

# Årsredovisning

för

## Smart Yta Fastighets AB

559259-0110

Räkenskapsåret

2022-02-01 – 2023-01-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-15. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Pantzarfelt, Styrelseledamot  
2023-03-15

Styrelsen för Smart Yta Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-02-01 – 2023-01-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller genom dotterbolag förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter, äga och förvalta värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Detta är bolagets tredje verksamhetsår. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Smart Yta Holding AB med organisationsnummer 559259-0102. Smart Yta Fastighets AB är koncernens fastighetsförvaltningsbolag.

Företaget har sitt säte i Västervik.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt utfört renovering och förbättring av samtliga byggnader på fastigheten, vilket därmed belastar räkenskapsårets resultat. Samtliga lokaler är uthyrda.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b> (8 mån)
Nettoomsättning	445	429	91
Resultat efter finansiella poster	-264	-247	-197
Soliditet (%)	0,3	0,3	0,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	0	0	<b>25 000</b>
Årets resultat			0	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

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

## Resultaträkning

	Not	2022-02-01 -2023-01-31	2021-02-01 -2022-01-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		445 180	428 589
Övriga rörelseintäkter		3 164	1 121
		<b>448 344</b>	<b>429 710</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-158 857	-195 457
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-109 827	-109 827
		<b>-268 684</b>	<b>-305 284</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>179 660</b>	<b>124 426</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 501	-371 113
		<b>-443 446</b>	<b>-371 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-263 786</b>	<b>-246 673</b>
Bokslutsdispositioner		278 798	261 686
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 012</b>	<b>15 013</b>
Skatt på årets resultat		-15 012	-15 013

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 427 954	9 037 781
Pågående nyanläggningar	3	110 503	110 503
		<b>5 538 457</b>	<b>9 148 284</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 538 457</b>	<b>9 148 284</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121 723	116 926
Fordringar hos koncernföretag		3 596 179	203 304
Övriga fordringar		5 769	42 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 945	27 450
		<b>3 751 616</b>	<b>390 112</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 751 616</b>	<b>390 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 290 073</b>	<b>9 538 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		36 550	21 538
<b>Summa avsättningar</b>		<b>36 550</b>	<b>21 538</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	8 749 097	8 851 097
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 749 097</b>	<b>8 851 097</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		58 439	50 753
Skulder till kreditinstitut		102 000	102 000
Leverantörsskulder		37 912	31 274
Skulder till koncernföretag		0	178 564
Aktuella skatteskulder		40 369	65 880
Övriga skulder		87 017	71 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 689	140 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>479 426</b>	<b>640 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 290 073</b>	<b>9 538 396</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	2 %
Fasad	3,33 %
Tak	3,33 %
Övriga komponenter	5 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-01-31	2022-01-31
Ingående anskaffningsvärden	9 195 345	9 195 345
Försäljningar/utrangeringar	-3 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 695 345</b>	<b>9 195 345</b>
Ingående avskrivningar	-157 564	-47 737
Årets avskrivningar	-109 827	-109 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-267 391</b>	<b>-157 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 427 954</b>	<b>9 037 781</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-01-31	2022-01-31
Ingående anskaffningsvärden	110 503	110 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 503</b>	<b>110 503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 503</b>	<b>110 503</b>

### Not 4 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	250	100
	<b>250</b>	

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-01-31	Lånebelopp 2022-01-31
Åtvidabergs Sparbank 8021-8,695.735.558-6	6,35	2023-01-05	862 597	862 597
Åtvidabergs Sparbank 8021-8,695.735.589-1	6,60	2023-01-05	2 500 000	2 500 000
Åtvidabergs Sparbank 8021-8,695.735.606-3	6,60	2023-01-05	4 903 500	5 005 500
Åtvidabergs Sparbank 8021-8,695.735.620-4	6,60	2023-01-05	585 000	585 000
kort del lång skuld			-102 000	-102 000
			<b>8 749 097</b>	<b>8 851 097</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			102 000	102 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
Pantbrev i fastigheten LINKÖPING Navringen 6	9 100 000	9 100 000
	<b>9 100 000</b>	<b>9 100 000</b>

Enligt datum som framgår av elektronisk underskrift

Västervik 2023-03-15

*Daniel Pantzarfelt*  
Daniel Pantzarfelt  
Ordförande

*Jakob Dahlquist*  
Jakob Dahlquist

*Daniel Lind*  
Daniel Lind

*Magnus Thörnwall*  
Magnus Thörnwall

*Christoffer Dahlberg*  
Christoffer Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

Ernst & Young AB

*Peter von Knorring*  
Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Smart Yta Fastighets AB, org.nr 559259-0110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Smart Yta Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-02-01 – 2023-01-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Smart Yta Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 januari 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Smart Yta Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Smart Yta Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-02-01 – 2023-01-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Smart Yta Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 15 mars 2023

Ernst & Young AB

*Peter Von Knorring*

Peter Von Knorring  
Auktoriserad revisor