20240531153001

Årsredovisning

för

Stay Smart Järven AB

559401-8730

Räkenskapsåret 2022-10-19 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Järven 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 Järven AB

559401-8730

Räkenskapsåret 2022-10-19 – 2023-12-31

20240603215733

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Järven AB, 559401-8730, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-19 – 2023-12-31, vilket är bolagets första räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Järven AB äger och förvaltar fastigheten Boden Järven 4:21. Bolaget har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Flerårsjämförelse

	2022-10-19 – 2023-12-31
Nettoomsättning	240
Rörelseresultat	-283
Resultat efter finansiella poster	-295
Soliditet %	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade den 16 januari 2023 fastigheten Boden Järven 11 i Boden, en hyresfastighet på 154 kvadratmeter fördelat på fyra lägenheter. Under året har fastigheten totalrenoverats och möblerats upp för företagsuthyrning.

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.

20240603211574

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.

Hyresintäkterna 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 Järven AB

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets resultat	-496
	-496 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-496
	-496 kronor

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

20240502171375

Resultaträkning

	Not	2022-10-19 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	240
Totala rörelseintäkter		**240**
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader		-105
Fastighetsskatt		-7
		-112
Driftnetto		**128**
Övriga externa kostnader		-362
Avskrivningar		-48
Totala rörelsekostnader		**-410**
Rörelseresultat		**-283**
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13
Resultat från finansiella poster		**-12**
Resultat efter finansiella poster		**-295**
Bokslutsdispositioner		295
Resultat före skatt		**0**
Skatt på årets resultat	6	0
Årets resultat		**0**

Rapport över totalresultat

	Not	2022-10-19 – 2023-12-31
Årets resultat		0
Övrigt totalresultat		0
Årets totalresultat		**0**

Balansräkning

	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7	3 225
Inventarier, verktyg och installationer	8	125
Summa anläggningstillgångar		**3 350**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	9	
Övriga fordringar		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18
Summa kortfristiga fordringar		**18**
Kassa och bank		36
Summa omsättningstillgångar		**54**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 404**

20240603215377

Balansräkning

	Not	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		50
Fritt eget kapital		
Årets resultat		0
		0
Summa eget kapital		**50**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9, 11	950
Summa långfristiga skulder		**950**
Kortfristiga skulder	9	
Leverantörsskulder		31
Skulder hos koncernbolag	13	2 301
Övriga skulder		30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43
Summa kortfristiga skulder		**2 405**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 404**

Kassaflödesanalys

	Not	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-283
Erhållna räntor		1
Erlagda räntor		-13
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		48
Betald skatt		0
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-247**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-265
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		2 652
Kassaflöde från den löpnade verksamheten		**2 140**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter		-3 255
Investeringar i inventarier		-143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 398**
Finansieringsverksamheten		
Insatt aktiekapital		50
Upptagna lån		950
Erhållna koncernbidrag		295
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 295**
Periodens kassaflöde		**36**
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		36

Förändring i eget kapital

2022-10-19 - 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	50			50
Årets resultat			0	0
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	0	50

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Järven AB, org nr 559401-8730, 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
Hyresintäkterna 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 saldona 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 hänförbara 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 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.

20240603171583

Not 4 Intäkter

Hyresavtalen 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.

	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	0
Avtalade hyresintäkter inom två år	0
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0
	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-19 – 2023-12-31
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-13
	-13

Not 6 Skatt

Årets skattekostnad	**2022-10-19 – 2023-12-31**
Aktuell skatt	0
	0

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31
Ingående balans	0
Förvärv	2 150
Investeringar	1 105
Årets avskrivningar	-30
Utgående balans	3 225
Taxeringsvärden	
Byggnad	771
Mark	239
	1 010
Fastighetens verkliga värde	4 000

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

20240603115844

Not 8 Inventarier

	2023-12-31
Ingående balans	0
Investeringar	143
Avskrivningar	-18
Utgående balans	125

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2023-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Övriga fordringar	0
Likvida medel	36
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Skulder till kreditinstitut	950
Leverantörsskulder	31
Övriga skulder	30

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 9 TKR.

20240603115935

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	64	886	0
Leverantörsskulder	31	0	0
	95	**886**	**0**

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

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	950
	950

Några eventualförpliktelser 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 Järven AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 335 tkr på andra koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 2 636 tkr. 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

20240603215...