

# Årsredovisning

för

## Stay Smart Ribbingelund AB

559340-8395


Räkenskapsåret 2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Ribbingelund AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 maj 2024



Maximilian Hermelin

# Årsredovisning

för

**Stay Smart Ribbingelund AB**

559340-8395

Räkenskapsåret 2023

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Ribbingelund AB, 559340-8395, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

### Verksamhet och organisation

Stay Smart Ribbingelund AB äger och förvaltar fastigheten Eskilstuna Ribbingelund 2:60 i Ärla utanför Eskilstuna. Bolaget har säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Stay Smart Properties AB, org.nr 559344-5447	500	500

### Flerårsjämförelse

	2023	2022
Nettoomsättning	1 977	840
Rörelseresultat	221	203
Resultat efter finansiella poster	77	-462
Soliditet %	5	5

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har delar av fastigheten renoverats med fokus på solceller, fler rum i den ena av de två byggnaderna, nya kök och tvättstuga, energioptimerade armaturer, snålspolning, ny el och rördragning, digitala lås i alla rum och ny wifi.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2024 lovande ut. Trots global osäkerhet med utmaningar som krig och pandemier står verksamheten stark, förankrad i samhällsviktiga tjänster. Bolagets kunders behov av boende är stabilt då deras verksamheter är av samhällsviktig art och därför rimligen kommer fortsätta även om omfattningen kanske kan minska.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Hysesintäkterna kommer från longstayhyresgäster och bostadshyresgäster med varierande kontraktslängd. Efterfrågan är mycket god, vakansgraden är låg. Fastigheten värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman, se vidare not 7. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 10.

**Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Ribbingelund AB**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	267 457
årets resultat	<u>+ 1 773</u>
	269 230 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>269 230</u>
	269 230 kronor

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023	2021-10-14 – 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4	1 977	840
Övriga intäkter		42	
<b>Totala rörelseintäkter</b>		<b>2 018</b>	<b>840</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-230	-233
Fastighetsskatt		-7	0
		<b>-237</b>	<b>-233</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 781</b>	<b>607</b>
Övriga externa kostnader		-1 450	-325
Avskrivningar		-110	-79
<b>Totala rörelsekostnader</b>		<b>-1 560</b>	<b>-405</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>221</b>	<b>203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-146	-665
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-144</b>	<b>-665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77</b>	<b>-462</b>
Bokslutsdispositioner		-75	800
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2</b>	<b>338</b>
Skatt på årets resultat	6	0	-71
<b>Årets resultat</b>		<b>2</b>	<b>267</b>

## Rapport över totalresultat

	Not	2023	2021-10-14 – 2022-12-31
Årets resultat		2	267
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>2</b>	<b>267</b>

## Balansräkning

	Not	2023	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	5 701	5 402
Inventarier, verktyg och installationer	8	106	101
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 807</b>	<b>5 503</b>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	9		
Övriga fordringar		25	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29</b>	<b>600</b>
Kassa och bank		71	232
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>100</b>	<b>832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 907</b>	<b>6 335</b>

## Balansräkning

	Not	2023	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		267	0
Årets resultat		2	267
		269	267
<b>Summa eget kapital</b>		<b>319</b>	<b>317</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	2 779	2 877
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 779</b>	<b>2 877</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27	474
Skulder hos koncernbolag	13	2 319	2 413
Skatteskulder		78	71
Övriga skulder		229	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156	184
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 809</b>	<b>3 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 907</b>	<b>6 335</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		221	203
Erhållna räntor		2	
Erlagda räntor		-146	-665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		110	79
Betald skatt		0	-71
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>187</b>	<b>-454</b>
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-25	-600
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		264	3 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>426</b>	<b>2 088</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-387	-5 481
Investeringar i inventarier		-27	-101
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-414</b>	<b>-5 582</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Insatt aktiekapital		0	50
Upptagna lån		0	2 877
Amortering av lån		-98	0
Erhållna koncernbidrag		0	800
Lämnade koncernbidrag		-750	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-173</b>	<b>3 727</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-161</b>	<b>232</b>
Likvida medel vid periodens början		232	0
Likvida medel vid periodens slut		71	232

## Förändring i eget kapital

2023-01-01 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	50	0	267	317
Bolagsstämma		267	-267	0
Årets resultat			2	2
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	267	2	319

2021-10-14 – 2022-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	50			50
Årets resultat			267	267
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	267	317

## Noter

### Not 1 Allmän information

Stay Smart Ribbingelund AB, org nr 559340-8395, är ett helägt dotterbolag till Stay Smart Properties AB, organisationsnummer 559344-5447. Stay Smart Properties AB:s moderbolag, Stay Smart Holding AB, organisationsnummer 559344-5389, upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag i koncernen har säte i Stockholm.

Om inget särskilt anges så redovisas alla belopp i tusental kronor, TKR.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

#### *Intäkter*

Hysesintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16 och periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror klassificeras som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontroll förknippad med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

#### *Finansiella intäkter och kostnader*

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden och resultatförs i den period de avser.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

#### *Skatter*

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital eller direkt mot övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas på motsvarande sätt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna

hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet för en fastighet ingår inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till inköpet. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras, dvs. om åtgärden kan ge varaktig resultatförbättring exempelvis genom ökade hyresintäkter eller minskade fastighetskostnader. Reparationer och underhåll kostnadsförs direkt.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 50 år

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

#### *Finansiella tillgångar*

Bolagets finansiella tillgångar består av kundfordringar och koncernfordringar. De finansiella fordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar redovisas baserat på uppskattning av de förväntade kreditförlusterna för hela kontraktens återstående livslängd. Kreditrisken bedöms som låg. Mot bakgrund av detta och med bedömningen att kundernas betalningsförmåga är fortsatt god även framåttriktat, har inte någon reserv för befarade kundförluster redovisats per bokslutet 2023-12-31.

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

#### *Finansiella skulder*

Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, depositioner från hyresgäster, skulder till koncernbolag och skulder till kreditinstitut. De finansiella skulderna klassificeras och värderas som skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall nettoredovisas mot låneskulden och löses upp över låneavtalets förväntade löptid i det fall dessa kostnader uppgår till väsentliga belopp. För kategoriindelning av finansiella instrument, se not 9.

#### *Långfristigt och kortfristigt*

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

*Nya och ändrade standarder*

Inga förändringar i redovisningsstandards förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagens redovisning eller finansiella rapporter.

*Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna enligt IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter sker värdering av externa oberoende värderare, se not 7.

Fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsköp. Fastigheterna köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett fastighetsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten köpts direkt, dvs. att likställa med ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet portioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dess verkliga värden. Resultat vid försäljning av fastigheter i dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag.

**Not 4 Intäkter**

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan. Interna hyresavtal mellan koncernbolag tas inte med i sammanställningen.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	0	1 152
Avtalade hyresintäkter inom två år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
	<b>0</b>	<b>1 152</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2021-10-14 – 2022-12-31</b>
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-146	-665
	<b>-146</b>	<b>-665</b>

**Not 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2021-10-14 – 2022-12-31</b>
Aktuell skatt	0	-71
	<b>0</b>	<b>-71</b>

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående balans	5 402	0
Förvärv	0	4 748
Investeringar	387	733
Årets avskrivningar	-89	-79
Utgående balans	5 701	5 402
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	1 268	1 268
Mark	250	250
	1 518	1 518
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	12 500	20 000

Förvaltningsfastighetens verkliga värde har bedömts av extern, oberoende fastighetsvärderare. Värderingen är gjord på grundval av en ortsprisanalys och kassaflödesanalys.

**Not 8 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	101	0
Investeringar	27	101
Årets avskrivningar	-22	0
Utgående balans	106	101

**Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	24	593
Likvida medel	71	232
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 779	2 877
Leverantörsskulder	27	474
Övriga skulder	229	0

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåerna för lånen på balansdagen, inklusive marginaler, motsvarar villkoren i lånekontrakten.

**Not 10 Finansiell riskhantering**

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerat för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna.

*Finansierings- och likviditetsrisk*

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minimera finansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten samt att hålla kontinuerlig dialog med koncernens banker. Koncernens rörelseresultat är positivt med god marginal varför koncernens hyresverksamhet löper låg likviditetsrisk även om verksamheten att utveckla fastigheterna skulle stanna av på grund av ett svårare finansieringsklimat.

*Ränterisk*

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Stay Smart-koncernen minimerar ränterisken genom att sprida lånens löptider på olika längd.

Bolagets lån löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 28 TKR.

**Kreditrisk**

Avser risken att bolagets motparter inte fullgör sina betalningsåtaganden. Hyresintäkterna aviseras kvartalsvis i förskott och vid utebliven betalning tas hjälp av inkassoföretag. Den kommersiella kreditrisken är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Bolaget bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter behov. Kreditrisken bedöms som låg.

**Förfallostruktur lån och räntor**

	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	98	2 681	0
Leverantörsskulder	27	0	0
	<b>125</b>	<b>2 681</b>	<b>0</b>

Skulder till kreditinstitut omförhandlas och läggs om löpande. Skulder till koncernföretag löper tillsvidare och utan ränta.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 410	4 410
	<b>4 410</b>	<b>4 410</b>

Några eventalförpliktelser finns inte.

**Not 12 Upplysningar om aktiekapital**

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie (SEK)
Antal och värde vid årets ingång	500	100
Antal och värde vid årets utgång	500	100

**Not 13 Transaktioner med närstående**

Stay Smart Ribbingelund AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar på koncernbolag om 670 tkr (0). Skulder till koncernbolag uppgår till 2 989 tkr (2 413). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

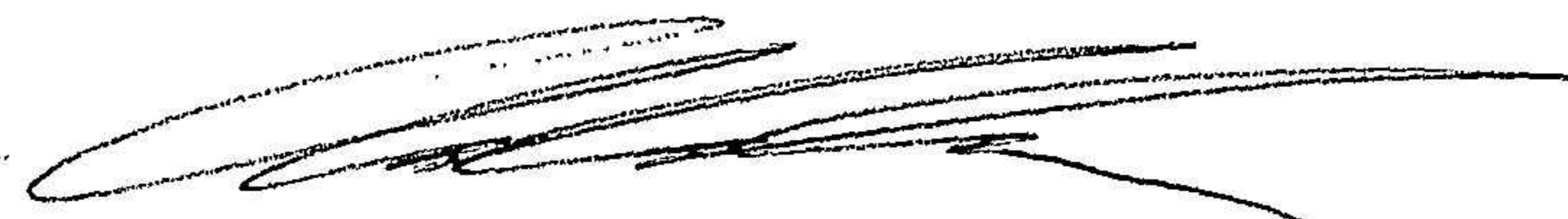
Stockholm den 31 maj 2024



Maximilian Hermelin  
Styrelsens ordförande



Adam Morgan  
Ledamot



Christian Loklint  
Ledamot

2024060321552