

Årsredovisning
för
Stay Smart Traversen AB
559340-8403
Räkenskapsåret 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Traversen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2025. 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 2025


Maximilian Hermelin

Årsredovisning

för

Stay Smart Traversen AB

559340-8403

Räkenskapsåret 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Traversen AB, 559340-8403, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Traversen AB äger och förvaltar fastigheten Eskilstuna Traversen 15 i Eskilstuna. Bolaget har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	550	617	488
Rörelseresultat	292	230	57
Resultat efter finansiella poster	58	2	-490
Soliditet %	1	6	6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret för bolaget enskilt.

Koncernen har dock fortsatt att växa genom strategiska fastighetsförvärv, utvecklingsprojekt och förbättrad operativ effektivitet. Både bostads- och kommersiella fastigheter har tillkommit i portföljen, samtliga med långsiktigt uthyrningsfokus och stabil beläggning. Flera omfattande renoveringar har genomförts, inklusive uppgraderingar av brandskydd och tekniska installationer.

Utöver förvaltning och förvärv har koncernen tagit viktiga steg inom digitalisering genom att påbörja utvecklingen av en egen bokningsplattform samt implementera ett nytt system för planering och drift. Arbetet med varumärkesförstärkning och lokalt samhällsengagemang har fortsatt, vilket stärker koncernens position på marknaden. Koncernen har även genomfört kapitalstrukturåtgärder för att stödja fortsatt expansion och framtida tillväxt.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget går in i kommande verksamhetsår med en stark grund för fortsatt stabil och långsiktig utveckling. Efterfrågan på bolagets tjänster bedöms som fortsatt hög, särskilt då kundbasen till stor del utgörs av företag och aktörer med samhällskritiska funktioner. Trots en globalt osäker marknadssituation med höga räntor och geopolitiska spänningar, finns goda förutsättningar att bibehålla både uthyrningsgrad och kassaflöde.

Genom fortsatt fokus på effektiv förvaltning, digitala lösningar och strategiska investeringar i fastighetsbeståndet förväntas bolaget och koncernen kunna möta framtida behov och utveckla sitt erbjudande i linje med marknadens krav. En diversifierad portfölj och starka kundrelationer skapar motståndskraft mot konjunktursvängningar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet påverkas av ett antal risker kopplade till såväl externa marknadsförhållanden som interna operationella faktorer. Bland de främsta riskerna återfinns förändrade räntenivåer, kreditrisker, kostnadsutveckling samt svängningar i efterfrågan och fastighetsvärderingar. Även om finansmarknaden under året visat tecken på stabilisering, kvarstår osäkerhet kring tillgång till finansiering och den makroekonomiska utvecklingen.

Bolaget och koncernen möter dessa utmaningar genom en bred hyresgästbas, låg vakansgrad och ett aktivt arbete med kostnadskontroll och energieffektivisering. Koncernens ägande av fastigheter ger dessutom flexibilitet och förutsägbarhet i prissättning och investeringar. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av oberoende värderingsinstitut för att säkerställa transparens och korrekt bedömning av tillgångarnas marknadsvärde. Genom en långsiktig och ansvarsfull förvaltning står koncernen väl rustad inför framtida osäkerheter.

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 Traversen AB

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	246 463
årets resultat	<u>-233 882</u>
	12 581 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>12 581</u>
	12 581 kronor

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

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	550	617
Övriga intäkter		0	3
Totala rörelseintäkter		550	620
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-173	-192
Fastighetsskatt		-7	-6
		-181	-198
Driftnetto		370	422
Övriga externa kostnader		-9	-141
Avskrivningar		-69	-51
Totala rörelsekostnader		-78	-192
Rörelseresultat		292	230
Finansiella poster			
Finansiella intäkter		0	1
Finansiella kostnader	5	-234	-229
Resultat från finansiella poster		-234	-228
Resultat efter finansiella poster		58	2
Bokslutsdispositioner		-292	0
Resultat före skatt		-234	2
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		-234	1

Rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Årets resultat		-234	245
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-234	245

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	3 140	3 187
Inventarier	8	78	92
Summa anläggningstillgångar		3 218	3 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	9		
Skattefordringar		56	0
Fordringar hos koncernbolag	13	1 112	1 503
Övriga fordringar		0	10
Summa kortfristiga fordringar		1 168	1 513
Kassa och bank		13	140
Summa omsättningstillgångar		1 181	1 653
SUMMA TILLGÅNGAR		4 399	4 932

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		247	245
Årets resultat		-234	1
		13	246
Summa eget kapital		63	296
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	4 277	4 368
Summa långfristiga skulder		4 277	4 368
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	9, 10	12	13
Skatteskulder		0	54
Övriga skulder		16	123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31	78
Summa kortfristiga skulder		59	268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 399	4 932

Kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		292	230
Erhållna räntor		0	1
Erlagda räntor		-234	-229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		69	51
Betald skatt		0	0
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		127	53
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		345	-959
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-209	81
Kassaflöde från den löpande verksamheten		263	-825
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-3	-141
Investeringar i inventarier		-5	-97
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8	-238
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av lån		-91	-91
Mottagna koncernbidrag		0	0
Lämnade koncernbidrag		-292	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-383	-91
Periodens kassaflöde		-127	-1 154
Likvida medel vid periodens början		140	1 294
Likvida medel vid periodens slut		13	140

Förändring i eget kapital

2024-01-01 – 2024-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	245	1	296
Bolagsstämma		1	-1	0
Årets resultat			-234	-234
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	247	-234	63

2023-01-01 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	0	245	295
Bolagsstämma		245	-245	0
Årets resultat			1	1
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	245	1	296

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Traversen AB, org nr 559340-8403, 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.

Leasing

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren.

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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade 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 hänförs 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 framåtriktat, har inte någon reserv för befarade kundförluster redovisats per bokslutet 2024-12-31.

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

Koncernen är medveten om att IFRS 18, som ska ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, förväntas träda i kraft den 1 januari 2027. Detta kommer att påverka klassificeringen av intäkter och kostnader i resultaträkningen och hur olika poster grupperas samt innebära nya upplysningskrav vad gäller finansiella lönsamhetsmått. Tillämpningen kräver även att jämförelsetalen räknas om. Koncernen följer noggrant utvecklingen inför implementeringen av IFRS 18 när den träder i kraft.

I övrigt förväntas inga förändringar i redovisningsstandarder få någon väsentlig påverkan på bolagets 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.

	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	153	0
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
	153	0

Not 5 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-234	-229
	-234	-229

Not 6 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	0	0
	0	0

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	3 187	3 092
Förvärv	0	0
Investeringar	3	141
Årets avskrivningar	-50	-46
Utgående balans	3 140	3 187
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	1 994	1 994
Mark	930	930
	2 924	2 924
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	8 200	7 000

Förvaltningsfastighetens verkliga värde har bedömts av extern, oberoende fastighetsvärderare. Värderingen är baserad på en marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	92	0
Investeringar	5	97
Avskrivningar	-19	-5
Utgående balans	78	92

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	0	10
Likvida medel	13	140
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 277	4 368
Leverantörsskulder	12	13
Övriga skulder	16	123

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 42 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	91	4 186	0
Leverantörsskulder	12	0	0
	103	4 186	0

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

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 550	4 550
	4 550	4 550
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 Traversen AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 1 372 tkr (1 946) på koncernbolag. Skulder till koncernbolag uppgår till 260 tkr (443). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

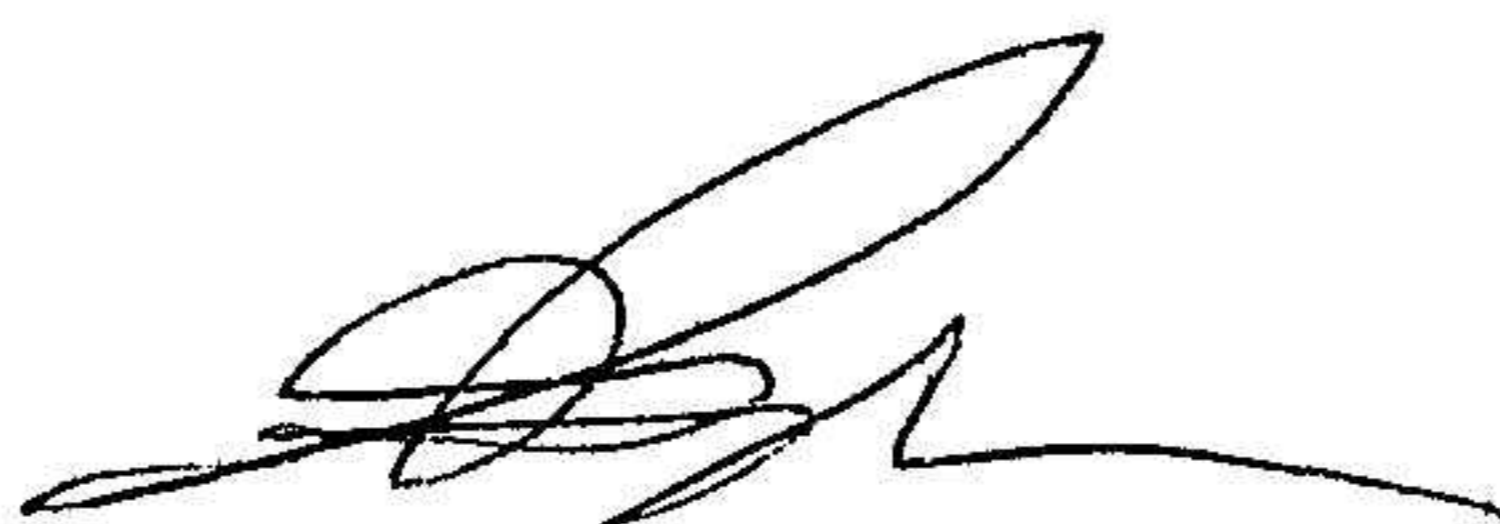
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 31 maj 2025



Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande



Adam Morgan
Ledamot



Christian Loklint
Ledamot