20240723235236

Årsredovisning och koncernredovisning

för

Stay Smart Holding AB

559344-5389

Räkenskapsåret 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Holding 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 2023

STAY SMART
SELECTED LIVING SOLUTIONS

Vi får fastigheter och samhällen att växa

202407233239

Innehållsförteckning

02
Viktiga händelser
Följ koncernens utveckling från grundandet 2021 och framåt.

04
Vd har ordet
Adam Morgan, vd och en av koncernens grundare, ger sin syn på historia, nutid och framtid.

06
Detta är Stay Smart
Koncernen i korthet, inklusive en karta över alla 35 orter där vi har verksamhet.

08
Marknadsläget
Stay Smart verkar i huvudsak på två marknader som vi väljer att kalla företagsbostäder och samhällsfastigheter.

09
Konkurrenter och samarbetspartners
Stay Smart är den enda aktören på marknaden med egna dedikerade fastigheter för företagsboende och har därmed snarare samarbetspartners än konkurrenter.

10
Risker och möjligheter
En kort analys av hur omvärlden kan påverka koncernen framöver.

11
Värde genom tillväxt
Koncernens ledstjärnor i verksamheten, värderingar, affärsidé, strategi, vision och mission.

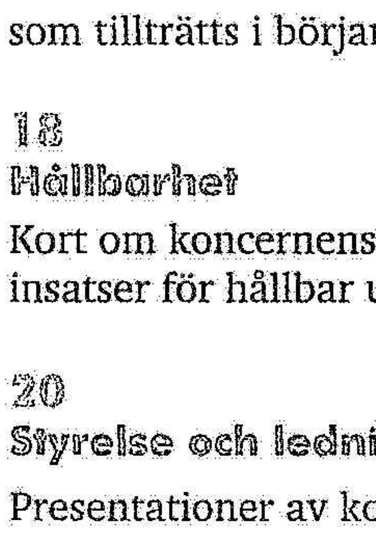
14
Fastighetsförädling och uthyrning
Kort om kärnan i koncernens verksamhet.

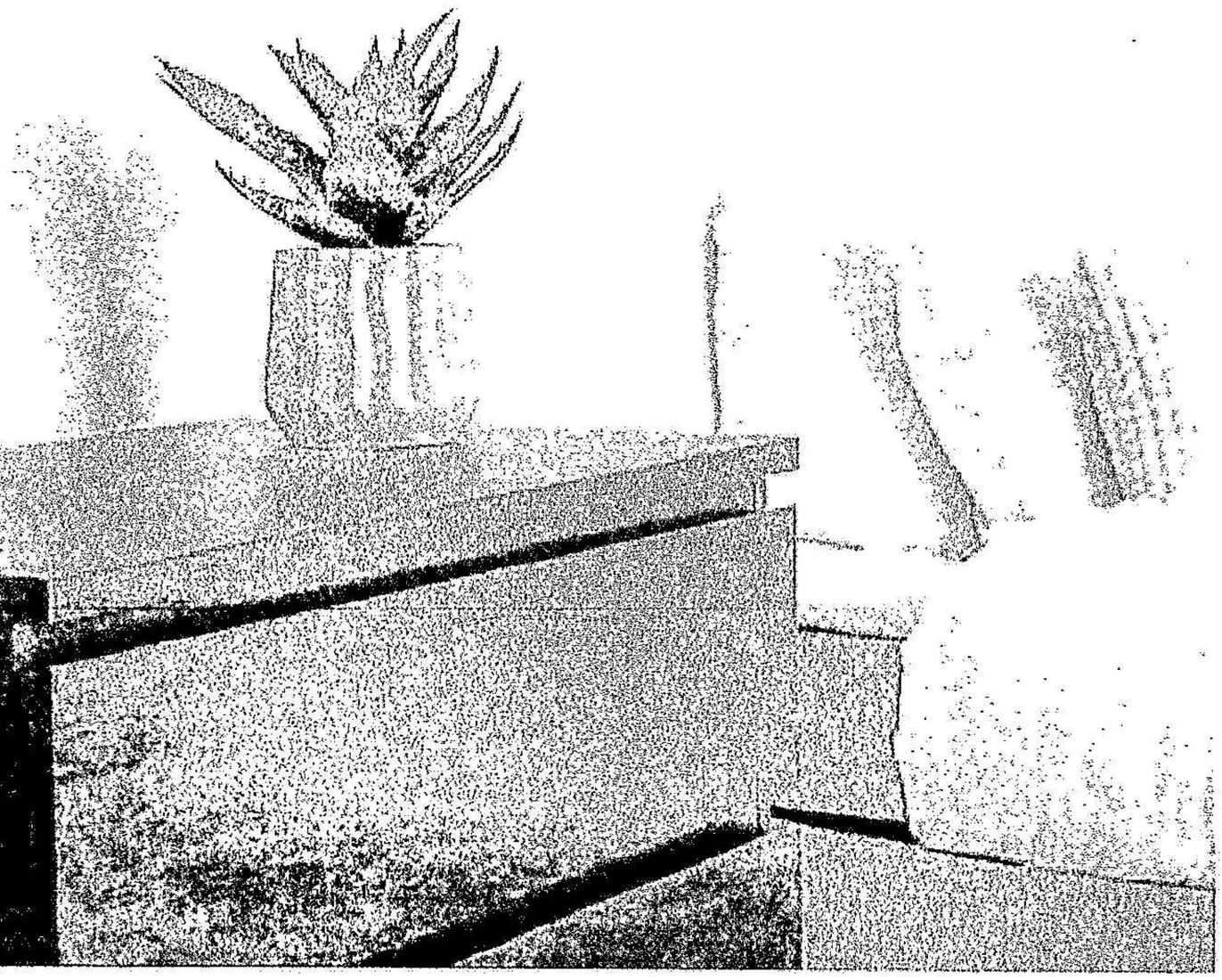
15
Fastighetsbeståndet
En presentation av koncernens 14 fastigheter som tillträddes innan 31 december 2023 samt de två som tillträtts i början av 2024.

18
Hållbarhet
Kort om koncernens tilltagande insatser för hållbar utveckling.

20
Styrelse och ledning
Presentationer av koncernens grundare och ledande befattningshavare.

22
Rapporter och noter





Viktiga händelser 2021

Moderbolaget grundas i november. Fastighetsbolagen Stay Smart Traversen AB, Stay Smart Ribbingelund AB och Stay Smart Flygkaptenen AB med fastigheter i Eskilstuna, Ärla och Västerås följer med in i koncernen från grundarnas tidigare verksamheter.

Koncernen gör sitt första förvärv när en fastighet i Enköping om 440 kvm förvärvas.

2022

I januari förvärvas fastigheten Boden Bodsvedjan 8:10 som har en boyta på 464 kvm fördelat på sex lägenheter.

I februari förvärvas landmärket Top Tower (Bjurhovdatoppen) i Västerås, en 15 våningar hög byggnad om 3 950 kvm fördelade på 155 lägenheter.

Bolaget stärker sin organisation genom ett flertal rekryteringar inom fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning, uthyrning, försäljning med mera.

Koncernen startar upp en egen ekonomiavdelning och tar hem viktiga ekonomifunktioner.

Q1

Q2

I maj förvärvas två fastigheter med en total yta på 664 kvm och 24 topprenoverade lägenheter/ boenderum i Harkie utanför Västerås.

20240723233241

2023

Q1

Fastigheten Boden Järven 11 tillträds, med en boyta på 196 kvm fördelat på fyra lägenheter.

Fastigheten Kungsör Södra Kungsladugården 10 tillträds, en förskola på 351 kvm som under året byggs om till företagsboenden.

Q2

I mars förvärvas ett fastighetsbestånd om tre fastigheter i Köping om totalt 3 524 kvm boyta.

Ribbingelund 2:60 utrustas med solceller i syfte att göra fastigheten mer energieffektiv.

Q3

Fastigheterna i Boden är färdigrenoverade och börjar hyras ut som företagsbostäder.

I december förvärvas en fastighet i Boden på totalt 173 kvm genom dotterbolaget Stay Smart Sävast AB.

Ett flertal fastigheter i beståndet energioptimeras genom exempelvis LED-armaturer, tätning av fönster, snålspolande toaletter och flödesbegränsande munstycke på blandare samt injustering av undercentraler.

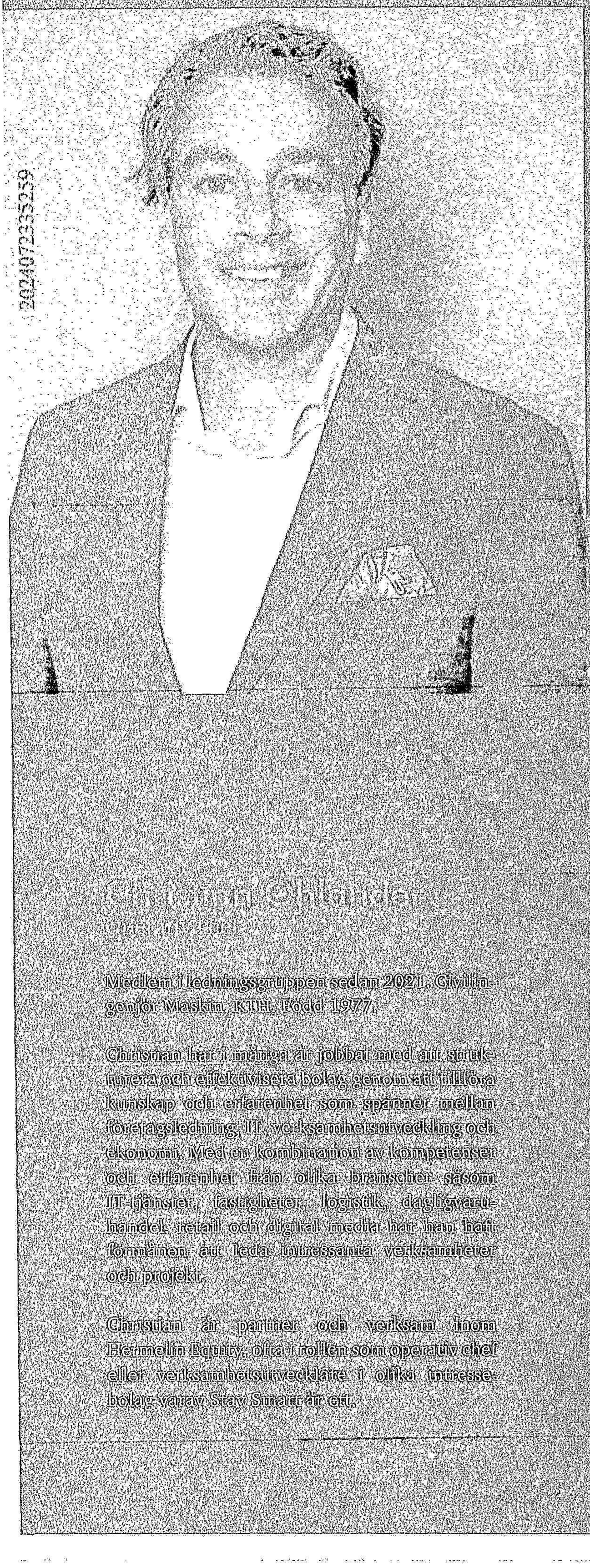
Q4

Bolaget förstärker sin ekonomiavdelning med tillsättningen av en meriterad CFO.

Fastigheten Kungsör Södra Kungsladugården 10 är färdigrenoverad och hyrs från december ut som företagsbostäder. Fastigheten har också utrustats med en solpanelsanläggning på taket.

2024

I december förvärvas tre fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 73 Mkr av Bostads AB Mimer. Två av fastigheterna har befintliga hyresgäster inom vård och omsorg på långa kontrakt, den tredje är ett vakant äldreboende som nu börjar ställas om till företagsboenden med ca 60 lägenheter. En fjärde fastighet med ett överenskommet fastighetsvärde på 18 Mkr planeras att tillträdas i januari.



Adam Wretman

Vd & verkställande direktör

Grundare, medlem i styrelsen och ledningsgruppen sedan 2021. Samhällsvetare, kommunikell trafikflygare. Född 1976.

Entreprenör som parallellt med en 15-årig karriär som kommunikell pilot har grundat, drivit och sålt ett antal bolag inom resebranschen innan han växlade över till fastighetsbranschen. Det första bolaget grundades 2004 och vann 2005 pris som årets resebolag.

2008 grundande Adam tillsammans med Christian Loklint Praxter Fastigheter, ett fastighetsbolag som äger och äger fastigheter. I bolagskoncernen har man även startat upp flera egna driftsbolag inom flera olika verksamheter.

Utöver Stay Smart är Adam även engagerad som styrelseledamot, investerare och konsult inom fastighetsbranschen samt inom Fintech och digitala betalningslösningar.

Christian Loklint

Medlem i ledningsgruppen sedan 2021. Civilingenjör Maskin, KTH. Född 1977.

Christian har i många år jobbat med att strukturera och effektivisera bolag genom att tillföra kunskap och erfarenhet som spänner mellan företagsledning, IT, verksamhetsutveckling och ekonomi. Med en kombination av kompetenser och erfarenhet från olika branscher såsom IT-tjänster, fastigheter, logistik, dagligvaruhandel, retail och digital media har han haft förmånen att leda intressanta verksamheter och projekt.

Christian är partner och verksam inom Hermelin Equity, ofta i rollen som operativ chef eller verksamhetsutvecklare i olika intressebolag varav Stay Smart är ett.



20240723353A staysmart.se

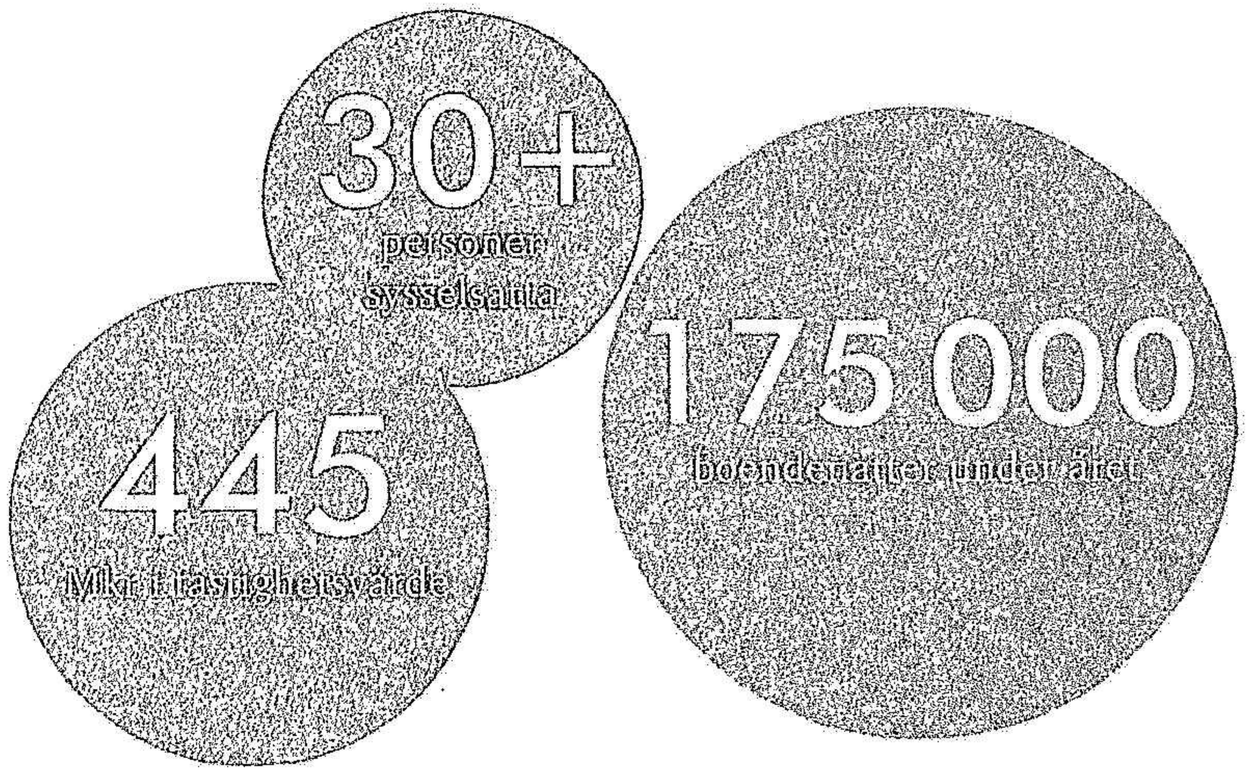
Detta är Stay Smart

Stay Smart är en svensk fastighetskoncern som förädlar fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Viktiga projekt som stora infrastrukturbyggen eller lösningar för utsatta grupper kan stå och falla med tillgång till bostäder och det problemet vill vi vara med och lösa.

Koncernen grundades i december 2021 och har under de två första verksamhetsåren byggt upp en fastighetsportfölj värd 445 miljoner kronor och en organisation som sysselsätter ett 30-tal personer på flera orter. Under samma tid har vårt varumärke Sweden Longstay blivit en av Sveriges ledande förmedlare av företagsbostäder med 175 000 boendenätter under 2023. Efter de första årens stora tillväxt av fastighetsbeståndet kommer fokus under 2024 att ligga på att optimera både beståndet och organisationen för att maximera uthyrningen och nöjdheten hos kunderna.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och vi lägger stor vikt vid att alla trivs och får möjlighet att utvecklas och komma till sin rätt i vår organisation. Genom grundarna, medarbetarna och inhyrda experter har vi kompetens inom allt från förvärv och finansiering till renoveringar, förvaltning och uthyrning.

Stay Smart ägs och kontrolleras sedan starten av grundarna Maximilian Hermelin, Christian Loklint och Adam Morgan genom deras respektive holdingbolag.



Finns i hela landet

Stay Smart har ett starkt kontaktnät i stora delar av landet och kan erbjuda boendelösningar från Kiruna i norr till Malmö i söder.

Fokus på tillväxtorter

Vårt huvudfokus ligger på mellanstora städer med stark tillväxt, ofta universitetsstäder, där stora projekt inom olika samhällsviktiga funktioner planeras eller pågår.

Väl valda fastigheter

Alla våra fastigheter är noggrant utvalda efter läge, utformning och potential och anpassade efter behovet på den aktuella orten. I slutet av 2023 hade vi 14 fastigheter värda 445 miljoner kronor.

Cashflow och värdeökning

Genom att förvärva och förädla fastigheter till smarta boendelösningar skapar vi både starka kassaflöden och en långsiktig värdeökning av fastighetsbeståndet.

Engagerade grundare

Koncernens grundare är alla delaktiga i verksamheten och har både erfarenhet och expertkunskap inom viktiga områden som förvärv, finansiering, fastighetsförvaltning, ekonomi, uthyrning, renoveringar med mera.

2024072335246 staysmart.se

Marknad och utveckling

Marknadsläge

Marknaden för företagsbostäder och samhällsfastigheter där Stay Smart främst verkar har under 2023 präglats av både möjligheter och utmaningar.

Efterfrågan på företagsbostäder har fortsatt att växa starkt. Många företag kämpar med att hitta lämpliga boendelösningar för sina projektanställda, konsulter, vårdbemanningspersonal och internationella rekryteringar. Samtliga yrkesgrupper är växande kundkategorier hos Stay Smart. Långa bostadsköer och höga hotellkostnader gör att våra boendelösningar, där hyresgästerna kan känna sig som hemma och laga sin egen mat, framstår som ett attraktivt och kostnadseffektivt alternativ.

Vad gäller marknaden i stort har vi under 2023 sett en minskning i mindre byggprojekt, främst inom utveckling av nya bostäder som stannat av på grund av bland annat höga räntor. Storskaliga bygg- och konstruktionsprojekt från aktörer som Amazon, Microsoft, H2 Green Steel och Northvolt bidrar däremot fortsatt starkt till behovet, och dessa projekt förväntas pågå i flera år framöver.

Inom samhällsfastigheter har behovet också ökat. Socialtjänstens och privata vårdföretags efterfrågan på bostäder för personer med olika typer av utmaningar har ökat, särskilt i tider av ekonomisk osäkerhet. Våld i nära relationer och missbruk har blivit vanligare, vilket ökar behovet av skyddade boenden, HVB-hem, stödboenden och utslussningsboenden. Kriminalvården har rapporterat en ökning i behov av boendelösningar på grund av högre kriminalitet och strängare straff. Detta påverkar både anstalterna och eftervårds- och rehabiliteringsprogram i samhället. Även Migrationsverket har flaggat för ett ökat behov av gemensamhetsboenden som de planerar att upphandla av externa aktörer.

Den ökande efterfrågan på boendelösningar har lett till att stat och kommuner alltmer söker samarbeten med privata aktörer. Här spelar företag som Stay Smart en viktig roll, då våra fastigheter ofta uppfyller strikta krav på brandskydd och ventilation vilket är nödvändigt för att driva HVB-verksamhet, vårdhem och tillfälliga boenden. Vår expertis inom området gör det möjligt för oss att effektivt bistå kommuner med placeringar för öppenvård och tillsyn som inte kräver tillstånd.

Samtidigt har inflationen och ökade byggkostnader under 2023 skapat ekonomiska utmaningar. Den starka efterfrågan på bostäder har dock fortsatt att driva marknadens tillväxt. Ekonomiska svårigheter bland hyresgästerna kan påverka deras betalningsförmåga negativt, vilket ställer krav på anpassning och flexibilitet hos marknadsaktörerna. Anpassningsförmåga och noggrann marknadsövervakning kommer att vara avgörande för fortsatt framgång i detta dynamiska marknadsläge.



Vi får fastigheter och samhällen att växa

Stay Smart är en svensk fastighetskoncern som förädlar fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Under vårt andra verksamhetsår har vi byggt upp ett fastighetsvärde på 445 miljoner kronor, tillträtt sju fastigheter, tecknat avtal om att tillträda ytterligare en, förnedlat boenden på 35 orter, byggt upp en organisation som sysselsätter ett 30-tal personer och hyrt totalt 175 000 boendekvadrater i vår uthyrningsverksamhet.

Vår värdekedja består i att identifiera fastigheter med rätt förutsättningar, förvärva och förädla dem till smarta boendelösningar som vi sedan förnedlar antingen genom vår egen uthyrningsverksamhet eller genom våra partners. På det sättet skapar vi både kontinuerligt värde genom starka kassaflöden och en långsiktig värdeökning av fastighetsbeståndet.

Vårt huvudfokus ligger på mellanstora städer med stark tillväxt, ofta universitetsstäder, där stora projekt inom industri, infrastruktur, handel eller andra samhällsviktiga funktioner planeras eller pågår. Vi har ett starkt kontraktsnät i stora delar av landet och kan erbjuda boendelösningar från Kiruna i norr till Malmö i söder. Vår målsättning är att växa med våra kunder för att kunna erbjuda dem de lösningar de behöver för att kunna utföra sina uppdrag och få de samhällen där de verkar att växa.

I tillägg till de stora projekten samarbetar vi också med kommuner och vårdbolag kring samhällsfastigheter och samhällsviktiga verksamheter som vård- och LSS-boenden, stödboenden och lösningar för flyktingar och andra utsatta grupper. Vi har också privata hyresgäster.

STAY SMART
SELECTED LIVING SOLUTIONS

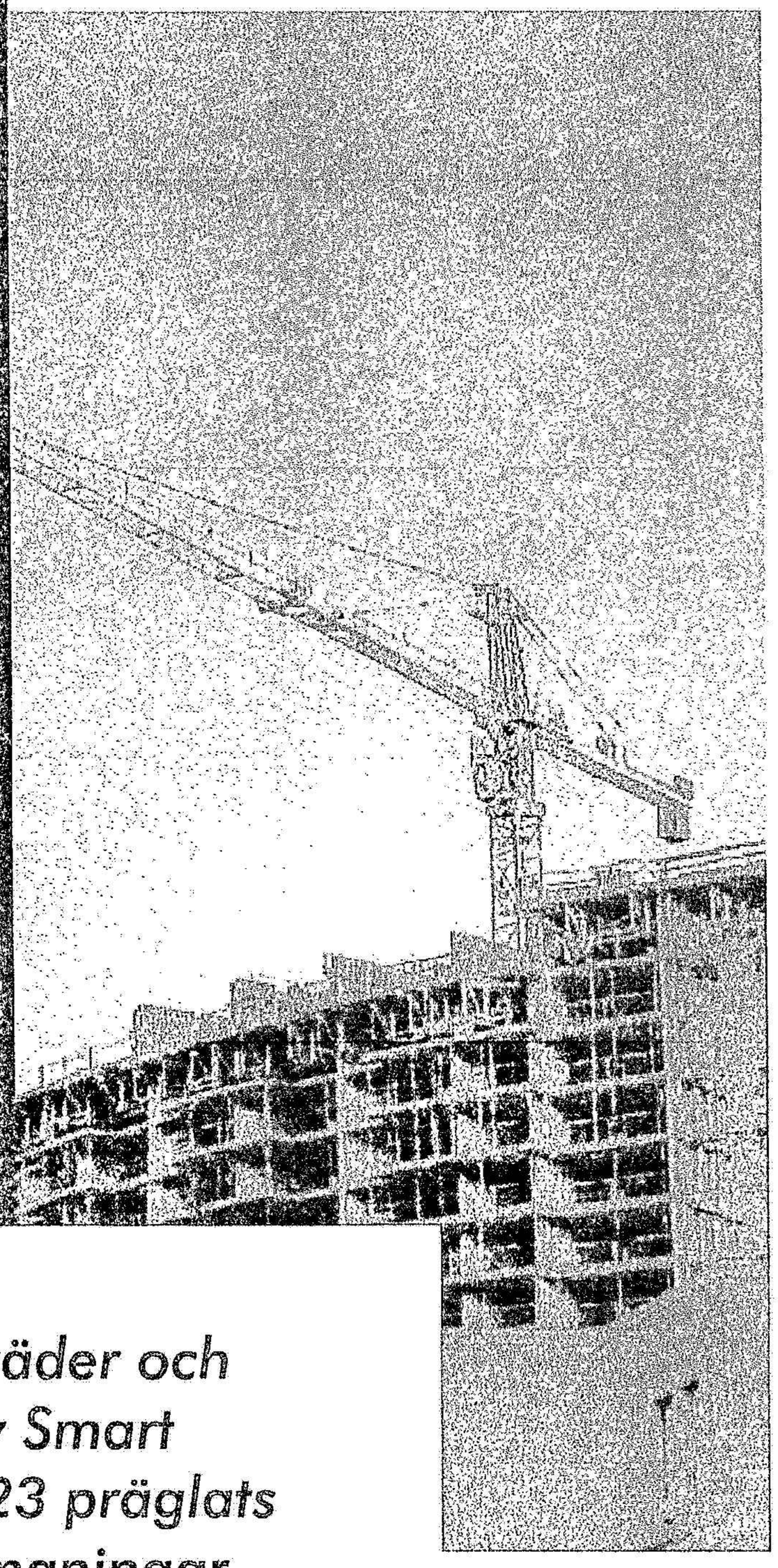
Konkurrenter och samarbetspartners

Det finns ett antal andra aktörer som erbjuder boendelösningar till företag. Flera av dessa är i dagsläget delvis att betrakta som samarbetspartners eftersom de hyr in sig i Stay Smarts fastigheter när de inte har egen ledig kapacitet, vilket bidrar till att öka vår beläggning och ger oss fler kontaktytor mot potentiella nya hyresgäster.

De aktörer som är störst inom uthyrning av företagsbostäder i dag har inte egna fastigheter utan hyr in sig hos olika fastighetsägare, vilket ger höga fasta kostnader som kräver en hög beläggningsgrad.

Som den enda aktören på marknaden med egna dedikerade fastigheter för företagsboende har Stay Smart en lägre fast kostnadsmassa och har därför större marginaler och mer flexibilitet i prissättningen. Att äga fastigheterna kan ses som en risk, som vi hanterar genom att välja våra förvärv noga och alltid se till att ha en plan B med alternativa användningsområden för fastigheterna.

Stay Smart hyr också in sig hos andra fastighetsägare när behov uppstår på en ort där vi inte har egna fastigheter eller om vi behöver fler boenden än vi kan tillhandahålla. Det är dock en mindre del av vår verksamhet och som kommer minska framöver i takt med att vår egna fastighetsportfölj växer.



Marknaden för företagsbostäder och samhällsfastigheter där Stay Smart främst verkar har under 2023 präglats av både möjligheter och utmaningar.

Vi tror på en stark tillväxt de kommande åren.

Risker och möjligheter

Under 2023 fortsätter Stay Smart att navigera genom en osäker ekonomisk miljö präglad av flera utmaningar.

Hög inflation, stigande räntor och risk för lågkonjunktur hotar den samhällsekonomiska stabiliteten och kan leda till ökade kostnader för lånefinansiering och minskad efterfrågan på kommersiella fastigheter. Det osäkra ekonomiska läget kan även leda till ett minskat utbud av tillgängliga fastigheter för förvärv. Detta kan försvåra våra expansionsplaner och möjligheter att möta marknadsförväntningarna.

På företagsbostadssidan kan försenade eller uppskjutna byggprojekt hos våra kunders anställda påverka vår beläggningsgrad negativt. Även om vi hittills inte har sett stora avbrott, är detta en risk som kontinuerligt övervakas.

Prispress från konkurrenter kan påverka våra marginaler eftersom vi vill fortsätta att erbjuda konkurrenskraftiga priser utan att kompromissa med kvaliteten. Här känner vi dock att vi är väl positionerade då vi äger våra fastigheter själva till skillnad från många av våra konkurrenter som måste betala höga hyror och inte har marginaler att sänka sina priser.

Som en snabbt växande aktör är vi även utsatta för risken att inte kunna upprätthålla kvaliteten i våra produkter och tjänster. Att säkerställa att vår personal inte är överbelastad och att vi bibehåller höga kvalitetsstandarder är avgörande för vår långsiktiga framgång.

Trots de identifierade riskerna ser vi flera lovande möjligheter för fortsatt tillväxt och utveckling. Till exempel ser vi ett ökat behov av samhällsfastigheter. Med den ekonomiska pressen på kommunerna ökar behovet av privata aktörer som kan tillhandahålla boendelösningar. Detta skapar möjligheter för oss att expandera vår verksamhet och stärka våra relationer med statliga och kommunala kunder.

Vi ser stora möjligheter att öka vårt fastighetsbestånd både på befintliga och nya marknader. Genom strategiska förvärv och utvecklingsprojekt kan vi öka vår närvaro och dra nytta av tillväxten inom fastighetssektorn. Vi tror även att det kommer finnas många aktörer som tvingas sälja fastigheter/tillgångar för att kunna betala sina lån. Detta bör kunna skapa fina köplägen på fastigheter den närmaste tiden.

Trots att vi hade en hög beläggningsgrad under 2022 med minimal marknadsföring, implementerade vi en omfattande marknadsstrategi under 2023. Detta har redan ökat vår synlighet och kommer hjälpa oss att attrahera fler direktkunder.

Investeringar i digitala verktyg och plattformar kan förbättra våra operativa processer och kundupplevelser. Genom att använda teknologi på ett smart sätt kan vi effektivisera vår verksamhet och erbjuda innovativa lösningar till våra kunder.

Ökat fokus på hållbarhet och ESG-faktorer (Environmental, Social and Governance) öppnar upp nya möjligheter för Stay Smart att positionera sig som en ledande aktör inom hållbara fastighetslösningar. Detta kommer attrahera miljömedvetna kunder och investerare.

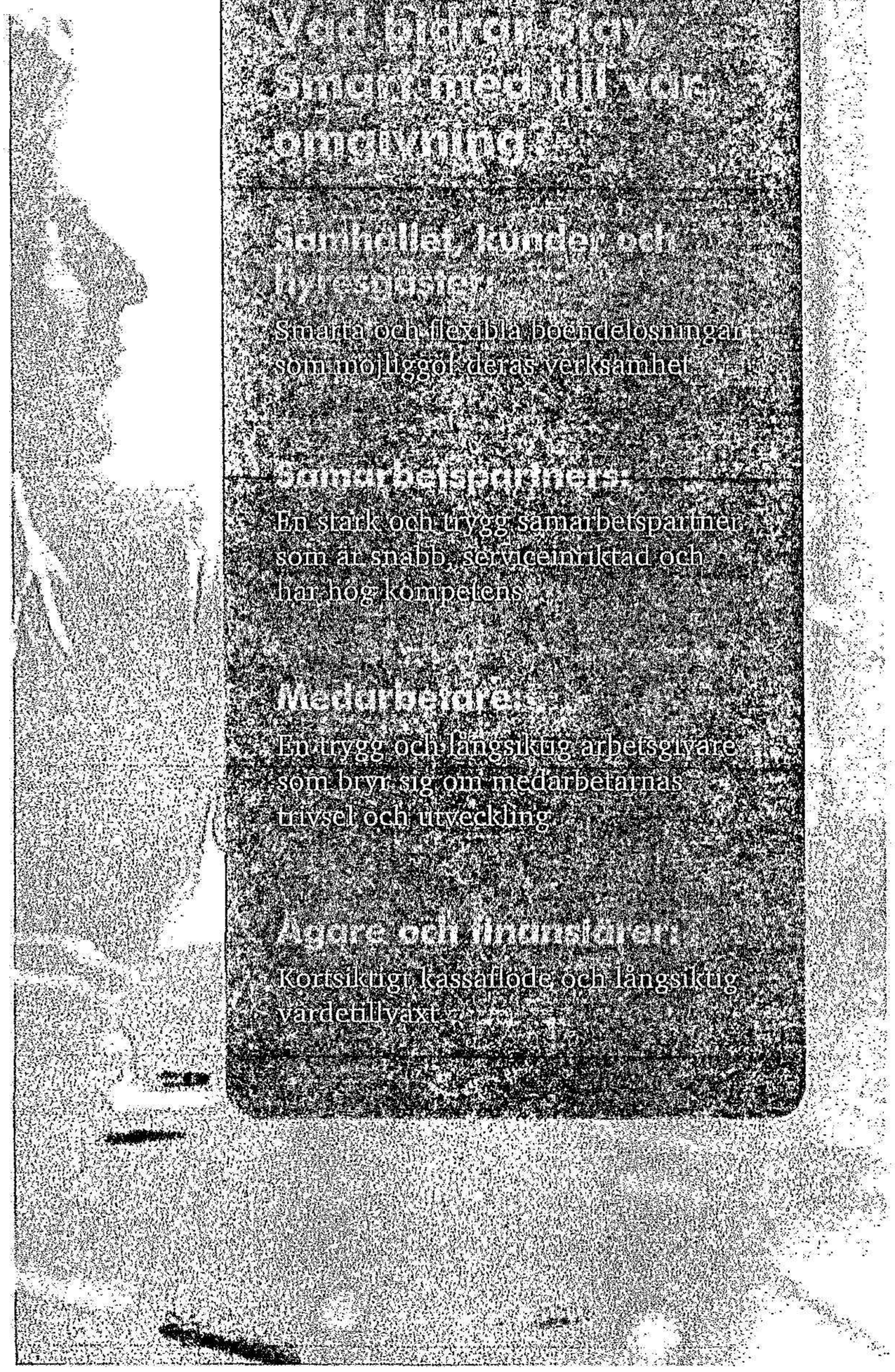
Sammanfattningsvis är vi optimistiska inför framtiden trots de utmaningar som det ekonomiska klimatet medför, och ser många möjligheter att fortsätta vår tillväxtresa genom strategiska initiativ och starka kundrelationer.

Värde genom tillväxt

Det som skiljer Stay Smart från andra bolag som arbetar med fastigheter eller boendelösningar för företag och offentliga aktörer är att vi själva kontrollerar hela värdekedjan för fastigheterna. Det ger oss en unik position på marknaden med goda förutsättningar både till kortsiktigt kassaflöde i verksamheten och långsiktig värdetillväxt i fastighetsportföljen och en lägre risk än många konkurrenter.

En ledstjärna i vår verksamhet är att skapa värde genom tillväxt. Vi har ett stort kontaktnät i hela landet och kan tidigt fånga upp signaler om var stora projekt planeras så att vi har möjlighet att göra strategiska och ekonomiskt fördelaktiga förvärv. Tack vare starka ägare och goda finansiella samarbeten har vi en solid ekonomi i bolaget som ger oss frihet att agera snabbt när möjligheter ges. Detta ger bolaget möjlighet att växa på ett kontrollerat sätt med god lönsamhet och med en stark och långsiktig värdeutveckling.

En annan viktig ledstjärna är att bidra till ett bättre samhälle, vilket vi gör genom att utveckla hållbara fastigheter inom områden där stora boendebehov finns så att vi kan vara med och möjliggöra samhällsviktiga projekt och verksamheter. Våra flexibla och prisvärda boendelösningar fyller en nisch som i dagsläget inte är tillräckligt tillgodosedd av marknaden och responsen från våra kunder är oerhört positiv. Vi strävar efter att vår verksamhet, våra tjänster och våra boenden ska hjälpa våra kunder att få en trygg, bekväm och fridfull boendemiljö – ett hem utanför hemmet – där de kan tillbringa långa sammanhängande perioder.



20240723:5750 staysmart.se

Affärsidé

Stay Smarts affärsidé är att identifiera fastigheter med rätt förutsättningar, förvärva och förädla dem till smarta boendelösningar som vi sedan förmedlar antingen genom vår egna uthyrningsverksamhet eller genom våra partners.

På det sättet skapar vi både kortsiktigt värde genom starka kassaflöden och en långsiktig värdeökning av fastighetsbeståndet, och genom att möjliggöra samhällsviktiga projekt bidrar vi också till ett bättre samhälle.

Strategi

Grunden i Stay Smarts strategi är att vi har valt att själva äga våra fastigheter och även kunna hyra ut dem i egen regi. Det ger oss bättre möjligheter att både styra och förutse våra kostnader och därmed kontrollera både lönsamheten i verksamheten och värdeutvecklingen i fastighetsportföljen.

Vi har valt att rikta våra förvärv till orter där stora infrastrukturprojekt, industrietableringar eller liknande pågår eller planeras, och att alltid se till att ha en alternativ användning för fastigheterna om förutsättningarna skulle förändras.

Vi har också egna resurser för renoveringar och ombyggnationer samt för drift och förvaltning, för att säkra både pris och kvalitet. Slutligen har vi valt att ha ett verksamhetsben som riktar sig till samhällsviktiga verksamheter – dels som ett sätt att ge tillbaka till samhället, dels som ett sätt att bredda vår verksamhet och vår kundbas och därmed minska vår riskexponering.

Mål och måluppfyllelse

Under 2023 har Stay Smart satt upp ambitiösa men uppnåeliga mål för att säkerställa fortsatt tillväxt och förbättring av vår verksamhet.

Fortsatt tillväxt
Vi har genomfört flera strategiska förvärv som har resulterat i en betydande ökning av vår fastighetsportfölj och våra hyresintäkter.

Finansiell stabilitet
Vi har bibehållit en stark finansiell position med stabilt kassaflöde och en balanserad skuldsättningsgrad trots ett marknadsläge där många fastighetsbolag har haft det tufft.

Kvalitet i leveransen
Kundnöjdheten har ökat som ett resultat av våra investeringar i underhåll och uppgraderingar av våra fastigheter. Vi har också implementerat nya serviceprocesser för att ytterligare höja kvaliteten.

Intern organisation
Genom olika nya datasystem och effektiviseringsinitiativ har vi stärkt vår interna organisation och förbättrat våra arbetsprocesser.

Stay Smart är engagerade i att fortsätta denna positiva utveckling och att sätta ännu högre mål för framtiden för att säkerställa långsiktig framgång och hållbar tillväxt.

Vision

Vi ska bli Sveriges största och mest lönsamma aktör inom smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter.

Mission

Vi vill bidra till ett bättre samhälle genom att erbjuda smarta boendelösningar till samhällsviktiga verksamheter och projekt.

Stay Smarts värderingar

Vi tar ansvar

Vi är engagerade och självständiga lagspelare som tar ansvar. Vi levererar kvalitet och professionalism i allt vi gör.

Vi tänker nytt

Vi är innovativa och vill förbättra. Vi är trygga nog att våga utmana varandra och oss själva.

Vi visar respekt

Vi är personliga och lösningsfokuserade i våra kundrelationer.

Vi bidrar till framgång

Vi skapar framgång för vårt bolag och förutsättningar för framgång till våra kunder och samarbetspartners.

Vi bidrar till ett bättre samhälle

Genom att möjliggöra samhällsviktiga projekt och verksamheter är vi med och bidrar till ett mer välfungerande samhälle.

20240723staysmart.se

Fastighetsförädling och uthyrning

Den 31 december 2023 bestod Stay Smarts fastighetsportfölj av 14 fastigheter belägna i Boden, Eskilstuna, Västerås och övriga Mälardalen. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 445 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan till 17 803 kvadratmeter. Utöver våra egna fastigheter hade vi även tillgång till inhyrd yta hos andra fastighetsägare.

Kärnan i Stay Smarts verksamhet är att förädla fastigheter genom att göra smarta förvärv, skapa smarta boendelösningar och hyra ut dem till samhällsviktiga verksamheter.

För oss innebär smarta förvärv att hitta fastigheter med stor utvecklingspotential och rätt förutsättningar för att användas som boendelösningar för antingen företagsbostäder eller samhällsverksamheter. Alla våra fastigheter är omsorgsfullt utvalda efter våra nyckelkriterier:

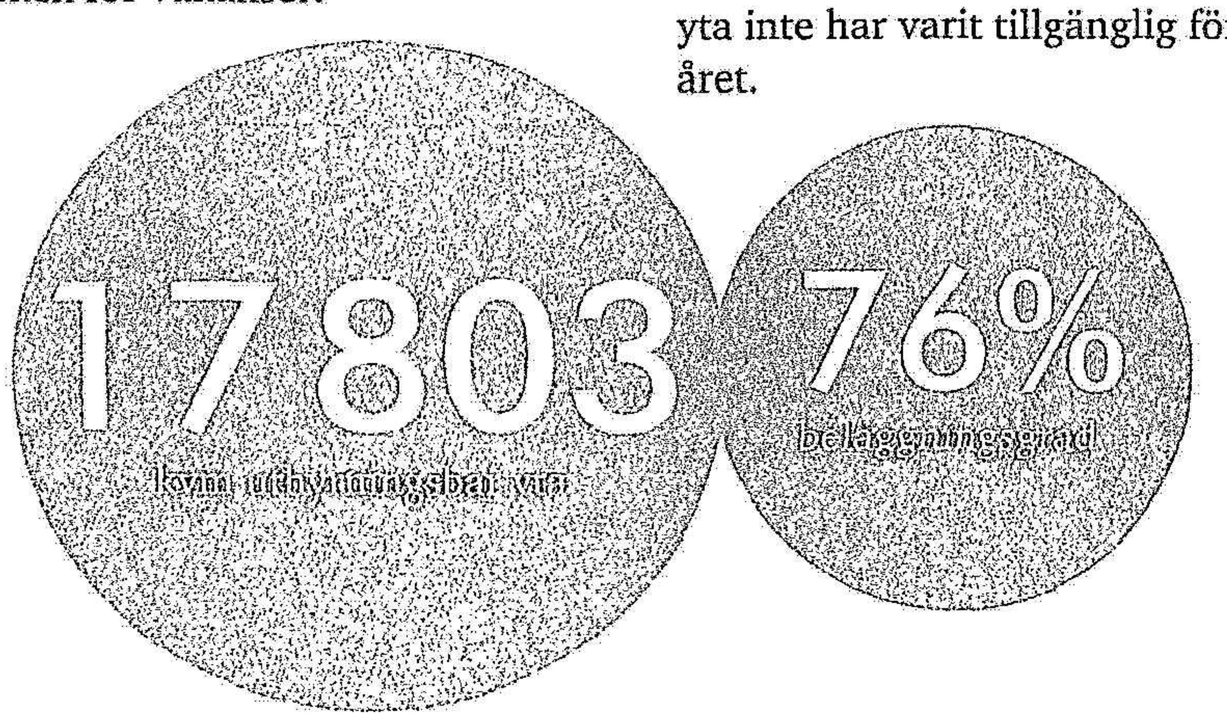
- Rätt ort och/eller område – Platser där vi ser och tror på långsiktig tillväxt för önskad verksamhet i fastigheterna.
- Flexibilitet – Möjligheten att bygga om fastigheten efter våra behov.
- Pris kontra potential – Kostnaden för förvärvet i relation till möjligheten att efter ombyggnation och uthyrning snabbt kunna öka kassaflödet och fastighetsvärdet.
- Alternativ användning – Möjligheten att snabbt kunna ställa om och använda fastigheten till andra verksamheter för att minska risken för vakanser.

Efter tillträdet tar vårt interna byggteam vid och förädlar fastigheten till den bäst anpassade boendelösningen för orten, området och den tilltänkta hyresgästen när en sådan finns, genom ombyggnation eller renovering och möblering.

Gemensamt för samtliga fastigheter är att de efter ombyggnation eller renovering, möblering och införlivande i vårt uthyrningsutbud genererar ett kraftigt ökat kassaflöde och en kraftig värdeökning jämfört med tiden innan de förvärvades av Stay Smart. Detta är kärnan i vår affärsmodell. Fastigheternas marknadsvärde bedöms av externa värderingsinstitut.

Stay Smart har en egen uthyrningsavdelning som verkar under varumärket Sweden Longstay, vilket också är det varumärke som kunder och hyresgäster möter. Vanliga kunder är exempelvis stora internationella byggföretag och kommuner. Vanliga hyresgäster kan vara byggarbetare, konsulter eller vårdpersonal. Våra hyresavtal varierar från löpande avtal med någon dags uppsägningstid till avtal avseende hela fastigheter som löper på tio år. Den korta avtalstiden tillämpas framför allt mot företagskunder eftersom de ofta värdesätter flexibilitet, och vi har märkt att det är en avgörande faktor när de väljer vem de hyr av.

Den totala beläggningsgraden låg under året på 76 procent och det totala antalet sålda boendenätter uppgick till 175 000. Att beläggningsgraden inte är högre beror huvudsakligen på omställning och renovering av nyförvärvade fastigheter, som har gjort att all yta inte har varit tillgänglig för uthyrning under året.



20240722335253

Fastighetsbeståndet

Stay Smart har under sitt andra verksamhetsår fokuserat på tillväxt i Mälardalen och Boden. Utöver våra egna fastigheter har vi ett stort nätverk av samarbeten med andra fastighetsägare och förmedlare som gör att vi kan erbjuda våra kunder boenden över hela landet.

Västerås

Stay Smart identifierade tidigt Västerås som en expansiv stad med stora satsningar i form av företagsetableringar och stora byggprojekt. Västerås Stad har varit duktiga på att attrahera både svenska och utländska företag till att etablera sig i staden. Bland Västerås ca 14 000 företag finns både stora och väletablerade aktörer som Peab, Ica och Bombardier och nya spelare som Northvolt. Många av företagen har behov av personal från utlandet och därmed av boendelösningar som de Stay Smart erbjuder.

I Västerås består vår fastighetsportfölj av sju fastigheter: Bjurhovda 18, Flygskytten 1, Harkie 1:99, Allmogekulturen 21, Kasernen 5, Kasernen 6 och Svarta Plan 2 (tillträdd i januari 2024).

Bjurhovda 18 (Top Tower),
Benvägen 55 i Västerås
Fastigheten Bjurhovda 18 är med sina 15 våningar ett av Västerås högsta hus och lokalt mer känd som Top Tower eller Bjurhovdatoppen. Byggnaden stod klar 1969 och har sedan dess varit ett välkänt landmärke i centrala Västerås. Byggnaden är 3 950 kvadratmeter och innehåller 155 lägenheter i olika storlekar.

Flygskytten 1 hus 9 och 10,
Flottiljgatan 77 och 79 i Västerås
De två Flygskytten-husen ligger båda i området Hässlö nära Västerås flygplats och hörde till Stay Smarts första förvärv 2021. Hus 9 byggdes 1945, har 24 rum och var tidigare en förskola. Hus 10 var tidigare en skola. Byggnadernas totala yta är 1 960 kvadratmeter.

Harkie 1:99 hus 1 och 2,
Harkievägen 24 i Västerås
Dessa båda byggnader ligger i ett vackert område ungefär 15 minuters bilfärd från centrala Västerås, bara 400 meter från Mälaren och nära både skog och vatten. Båda byggnaderna stod färdiga 1950. Hus 1 har 13 rum på totalt 404 kvadratmeter och hus 2 (även kallad Annexet) har 9 rum på sina 260 kvadratmeter. Byggnaderna har byggts om, renoverats och möblerats av Stay Smarts interna byggteam.

Allmogekulturen 21,
Allmogeplatsen 9-13 i Västerås
Allmogekulturen är en stor fastighet som tidigare varit ett äldreboende och som ligger i Vallby, cirka fyra kilometer nordväst om centrala Västerås. Den byggdes 1966 och har 4 246 uthyrningsbara kvadratmeter fördelat på 57 lägenheter och gemensamhetsytor. Gemensamhetsytorna kommer att återställas till 15-20 ytterligare lägenheter. I dagsläget hyrs flera av lägenheterna ut till NCC och eventuellt kan ett asylboende komma att inrymmas i fastigheten.

Kasernen 5 och 6
Kaserngatan 10 och 12 i Västerås
Kasernen-fastigheterna har fått sina namn eftersom de har varit just militära kaserner. De byggdes 1910 och ligger i stadsdelen Viksäng, cirka 2,5 kilometer öster om centrala Västerås. Kasernen 5 har en uthyrningsbar yta om 952 kvadratmeter fördelat på 18 lägenheter och tio boenderum. Den är i sin helhet uthyrd till Västerås Stad på långt kontrakt och används som stödboenden inom socialtjänsten. Kasernen 6 har en uthyrningsbar yta om 1 447 kvadratmeter och är uthyrd till Västerås Stad och Region Västmanland. I fastigheten finns i dag en vårdcentral, en förskola och flertalet kontorsutrymmen.

Svarta Plan 2,
Karlfeldtsplatsen 1-13 i Västerås
Fastigheten byggdes 1990 och ligger på Skallberget, ca 2,5 kilometer öster om centrala Västerås. Den har 1 557 uthyrningsbara kvadratmeter som i dag inrymmer en livsmedelsaffär, en restaurang, en VVS-firma och två vakanta mindre lokaler.

20240722333334 staysmart.se

Eskilstuna

Eskilstuna är en annan snabbt växande stad där vi på Stay Smart har god lokalkännedom. Staden har en lång industritradition som i dag samsas med stora satsningar inom datacenter, lager och logistik. Eskilstunas väl utbyggda infrastruktur och läge samt ett öppet företagsklimat har lockat både stora och mindre företag inom en rad branscher och i dag finns fler än 6 000 företag i staden. För några år sedan började byggandet av Eskilstuna Logistikpark som ska bli Sveriges största med 420 hektar redan planlagd mark. Här har bland annat Amazon gjort en jättesatsning på datahallar som ska byggas under en 6-8-årsperiod. Under varumärket Sweden Longstay har Stay Smart många fasta återkommande företagskunder som vi hjälper med boende i Eskilstuna.

I Eskilstunaområdet har vi fastigheterna Traversen 15 och Ribbingelund 2:60. Fler förvärv planeras.

Traversen 15,
Hjärnegatan 8 i Eskilstuna
Traversen 15 ligger mitt i centrala Eskilstuna. Byggnaden har fyra tvårumslägenheter på runt 65 kvadratmeter (total storlek 368 kvadratmeter) och byggdes 1945. Samtliga lägenheter är fullt möblerade och hyrs ut som företagsbostäder under varumärket Sweden Longstay.

Ribbingelund 2:60,
Ribbingelund 1 i Ärla
Ribbingelund ligger i Ärla precis utanför Eskilstuna och nära Eskilstuna Logistikpark. Fastigheten byggdes 1940 och består av flera byggnader med en total yta på omkring 490 kvadratmeter fördelat på 25 rum. Under 2023 har delar av fastigheten renoverats med fokus på solceller, fler rum i den ena av de två byggnaderna, nya kök och ny tvättstuga, energioptimerade armaturer, snålspolning, ny el och rördragning, digitala lås i alla rum och ny wifi.

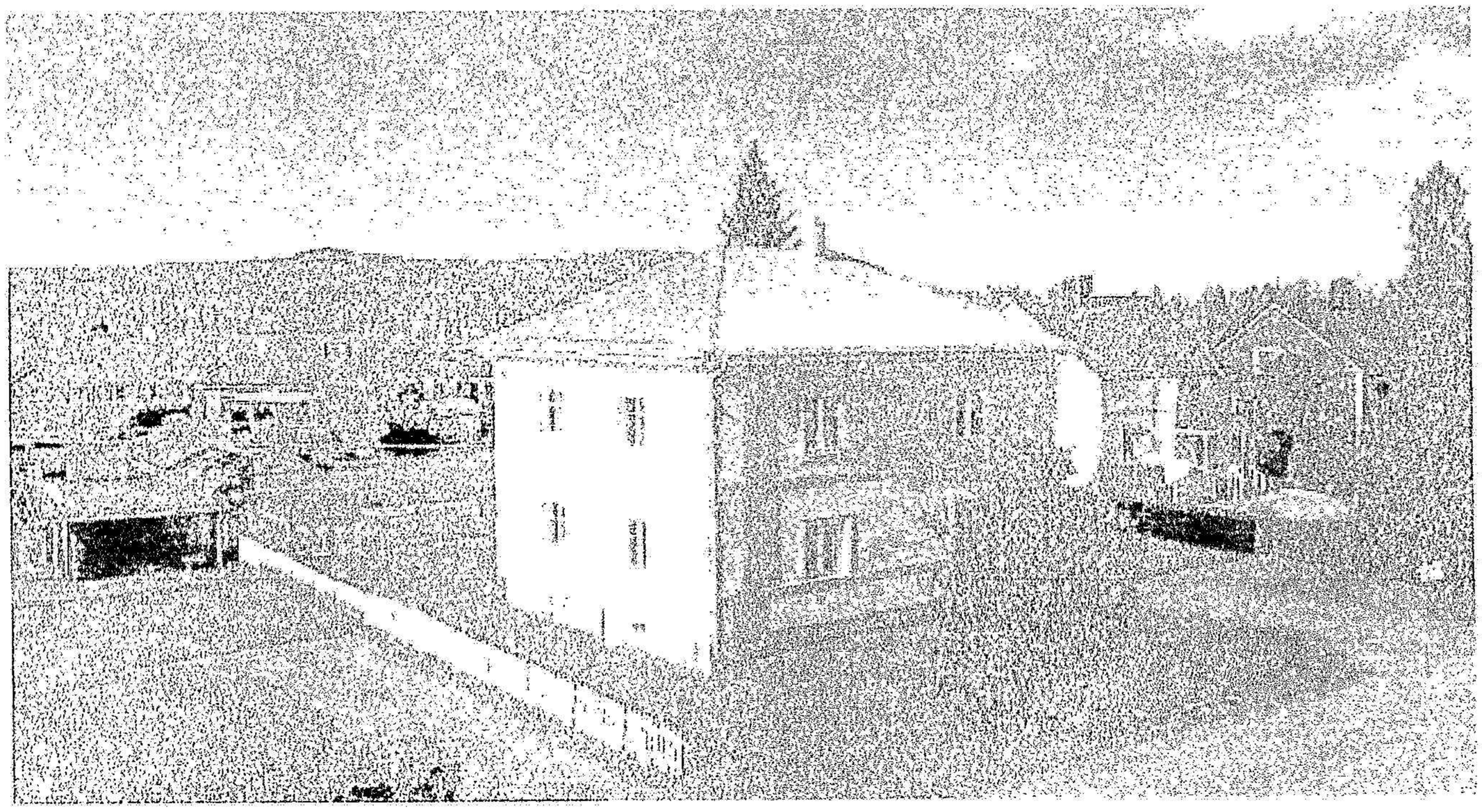
Övriga Mälardalen

Många orter i Mälardalen ligger inom pendlingsavstånd från varandra vilket gör att våra boenden kan tillgodose behov på flera platser. Utanför det omedelbara Västerås- och Eskilstunaområdet har vi fastigheterna Grillby 82:1 (nära Enköping men också pendlingsavstånd till Bålsta, Kungsängen och Västerås) samt Södra Kungsladugården 19 (pendlingsavstånd till Västerås, Eskilstuna och Örebro). Under året har vi även förvärvat fastigheterna med samlingsnamnet Mälartorget (Kungsängen 2:47 och 2:60, Kungsängen 2:71 och 2:72 samt Kungsängen 2:73 och 2:74) som ligger i Köping.

Grillby 82:1,
Storgatan 23 i Grillby
Fastigheten Grillby 82:1 ligger i centrala Grillby och är även känd som Rosa Villan. Byggnaden är 440 kvadratmeter stor, har 17 rum och byggdes 1896. Innan den förvärvades av Stay Smart ägdes den av ett privat vårdbolag, vilket betyder att den har anpassats till de höga krav som gäller för ventilation och annat som gäller för vårdverksamhet. I dag hyrs den ut som företagsbostäder.

Södra Kungsladugården 10,
Halmstigen 2 i Kungsör
Fastigheten Södra Kungsladugården 10 är en 400 kvadratmeter stor byggnad som uppfördes 1980 och som tidigare har varit en förskola. Stay Smart tecknade avtal om att förvärva fastigheten i oktober 2022 och har totalrenoverat den under 2023 till att i dag inrymma tre lägenheter för företagsbostäder. Fastigheten har också utrustats med solpaneler.

Mälartorget,
Mälartorget 1-3 i Köping
Mälartorget är tre fastigheter byggda 1944-1955 om totalt 3 426 kvadratmeter uthyrningsbar bostadsyta och 833 kvadramteter uthyrningsbar lokalyta. Byggnaderna ligger i ett naturskönt område i Köping nära till både vatten och skog ca 1,5 km från Köpings centrum.



Boden

Boden är det nyaste tillskottet på Stay Smarts fastighetskarta. Som vi nämnde i förra årets årsredovisning har staden gjort en stor satsning på sitt företagsklimat och hade då klättrat från plats 274 till plats 44 i Svenskt Näringslivs ranking, i år håller de ställningarna och ligger på plats 49. Detta är rimligen en bidragande anledning till att många stora företag har valt att etablera sig i Boden, varav kanske det mest kända är H2 Green Steel. Deras anläggning för produktion av grönt stål kommer sysselsätta 3 000–6 000 arbetare under byggtiden och nästan lika många anställda när den är färdig, vilket skapar ett enormt behov av boendelösningar under lång tid.

I Bodenområdet har vi fastigheterna Sävast 4:21, Järven 11, Bodsvedjan 8:10 och Svartbjörsbyn 1:44 (tillträdd i mars 2024).

Sävast 4:21,
Lulevägen 121 i Boden
Sävast 4:21 är ett 173 kvadratmeter stort hus med sex sovrum, vackert belägen vid Luleälvens strand strax söder om centrala Boden. Fastigheten totalrenoverades och möblerades upp under januari och februari.

Järven 11,
Svartbyvägen 9 i Boden
Fastigheten Järven 11 består av fyra fullt möblerade lägenheter och är totalt 154 kvadratmeter stor. Den byggdes 1941 och ligger nära centrala Boden. Alla lägenheterna renoverades av Stay Smarts byggteam under januari och februari.

Bodsvedjan 8:10,
Flottiljvägen 6 i Boden
Området Bodsvedjan ligger fyra kilometer från centrala Boden. Fastigheten är byggd 1949 och är 464 kvadratmeter stor fördelat på sju lägenheter. I källaren finns ett utrymme med egen ingång som är godkänt att inreda till ytterligare en lägenhet. Fem lägenheter hyrs i dag ut till privatpersoner, de övriga två hyrs ut genom Stay Smarts företagsuthyrning.

Svartbjörsbyn 1:44,
Grepvägen 19 i Boden
Svartbjörsbyn är ett vackert och naturskönt område med blandad bebyggelse några kilometer från centrala Boden. Fastigheten är en hyresfastighet om 174 kvadratmeter som byggdes 1938 och tillbyggdes 1991. Den inrymmer en trerumslägenhet och två ettor, varav den ena är uthyrd till en privatperson. De andra två lägenheterna möbleras upp för företagsuthyrning under 2024.

Hållbarhet

Socialt ansvar

Stuvs Smart hem ämnad att skapa mervärden för människor i centrum av våra verksamheter. I årets väljuol är våra sociala program för att stödja lokalsamhällen och främja inkludering. Vi har lanserat ett initiativ för att erbjuda bostäder till utsatta grupper, inklusive ensamstående föräldrar och nyanlända flyktingar. Genom samarbeten med lokala organisationer har vi också bidragit till en trygg och inkluderande miljö för alla våra anställda och deras familjer.

Vår satsning på hälsa och välmående hos våra anställda har resulterat i att vi har minskat sjukfrånvaron med 15% under 2023. Vi har också infört flexibla arbetstider och möjligheter till distansarbete för att underlätta för våra anställda att kunna kombinera arbete och familjeliv.

Under 2023 har vi fortsatt att minska vårt ekologiska fotavtryck genom att implementera energieffektiva lösningar i våra fastigheter. Vi har installerat solpaneler på taken på flera av våra byggnader, vilket har resulterat i att vi har genererat över 20% av vår totala energiförbrukning från förnybara källor i dessa fastigheter. Dessutom har vi genomfört omfattande renoveringar av äldre fastigheter för att förbättra isoleringen och minska energiförlusterna. Vi har även infört smarta system för energihantering, som automatiskt optimerar användningen baserat på fastigheternas behov, vilket har minskat vår energiförbrukning för att minska vår totala miljöpåverkan.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kunna driva långsiktiga hållbarhetsinitiativ. Under 2023 har vi stärkt vår finansiella ställning genom att effektivisera våra processer och maximera nyttan av våra resurser. Vi har investerat i modern teknik som möjliggör bättre förvaltning och underhåll av våra fastigheter, vilket inte bara minskar kostnaderna utan även förlänger byggnadernas livslängd. Genom att implementera prediktivt underhåll har vi kunnat minska reparationstiden och kostnaderna avsevärt, vilket har resulterat i nöjdare hyresgäster och högre lönsamhet.

Vi har också diversifierat våra investeringar för att säkra stabil avkastning och minska risken. Våra gröna investeringar, inklusive hållbara byggmaterial och förnybar energi, har inte bara minskat vår miljöpåverkan utan även genererat ekonomiska vinster. Dessutom har vi utvecklat nya affärsmodeller som fokuserar på delningsekonomi och cirkulära principer, vilket har skapat nya intäktsströmmar.

20240722335257

Framtiden

Vi är stolta över våra framsteg under 2023, men vi är medvetna om att resan mot hållbarhet är lång och kräver fortsatt engagemang. Stay Smart kommer att fortsätta investera i gröna teknologier, stödja våra samhällen och säkerställa ekonomisk stabilitet för att bidra till en hållbar framtid för alla. Vi har satt ambitiösa mål för de kommande åren där vi vill bli ett av Sveriges grönaste och hållbaraste fastighetsbolag.

Vår hållbarhetsstrategi inkluderar också att stärka samarbetet med våra hyresgäster, leverantörer och andra intressenter för att tillsammans skapa en mer hållbar bygg- och fastighetssektor. Vi kommer att fortsätta att vara en ledande aktör inom hållbarhetsfrågor och sträva efter att sätta nya standarder för branschen. Med dessa åtgärder och vår ständiga strävan efter förbättring, ser vi fram emot att fortsätta vår resa mot en mer hållbar värld.

Stay Smart – för en hållbar framtid.

Vårt arbete i siffror

10

Fastigheter som utrustats med LED belysning under året

74 000

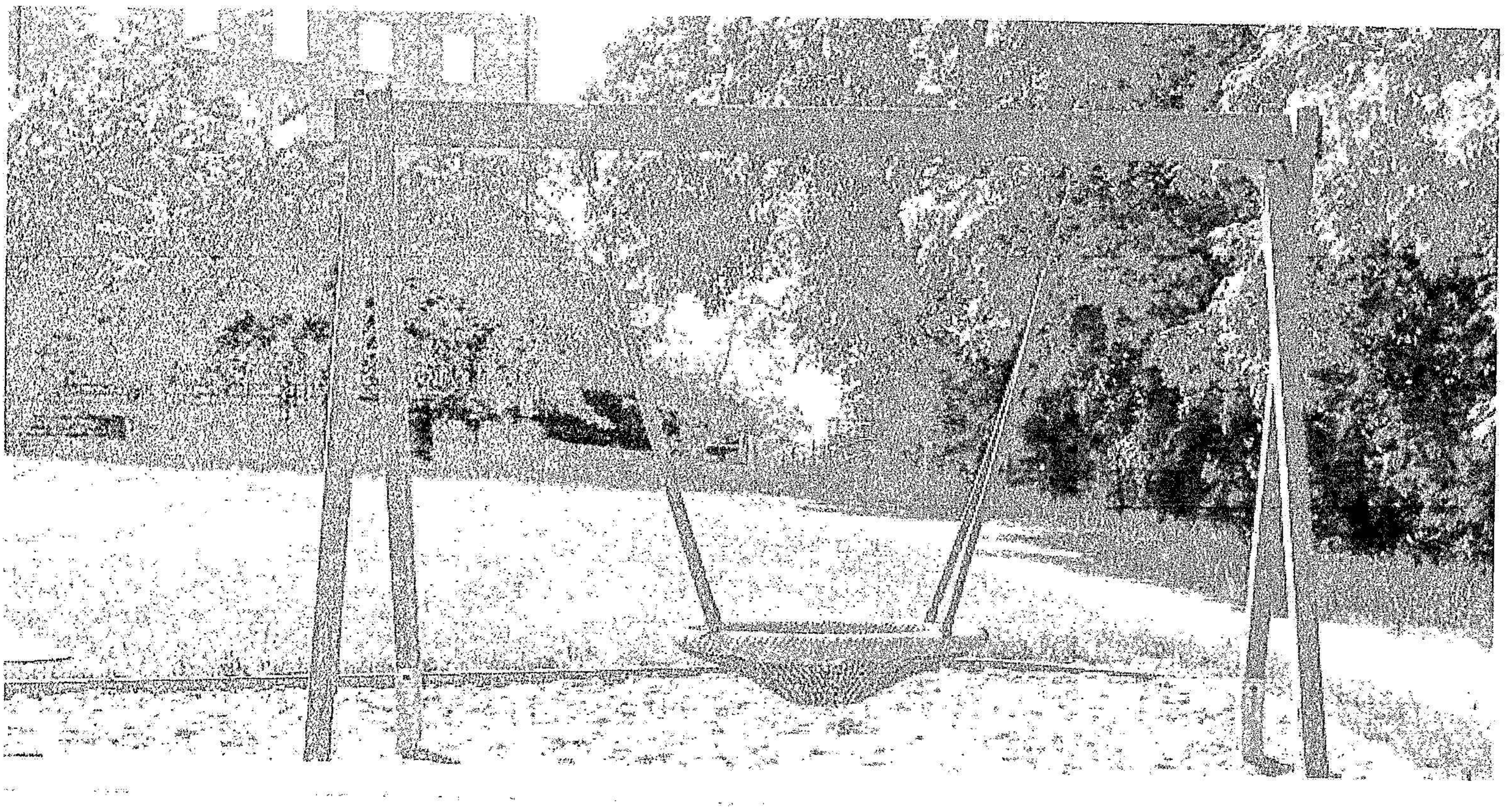
kWh/år beräknas de nyinstallerade solcellerna på Halmstugen och Ribbingelund kunna ge i effekt

F E D C

Våra fastigheters energiklassning i dag. Målet är att lyfta upp alla fastigheter till energiklass E eller D beroende på fastigheternas förutsättningar.

306

Antalet registrerade träningspass av Stay Smarts medarbetare i vårens träningsutmaning



staysmart.se
20240723333358

Styrelse och ledning



Maximilian Hermelin
Styrelseordförande

Grundare, arbetande styrelseordförande, medlem i styrelsen och ledningsgruppen sedan 2021. Civilingenjör Elektro, KTH. Född 1977.

Entreprenör som startade sitt första företag under studietiden på KTH. 2013 såldes företaget vilket blev hans första exit. Vinsten från försäljningen investerades i fastigheter och blev grunden för Hermelin Fastigheter, som framför allt ägde och utvecklade bostadshyreshus i Eskilstuna. Hermelin Fastigheter såldes 2021 och blev Maximilians andra exit.

Parallellt med tillväxtresorna har Maximilian varit engagerad i en rad andra bolag inom framför allt IT och fastigheter men även andra branscher som jobbcoaching och redovisning, både i operativa roller och som ägare och styrelseledamot.

I dagsläget verkar Maximilian framför allt genom Hermelin Equity som delägare och styrelseledamot i olika intressebolag varav Stay Smart är ett.

Christian Loklint
Fastighetschef & styrelseledamot

Grundare, medlem i styrelsen och ledningsgruppen sedan 2021. Utbildad pilot. Född 1973.

Entreprenör med bakgrund som kommersiell flygkapten. Har varit verksam i fastighetsbranschen i över 15 år och har gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och byggnation.

Parallellt med fastigheterna har Christian varit engagerad i olika branscher som IT-tjänster, spel och affärsutveckling.



20211215161 Stockholmsbörsen

Rapporter och noter

Innehåll

Förvaltningsberättelse 23
Verksamhet och organisation 23
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 24
Förväntningar avseende framtida utveckling 25
Riker och osäkerhetsfaktorer 25
Förslag till vinstdisposition 25
Koncernen 26
Resultaträkning 26
Rapport över totalresultat 26
Balansräkning 27
Kassaflödesanalys 28
Förändring eget kapital 29
Moderbolaget 30
Resultaträkning 30
Rapport över totalresultat 30
Balansräkning 31
Kassaflödesanalys 32
Förändring eget kapital 32
Noter 33
Årsredovisningens undertecknande 42
Revisionsberättelse 43

20240723352631

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Stay Smart Holding AB, 559344-5389, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 vilket är bolagets och koncernens andra verksamhetsår.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändring i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor.

Stay Smart Holding AB är en svensk fastighetskoncern som förädlar fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Moderbolaget har tre dotterbolag varav ett driver uthyrningen till de externa hyresgästerna, ett är ett holdingbolag för fastighetsägande dotterbolag och ett bolag har all anställd personal som arbetar med bygg- och renoveringsprojekt, fastighetsskötsel och lokalvård i koncernens fastigheter. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Verksamhet och organisation

Ägarförhållanden per 2023-12-31

	Antal aktier	Antal röster
Hermelin Equity AB, org.nr. 556647-7229	200	200
ADAMCO AB, org.nr. 556721-0272	200	200
Loklint Invest AB, org.nr. 559030-9125	200	200
	600	**600**

Koncernen	**2023**	**2022-11-04 – 2022-12-31**
Nettoomsättning, tkr	27 580	24 057
Driftnetto, tkr	17 571	10 310
Resultat efter värdeförändringar, tkr	5 098	86 307
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, tkr	445 400	276 000
Soliditet, %	25	29

Moderbolaget	**2023**	**2021-11-04 – 2022-12-31**
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-35	-161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	663
Soliditet, %	46	40

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, tkr.

staysmart.se
20240722333362

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Q1

- I januari förvärvas fastigheten Boden Bodsvedjan 8:10. Fastigheten har en boyta på 464 kvm fördelat på sex lägenheter. Fem av lägenheterna har befintliga privata hyresgäster, medan den sjätte renoveras och hyrs ut i Stay Smart företagsuthyrningsverksamhet från juli.
- Dotterbolaget Stay Smart Järven AB tillträder fastigheten Boden Järven 11 med en boyta på 196 kvm fördelat på fyra lägenheter. Fastigheten renoveras till företagsbostäder och börjar hyras ut i juli.
- Dotterbolaget Stay Smart Halmstigen AB tillträder fastigheten Kungsör Södra Kungsladugården 10, en förskola på 351 kvm som under året byggs om till företagsboenden.
- I mars förvärvas dotterbolaget Stay Smart Mälartorget AB med ett fastighetsbestånd om tre fastigheter i Köping och totalt 3 524 kvm boyta. Större delen av beståndet hyrs ut till privathyresgäster, och sex lägenheter hyrs ut till ett privat företag. Ett tiotal lägenheter ställs om till företagsboenden i Stay Smarts regi.

Q2

- Ribbingelund 2:60 utrustas med solceller i syfte att göra fastigheten mer energieffektiv.

Q3

- Ett flertal fastigheter i beståndet energioptimeras genom exempelvis LED-armaturer, tätning av fönster, snålspolande toaletter och flödesbegränsande munstycke på blandare samt injustering av undercentraler.

Q4

- Fastigheten Kungsör Södra Kungsladugården 10 är nu färdigrenoverad från förskola till att istället vara tre fullvärdiga separata lägenheter med totalt 15 rum som från december hyrs ut som företagsbostäder. Fastigheten har också utrustats med en solpanelsanläggning på taket.
- I december förvärvas tre fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 73 mkr av Bostads AB Mimer. Två av fastigheterna har befintliga hyresgäster inom vård och omsorg på långa kontrakt, den tredje är ett vakant äldreboende som nu börjar ställas om till företagsboenden i ca 60 lägenheter. En fjärde fastighet med ett överenskommet fastighetsvärde på 18 Mkr planeras att tillträdas i januari.

20240722333263

staysmart.se

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2024 lovande ut. Trots oro i byggbranschen på grund av höga priser och räntor och global osäkerhet med utmaningar som krig, val i både Ryssland, USA och EU och oro för klimatförändringar 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.

Hyresintäkterna kommer från företagshyresgäster, offentliga aktörer och bostadshyresgäster med varierande kontraktslängd. Efterfrågan är mycket god, vakansgraden är låg. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman, se vidare not 14. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 19.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserade vinstmedel	67 286 186
årets resultat	1 467 249
	68 753 435
disponeras så att i	
ny räkning överföres	68 753 435
	68 753 435

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

20240723353364 säljsmart.se

Resultaträkning – Koncernen

Tkr	Not	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter, egna fastigheter	4	23 878	17 331
Hyresintäkter, externa fastigheter		3 702	6 726
Totala intäkter		**27 580**	**24 057**
Fastighetskostnader	5		
Drift- och underhållskostnader		-6 414	-4 593
Inköp logitjänster		-3 490	-8 859
Fastighetsskatt		-106	-295
Totala fastighetskostnader		**-10 009**	**-13 747**
Driftnetto		**17 571**	**10 310**
Övriga intäkter	4	1 399	755
Central administration	6, 7, 8	-16 969	-7 847
Rörelseresultat		**2 001**	**3 218**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	151	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 491	-6 356
Resultat från finansiella poster		**-15 340**	**-6 354**
Förvaltningsresultat		**-13 338**	**-3 136**
Värdeförändringar fastigheter	14	18 436	89 443
Resultat efter värdeförändringar		**5 098**	**86 307**
Resultat före skatt		**5 098**	**86 307**
Skatt på årets resultat	12	-4 147	-34 369
Årets resultat		**951**	**51 938**

Rapport över totalresultat – Koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets resultat		951	51 938
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**951**	**51 938**

staysmart.se

20240722335265

Balansräkning – Koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror		150	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	445 400	276 000
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 852	536
Nyttjanderättstillgångar	16	5 185	5 171
Summa anläggningstillgångar		**452 587**	**281 707**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	17, 18		
Kundfordringar		2 868	1 847
Övriga fordringar		5 196	8 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 926	2 651
Summa kortfristiga fordringar		**10 989**	**12 994**
Kassa och bank		13 087	9 278
Summa omsättningstillgångar		**24 076**	**22 272**
SUMMA TILLGÅNGAR		**476 663**	**303 979**

20240722335366 staysmart.se

Balansräkning – Koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		60	60
Övrigt tillskjutet kapital		68 274	37 078
Balanserat resultat inklusive årets resultat		52 950	51 938
Summa eget kapital		**121 284**	**89 076**
Avsättningar	12		
Uppskjuten skatt		51 531	39 637
Summa avsättningar		**51 531**	**39 637**
Långfristiga skulder	17, 19		
Skulder till kreditinstitut		180 264	99 910
Övriga långfristiga skulder		78 914	50 828
Leasingskulder	16	4 740	4 709
Summa långfristiga skulder		**263 918**	**155 447**
Kortfristiga skulder	17, 19		
Skulder till kreditinstitut		21 093	1 183
Leverantörsskulder		3 506	1 266
Skatteskulder	12	100	68
Övriga skulder	20	8 005	8 899
Leasingskulder	16	399	396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 828	8 008
Summa kortfristiga skulder		**39 930**	**19 820**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**476 663**	**303 979**

Förändring i eget kapital – Koncernen

2023-01-01 - 2023-12-31, tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	**60**	**37 078**	**51 938**	**89 076**
Aktieägartillskott		31 196	0	31 196
Övrigt			61	61
Årets resultat			951	951
Övrigt totalresultat				0
Utgående eget kapital	**60**	**68 274**	**52 950**	**121 284**

staysmart.se

20240722335367

Förändring i eget kapital – Koncernen

2021-11-04 – 2022-12-31, tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	**0**	**0**	**0**	**0**
Bolagsbildning	60			60
Aktieägartillskott		37 078		37 078
Årets resultat			51 938	51 938
Övrigt totalresultat				0
Utgående eget kapital	**60**	**37 078**	**51 938**	**89 076**

Kassaflödesanalys – Koncernen

Tkr	Not	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 001	3 218
Erhållna räntor		151	2
Erlagda räntor		-15 491	-6 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		589	88
Betald skatt		-372	-397
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-13 122**	**-3 445**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		2 004	-20 994
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		167	23 277
Kassaflöde från den löpnade verksamheten		**-10 951**	**-1 162**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter, direkt och via bolag		-142 769	-181 123
Investeringar i inventarier		-1 778	- 1 129
Investeringar i programvaror		-150	0
Nyttjanderättstillgångar		-123	-367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-144 820**	**-182 619**
Finansieringsverksamheten			
Bolagsbildning		0	60
Upptagna lån		128 384	155 921
Erhållet aktieägartillskott		31 196	37 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**159 580**	**193 059**
Periodens kassaflöde		**3 809**	**9 278**
Likvida medel vid periodens början		9 278	0
Likvida medel vid periodens slut		13 087	9 278

20240723135248
staysmart.se

Resultaträkning – Moderbolaget

Tkr	Not	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	0
Totala intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-35	-161
Totala kostnader		**-35**	**-161**
Rörelseresultat		**-35**	**-161**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 223	5 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 221	-4 756
Resultat från finansiella poster		**3**	**824**
Resultat efter finansiella poster		**-33**	**663**
Bokslutsdispositioner	11	1 500	-1 650
Resultat före skatt		**1 467**	**-988**
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		**1 467**	**-988**

Rapport över totalresultat – Moderbolaget

Tkr	Not	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets resultat		1 467	-988
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**1 467**	**-988**

staysmart.se

20240722332269

Balansräkning – Moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	7 650	150
Summa anläggningstillgångar		**7 650**	**150**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	17		
Fordringar hos koncernföretag	25	142 096	90 282
Övriga fordringar		1	17
Summa kortfristiga fordringar		**142 097**	**90 299**
Kassa och bank		510	13
Summa omsättningstillgångar		**142 606**	**90 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**150 256**	**90 462**

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60	60
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		68 274	37 078
Balanserad vinst eller förlust		-988	0
Årets resultat		1 467	-988
		68 753	36 090
Summa eget kapital		**68 813**	**36 150**
Långfristiga skulder	17, 19		
Övriga långfristiga skulder		78 914	50 828
Summa långfristiga skulder		**78 914**	**50 828**
Kortfristiga skulder	17, 19		
Leverantörsskulder		387	41
Övriga skulder	20	2 142	3 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	0	80
Summa kortfristiga skulder		**2 529**	**3 484**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**150 256**	**90 462**

staysmart.se
20240722335270

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Tkr	Not	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-35	-161
Erhållna räntor		8 223	5 580
Erlagda räntor		-8 221	-4 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Betald skatt		0	0
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-33**	**663**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-51 798	-93 633
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-956	1 168
Kassaflöde från den löpnade verksamheten		**-52 786**	**-91 802**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		0	-150
Lämnade aktieägartillskott		-7 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 500**	**-150**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		28 086	54 828
Erhållet aktieägartillskott		31 196	37 078
Mottagna koncernbidrag		1 500	0
Insatt aktiekapital		0	60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**60 782**	**91 965**
Periodens kassaflöde		**496**	**13**
Likvida medel vid periodens början		13	0
Likvida medel vid periodens slut		510	13

Förändring i eget kapital – Moderbolaget

2023-01-01 - 2023-12-31, tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående eget kapital	**60**	**36 090**	**36 150**
Aktieägartillskott		31 196	31 196
Årets resultat		1 467	1 467
Övrigt totalresultat		0	0
Utgående eget kapital	**60**	**68 753**	**68 813**

staysmart.se

20240723353271

Förändring i eget kapital – Moderbolaget

2021-11-04 – 2022-12-31, tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående eget kapital	**0**	**0**	**0**
Bolagsbildning	60	0	60
Aktieägartillskott		37 078	37 078
Årets resultat		-988	-988
Övrigt totalresultat			0
Utgående eget kapital	**60**	**36 090**	**36 150**

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Holding AB är moderbolag i en koncern som hyr ut boenden till företag och offentliga aktörer i Sverige. Moderbolaget har tre dotterbolag varav Stay Smart AB driver uthyrningen till de externa hyresgästerna, Stay Smart Properties AB är ett holdingbolag för fastighetsägande dotterbolag och C2 Operations AB har all anställd personal som arbetar med bygg- och renoveringsprojekt, fastighetsskötsel och lokalvård i koncernens fastigheter. Stay Smart Holding AB upprättar koncernredovisning.

Helägda dotterbolag	**Org. nummer**
Stay Smart AB	559337-4035
C2 Operations AB	559337-4076
Stay Smart Properties AB	559344-5447

Dotterbolag till Stay Smart Properties AB	
Stay Smart Top Tower AB	556725-4411
Stay Smart Harkie AB	559375-8112
Stay Smart Traversen AB	559340-8403
Stay Smart Ribbingelund AB	559340-8395
Stay Smart Flygkaptenen AB	556999-0707
Stay Smart Grillby AB	559350-7683
Stay Smart Halmstigen AB	556858-5870
Stay Smart Sävast AB	559401-8789
Stay Smart Järven AB	559401-8730
Stay Smart Bodsvedjan AB	556974-3205
Stay Smart Mälartorget AB	556897-8000
Stay Smart Kasernen 5 AB	559410-3417
Stay Smart Kasernen 6 AB	559410-3425
Stay Smart No Business 3 AB	559407-3271
Stay Smart No Business 4 AB	559407-3248
Stay Smart No Business 5 AB	559407-3255
Stay Smart No Business 6 AB	559407-3289
Stay Smart No Business 7 AB	559407-3297
Stay Smart No Business 8 AB	559408-5242

Helägda dotterbolag till Stay Smart	**Org. nummer**
No Business 6 AB	
Stay Smart Allmogekulturen AB	559405-4503

Moderbolaget och samtliga dotterbolag har sitt säte i Stockholm. Bolagens besöksadress är Kungsgatan 32 och postadressen Box 3395, 103 68 Stockholm.

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernårsredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolideringen sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv av dotterbolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal,

20240722335272 staysmart.se

företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen goodwill eller uppskjuten skatt, istället redovisas hela köpeskillingen inklusive eventuellt erhållen skatterabatt som anskaffningsvärde på fastigheten.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen och har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges under Moderbolagets redovisningsprinciper nedan.

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.

Koncernen som leasetagare

Enligt IFRS 16 Leasingavtal har leasetagaren en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. I balansräkningen redovisas således en tillgång och en skuld för alla leasingavtal med längre hyrestid än 12 månader med undantag för tillgångar av lågt värde. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången samt räntekostnader.

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal hos leasegivare klassificeras som operationella eller finansiella. Fastighetsbolagens hyresrättsavtal 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.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställa utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på värdering av varje enskild fastighet. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från extern värderingsspecialist. Värderingar fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3, dvs baserat på icke noterade priser, med användning av kassaflödesmodeller.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda. Alla andra tillkommande utgifter, inklusive utgifter för reparationer och underhåll, redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inga avskrivningar redovisas avseende fastigheterna.

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av hyresfordringar. De finansiella fordringarna redovisas initialt till verkligt

staysmart.se

20240723353273

värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för hyresfordringar 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
Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder, depositioner från hyresgäster, skulder till moderbolag, skulder till kreditinstitut och skulder till delägare. 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 upplägg-ningsavgifter 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 17.

Långfristigt och kortfristigt
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning klassificeras som anläggningstillgångar som innehas till försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Nya och ändrade standarder
Inga förändringar i redovisningsstandarder förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagens redovisning eller finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen för moderbolaget 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-standarder 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderbolaget 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.

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
Inventarier, verktyg och installationer..... 5 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.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter och intäktskorrigeringar.
Driftnetto
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.

20240723353274 staysmart.se

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 14.

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

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.

Koncernen, tkr	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	12 890	6 175
- inom två år	3 879	1 152
- inom tre år	1 083	1 152
- inom fyra år	74	1 152
- inom fem år	0	1 152
- senare än fem år	0	5 760
Totalt	**17 927**	**16 540**

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Hyresintäkter	27 580	24 057
Övriga intäkter	1 399	755
Totalt	**28 979**	**24 812**

Not 5 Fastighetskostnader

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Reparation	-261	-311
Drift och underhåll	-6 152	-4 282
Inköp logitjänster	-3 490	-8 859
Fastighetsskatt	-106	-295
Totalt	**-10 009**	**-13 747**

Not 6 Central administration

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Övriga externa kostnader	-9 593	-5 172
Personalkostnader	-7 032	-2 587
Avskrivningar	-344	-88
Totalt	**-16 969**	**-7 847**

Not 7 Ersättning till revisorer

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Grant Thornton		
Revisionsarvoden	-170	-206
Totalt	**-170**	**-206**

Moderbolaget, tkr		
Grant Thornton		
Revisionsarvoden	-50	-80
Totalt	**-50**	**-80**

Not 8 Medelantalet anställda

Koncernen	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	14	4
Totalt	**14**	**4**

Moderbolaget		
Medelantalet anställda	0	0
Totalt	**0**	**0**

Inget arvode har utgått till styrelsen. Några ledande befattningshavare som erhåller ersättning finns inte.

staysmart.se

20240723352275

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	151	2
Totalt	**151**	**2**

Moderbolaget, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Ränteintäkter, koncern	8 112	5 580
Ränteintäkter, övriga	111	0
Totalt	**8 223**	**5 580**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-15 491	-6 356
Totalt	**-15 491**	**-6 356**

Moderbolaget, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-8 221	-4 756
Totalt	**-8 221**	**-4 756**

Not 11 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-3 650
Mottagna koncernbidrag	1 500	2 000
Totalt	**1 500**	**-1 650**

Not 12 Skatt

Koncernen, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	-354	-483
Korrigering skatt föreg. år	-50	18
Uppskjuten skatt	-3 743	-33 904
Totalt	**-4 147**	**-34 369**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt		
Ingående balans	-39 637	-0
Övertagen uppskjuten skatt	-8 164	-5 733
Årets förändring	-3 730	-33 904
Utgående balans	-51 531	-39 637

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till 51 531 (39 637) tkr varav 51 524 tkr (39 623) avser temporära skillnader i fastigheter om totalt 250 117 tkr (192 346) och 7 (14) tkr avser nyttjanderättstillgångar per 2023-12-31. Vid värderingarna har skattesatsen 20,6% använts.

Upplysning om sambandet mellan redovisad skattekostnad och redovisat resultat före skatt

Tkr	2023	2022-12-31
Redovisat resultat före skatt	5 098	86 307
Skatt enligt skattesats 20,6%	-1 050	-17 779
Redovisad skattekostnad	-354	-483
Skillnaden mellan redovisad skattekostnad och skatt på redovisat resultat	-697	-17 296
Uppskjuten skatt på värdeförändringar	-3 798	-18 425
Skatt som hänförs till tidigare år	0	18
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1	1 070
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-7	1
Skatteeffekt underskottsavdrag	384	-21
Skatteeffekt temporära skillnader	502	61
Skattemässig återföring av räntenetto	2 115	0
Övrigt	106	0
Totalt	**-697**	**-17 296**

Moderbolaget, tkr	2023	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Totalt	**0**	**0**

20240723352343

Vd har ordet

Med en kombination av ambition, hårt arbete och en skarp blick för möjligheter har Stay Smart-koncernen fullföljt ännu ett framgångsrikt år. När jag nu reflekterar över 2023 gör jag det med stor tillfredsställelse och stolthet. Vi har inte bara hållit takten utan accelererat vår tillväxt, och detta under ett utmanande år för branschen med höga räntor och ett svalt klimat för bankutlåning mot fastigheter. Vårt bolags fastighetsvärde närmar sig nu en halv miljard kronor – nästan en fördubbling sedan förra året.

Genom att snabbt anpassa oss till marknadens krav och möjligheter har vi under året förvärvat nya fastigheter i en anmärkningsvärd takt och vår portfölj omfattar nu 14 fastigheter med sammanlagt ett 20-tal byggnader. Vårt modiga steg in i Boden, en stad på tröskeln till en expansiv era, har inte bara varit strategiskt utan också visionärt. Vi är övertygade om att vår närvaro där kommer att vara en katalysator för ortens tillväxt och i förlängningen bidra till en positiv påverkan på bostadspriserna. Vi har även under året utökat vår närvaro i Mälardalen, bland annat genom att förvärva en fastighetsportfölj i Västerås från Mimer, Västerås Stads fastighetsbolag.

Vår förmåga att differentiera och expandera vårt erbjudande mot företag och statliga aktörer har visat sig fruktbart. Under 2023 har vi fortsatt att stärka vår position som en av de ledande aktörerna inom företagsbostäder och samhällsboenden.

Tack vare ett starkt team med relevant kompetens och ett brett kontaktnät har vi inte bara uppnått utan överträffat våra mål i en utmanande tidsperiod. Vi har utvecklat och förädlat varje förvärv från utvärdering till ombyggnation och uthyrning, vilket har lett till en ökning av vårt egna kapital och vårt kassaflöde.

Inför 2024 och framåt är det våra engagerade medarbetare som fortsätter att vara vår största tillgång. Vi har byggt en företagskultur som inspirerar och engagerar, vilket återspeglas i de höga siffrorna för medarbetarnöjdhet och rekommendationsbenägenhet. Vår personalstyrka har utökats och vi har stärkt våra kärnkompetenser genom strategiska rekryteringar.

Vi närmar oss framtiden med beredskap att hantera osäkerhet och risker. Även om det globala klimatet är osäkert och tufft just nu, inte bara på fastighetsmarknaden utan även geopolitiskt med utmaningar som krig, viktiga valrörelser och oro för klimatförändringar, så är vår verksamhet byggd på en robust grund. Våra kunder och partners är beroende av samhällsviktiga boendetjänster som vi tillhandahåller. Vi förblir därför optimistiska och inriktade på fortsatt tillväxt och framgång.

Tillsammans ser vi fram emot att fortsätta på vår inslagna väg, med målet att alltid vara det självklara valet för smarta boendelösningar där behovet är som störst.



20240722333276 staysmart.se

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	150	0
Förvärv	0	150
Aktieägratillskott	7 500	0
Utgående verkligt värde	**7 650**	**150**

Helägda dotterbolag	Org. nummer
Stay Smart AB	559337-4035
C2 Operations AB	559337-4076
Stay Smart Properties AB	559344-5447
Dotterbolag till Stay Smart Properties AB	
Stay Smart Top Tower AB	556725-4411
Stay Smart Harkie AB	559375-8112
Stay Smart Traversen AB	559340-8403
Stay Smart Ribbingelund AB	559340-8395
Stay Smart Flygkaptenen AB	556999-0707
Stay Smart Grillby AB	559350-7683
Stay Smart Halmstigen AB	556858-5870
Stay Smart Sävast AB	559401-8789
Stay Smart Järven AB	559401-8730
Stay Smart Bodsvedjan AB	556974-3205
Stay Smart Mälartorget AB	556897-8000
Stay Smart Kasernen 5 AB	559410-3417
Stay Smart Kasernen 6 AB	559410-3425
Stay Smart No Business 3 AB	559407-3271
Stay Smart No Business 4 AB	559407-3248
Stay Smart No Business 5 AB	559407-3255
Stay Smart No Business 6 AB	559407-3289
Stay Smart No Business 7 AB	559407-3297
Stay Smart No Business 8 AB	559408-5242

Helägda dotterbolag till Stay Smart No Business 6 AB	Org. nummer
Stay Smart Allmogekulturen AB	559405-4503

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	276 000	0
Investeringar	150 964	109 848
Övertaget vid fusion	0	76 709
Orealiserade värdeförändringar	18 436	89 443
Utgående verkligt värde	445 400	276 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	94 284	88 792
Mark	6 424	5 120
	100 708	93 912

Fastighetsbeståndet utgörs av 14 (7) fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter och är belägna i Eskilstuna, Västerås, Kungsör, Köping, Enköping och Boden. Förvaltningsfastigheterna har värderats till verkliga värden av Newsec såsom extern, oberoende fastighetsvärderare. Värderingen är bedömd utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys. Beräkningarna baseras på en diskonteringsränta på 6-10 %, där de mer centralt belägna fastigheterna har de lägre diskonteringsräntorna. Vakansgraden uppskattas till 0 % då samtliga fastigheter blockhyrs på långa avtal av koncernens uthyrningsbolag Stay Smart AB som i sin tur har mycket god efterfrågan på boendena. Per balansdagen 2023-12-31 värderades fastighetsbeståndet till 445 MKR.

Moderbolaget har inga förvaltningsfastigheter.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 129	0
Investeringar	1 778	1 129
Utgående anskaffningsvärde	2 907	1 129
Ingående ackumulerade avskrivningar	-593	0
Förvärvade avskrivningar	-245	-583
Årets avskrivningar	-217	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 055	-593
Redovisat värde	**1 852**	**536**

20240723233277

Not 16 Koncernen som leasetagare

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	5 171	0
Tillkommande	141	5 249
Avgående	0	0
Årets avskrivningar	-127	-78
Utgående anskaffningsvärde	**5 185**	**5 171**
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets ingång	-5 104	0
Tillkommande	-136	-5 174
Räntekostnader	-9	-4
Amortering av leasingskuld	110	73
Leasingskuld vid årets slut	**-5 139**	**-5 104**

Som nyttjanderättstillgång inkluderas bilar om 247 tkr (279) och tomträtt om 4 938 tkr (4 892). Som leasingskuld inkluderas bilar om 201 tkr (212) och tomträtt om 4 938 tkr (4 892).

Not 17 Finansiella instrument – kategoriindelning

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	2 868	1 847
Övriga fordringar	5 196	8 496
Likvida medel	13 087	9 278
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	201 357	101 093
Övriga långfristiga skulder	78 914	50 828
Leverantörsskulder	3 506	1 266
Övriga skulder	8 005	8 899

Moderbolaget, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernföretag	142 096	90 282
Övriga fordringar	1	17
Likvida medel	510	13
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga skulder	78 914	50 828
Leverantörsskulder	387	41
Övriga skulder	2 142	3 363

Räntenivåerna för lånen på balansdagen, inklusive marginaler, motsvarar villkoren i lånekontrakten. Koncernen har majoriteten av lånen på korta löptider.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Handpenningar	0	425
Förskott till leverantörer	100	0
Förutbetalda hyresintäkter	2 484	1 688
Övriga interimsfordringar	342	538
Totalt	**2 926**	**2 651**

Not 19 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.

20240722333278
staysmart.se

Forts. Not 19

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.

Koncernens lån löper med den rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 2 431 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 inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter behov. Kreditrisken bedöms som låg.

Information om koncernens hyresfordringar finns i not 4.

Förfallostruktur lån och räntor

Koncernen, tkr	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	2 431	177 833	0
Övriga långfristiga skulder	0	78 914	0
Leverantörsskulder	3 506	0	0
Leasingskulder	399	1 419	3 333
Totalt	**6 336**	**258 166**	**3 333**

Moderbolaget, tkr	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Övriga långfristiga skulder	0	78 914	0
Leverantörsskulder	387	0	0
Totalt	**387**	**78 914**	**0**

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

I leasingskulden ingår skuld för framtida kassaflöden avseende tomträttsavgälder för eviga kontrakt. I den del av leasingskulder som förfaller till betalning senare än fem år ingår dessa med ett diskonterat belopp uppgående till 3 333 tkr.

Not 20 Övriga skulder

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Personalkostnader	-137	-219
Momsskuld	-2 936	-5 029
Mottagna depositioner	-168	-14
Skulder till ägare	-4 609	-1 047
Övriga skulder	-155	-2 591
Totalt	**-8 005**	**-8 899**

Moderbolaget, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till ägare	-2 142	-1 047
Övriga skulder	0	-2 316
Totalt	**-2 142**	**-3 363**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	-5 153	-3 142
Revisionskostnader	0	-335
Personalkostnader	-719	-162
Drift- och underhållskostnader	-695	-4 369
Totalt	**-6 828**	**-8 008**

Moderbolaget, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Revisionskostnader	0	-80
Totalt	**0**	**-80**

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	173 319	105 682
Totalt	**173 319**	**105 682**

Moderbolaget har gått i generell borgen för dotterbolagen Stay Smart Properties AB, Stay Smart Top Tower AB, Stay Smart Flygkaptenen AB, Stay Smart Kasernen 5 AB, Stay Smart Kasernen 6 AB, Stay Smart Halmstigen AB och Stay Smart Harkie AB. Moderbolaget har inga fastighetsinteckningar.

Några eventualförpliktelser finns inte.

20240722335279

Not 23 Upplysningar om aktiekapital

Moderbolaget	Antal aktier	Kvotvärde per aktie, SEK
Antal och värde vid årets ingång	600	100
Antal och värde vid årets utgång	600	100

Not 24 Nedskrivningsprövning av koncerninterna fordringar

Nedskrivningsbehov för koncernfordringar värderas baserat på de framtida förväntade kreditförlusterna i enlighet med trestegsmodellen i IFRS 9. För fordringar där det inte har skett någon väsentlig ökning i kreditrisken sedan initiala redovisningen baseras reserven på sannolikheten av fallissemang under den kommande 12-månadersperioden. För de fordringar där kreditrisken väsentligt ökat sedan utlåningstillfället baseras kreditriskreserven på sannolikhet för fallissemang under hela fordringens återstående löptid. Förväntade kreditförluster är beräknade som skillnaden mellan de kontraktuella framtida kassaflödena och de kassaflöden som bolaget räknar med att erhålla, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

Bolagets koncernfordringar är betalbara på anmodan. Koncernbolagen till vilka utlåning skett bedöms ha tillräckliga medel för att kunna lösa lånen och därför anses dessa fordringar ha en låg kreditrisk och de förväntade kreditförlusterna bedöms inte vara väsentliga. Därav har inte någon reserv för koncernfordringarna redovisats per 2023-12-31.

Not 25 Transaktioner med närstående

Stay Smart Holding AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar på koncernbolag om 157 705 tkr (90 282). Skulder till koncernbolag uppgår till 15 411 tkr (0). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag. Koncernen har även närståendetransaktioner med ägarbolagen Hermelin Equity AB, Loklint Invest AB och ADAMCO AB vad gäller management fee. Vidare tillhandahåller Hermelin Equity AB:s dotterbolag Hermelin Finans AB och Hermelin Bygg AB finansiering respektive byggtjänster till marknadsmässiga villkor.

Försäljningar och inköp som har gjorts mellan bolagen under räkenskapsåret elimineras i konsolideringen.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har den fjärde fastigheten i affären med Bostads AB Mimer tillträtts. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 1 557 kvm med en matvarubutik som hyresgäst på långt kontrakt samt två minder lokaler. Dotterbolaget Stay Smart No Business 3 AB har förvärvat fastigheten Boden Svartbjörsbyn 1:44 med 174 kvm boendeyta. Fastigheten består av tre lägenheter varav en har en befintlig privathyresgäst och övriga två planeras att ställas om till företagsboenden under våren 2024. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

20240723352280 staysmart.se

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 2024-05-31

Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande

Adam Morgan
Verkställande direktör, Ledamot

Christian Loklint
Ledamot

Revisors underskrift

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-31

Andreas Mathiasen
Auktoriserad revisor



Adam Morgan
Vd och styrelseledamot

”Vårt bolags fastighetsvärde närmar sig nu en halv miljard kronor – nästan en fördubbling sedan förra året.

20240723352281

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stay Smart Holding AB

Org.nr. 559344 - 5389

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stay Smart Holding AB för år 2023.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 22 - 42 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig

20240723352282

osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stay Smart Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna 2024 - 05 - 31

Andreas Mathiasen
Auktoriserad revisor