av den gamla skolbyggnaden som inte är fullt utnyttjad.

Många orter på landsbygden brottas med svårigheter att locka barnfamiljer för att blanda upp en åldrande befolkning. Det går nu att bygga både lägenheter och villor på landsbygden, vilket bl a visat sig i området Hjorthagen där ett dussin villor byggts sedan KUAB inledde sina bostadsinitiativ.

Intjäningsförmåga med hög kvalitet

Kiladalens Utveckling AB (svb) är ett s k lokalt utvecklingsbolag utan privata vinstintressen. Huvudsyftet är att bygga hyreslägenheter till rimliga kostnader för att säkerställa underlaget för offentlig och kommersiell service på en plats där kommunens allmännyttiga bostadsbolag inte kan eller vill bygga lägenheter på grund av sitt ägardirektiv. Privata fastighetsägare ser heller inte något intresse av att bygga lägenheter på en marknad med begränsad intjäningsförmåga.

KUABs affärsmodell innebär att verksamheten kommer att generera ett begränsat överskott. Men affärsmodellen innebär samtidigt långa kontrakt och en stabil kundkrets. Det ekonomiska resultatet är, om än begränsat, därför stabilt och förutsägbart. Bolaget kan beskrivas som ett socialt företag. Alla lednings- och styrelseroller är ideella insatser till förmån för bygden.

Ortsutveckling

Av Nyköpings kommuns 11 landsbygdsorter är det bara Stavsjö som vuxit under de senaste åren då KUAB byggde de första hyreslägenheterna på mer än 30 år. Under de år då lägenheter färdigställdes ökade befolkningen med tvåsiffriga tal. Övriga landsbygdsorter har stått stilla eller erfarit en minskad befolkning (med någon procentenhet).

I Stavsjö återhämtade sig villapriserna från en stagnation och värdet av investerat boendekapital kunde säkras för invånarna. Det var lönsamt att renovera villor. Men värdet av befolkningstillväxt kan ifrågasättas på det rent numeriska planet. Med en betydande befolkningstillväxt följer krav på ny eller utbyggd infrastruktur. Vad KUAB i stället har som mål är att medverka till en balanserad befolkningsutveckling där befintlig infrastruktur som bostäder utnyttjas och på sikt förädlas av nästa generation.

Det som är viktigt är att den befolkning som finns stannar kvar och är i balans. Detta kan uttryckas som att ett samhälle med en alltmer åldrande befolkning förlorar den köpkraft som gör att kommersiell service stannar kvar. Men när en villa kommer ut på marknaden finns förutsättningar för nästa generation att bilda familj och samhället växer. Två äldre lämnar en villa på kanske 120 kvadratmeter för en modern men mindre lägenhet på 60 kvadratmeter och en familj på fem personer kan etablera sig i samhället.

Förutsättningarna för förskolan ökar. Den kommunala hemtjänsten får inte bara kortare sträckor att resa utan ofta väsentligt mycket bättre arbetsvillkor i en modernt anpassad lägenhet i markplan. Konsumtionsbehovet för den nya familjen är samtidigt annorlunda än hos de två äldre personerna och kommersiella serviceaktörer och distributörer noterar detta, stannar kvar eller to m etablerar sig.

Det här är den grund Kiladalens Utveckling ska bygga sin verksamhet på. Det ska vara attraktivt att bosätta sig i Stavsjö genom att tillgången till service är god.

Sedan de nya lägenheterna byggts har bolagets verksamhet utvecklats från ett konsultbolag, till ett byggbolag och nu till ett förvaltningsbolag med en omsättning

på över 2,5 miljoner kronor som Stavsjö's ledande fastighetsägare och den enda aktören som erbjuder leverans av dagligvaror i Stavsjö och Ålberga.

Underifrånperspektiv

Bolaget startade först en digital lanthandel i både Stavsjö och grannsamhället Ålberga. Kunderna gör sina beställningar via dator eller mobiltelefon och varorna levereras till ett kylrum som kunderna har tillgång till med hjälp av kodlås. Den digitala lanthandeln är ett smart sätt att få tillgång till marknadens bästa priser och varor. Inköpen blir mer planerade i hemmamiljön samtidigt som man spar tid och resekostnader. Förutom att kostnaden för familjens matkonto ofta visat sig minska bidrar färre bilresor till betydande miljövinster. För det här ändamålet hyr KUAB en mindre lokal i Stavsjö Föreningshus.

Verksamhet på kort sikt

- 1 Hyra ut lokaler för bostäder, kultur/utbildning/gymnastik och kontor till mindre entreprenörer.
- 2 Genomföra utbildningsinsatser inom landsbygdsutveckling.
- 3 Stödja initiativ som stärker service och god livskvalitet i närområdet.
- 4 Stabilisera bolagets soliditet genom kostnadseffektiv förvaltning.
- 5 Regelbundet kommunicera med aktieägarna om KUABs verksamhet.
- 6 Vara lyhörd för hur bolaget kan stödja den lokala ortsutvecklingen och därigenom kunna utgöra en representant för de boende gentemot det politiska ledarskapet i kommunen.

Verksamhet på längre sikt

- 7 Fördjupa och bredda kompetensen i lednings- och styrelsefunktioner genom en pågående översyn och rekrytering av roller.
- 8 Bättre utnyttja möjligheterna att kommunicera inom närområdet till Stavsjö och Ålberga.
- 9 När möjlighet öppnar sig, förvärv av andra bostadsobjekt i Stavsjö och Ålberga med omnejd.
- 10 Verka för att Checkpoint Stavsjö blir en realitet så att nya arbetsplatser kan skapas lokalt.
- 11 På sikt medverka aktivt till bildandet av ett större Kolmårdens Utveckling AB (svb) för att säkerställa fler bostäder i området