

# Årsredovisning

för

## Stay Smart Svarta Plan AB

559410-3409

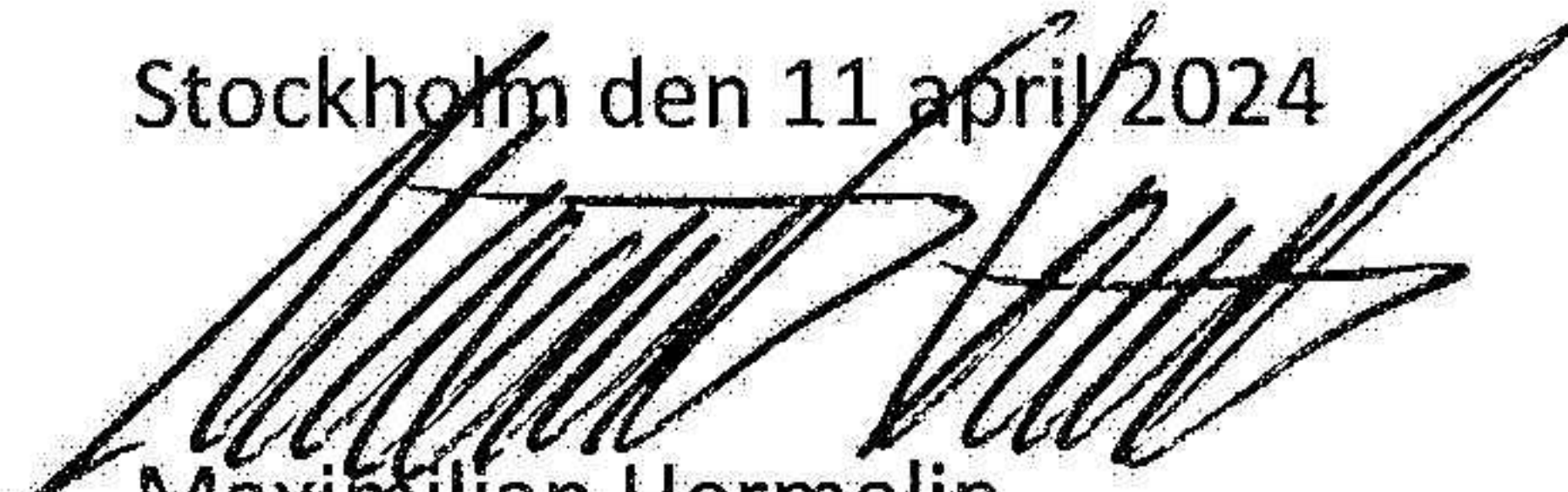
Räkenskapsåret 2022-12-07 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Svarta Plan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 11 april 2024



Maximilian Hermelin

# **Årsredovisning**

för

## **Stay Smart Svarta Plan AB**

559410-3409

Räkenskapsåret 2022-12-07 - 2023-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Svarta Plan AB, 559410-3409, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-07 - 2023-12-31, vilket är bolagets första räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, tkr.

### Verksamhet och organisation

Stay Smart Svarta Plan AB äger och förvaltar fastigheten Västerås Svarta Plan 2 i Västerås. Bolaget har per 2023-12-31 säte i Västerås.

### Ägarförhållanden per 2023-12-31

Namn	Antal aktier	Antal röster
Bostads AB Mimer, org.nr 556019-3384	500	500

### Flerårsjämförelse

	2023
Nettoomsättning	-
Rörelseresultat	-
Resultat efter finansiella poster	-
Soliditet %	1

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget tillträdde fastigheten Västerås Svarta Plan 2 den 30 november 2023.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stay Smart Svarta Plan AB förvärvas den 31 januari 2024 av Stay Smart No Business 7 AB, 559407-3297. Bolaget såldes sedan inom Stay Smart-koncernen till Stay Smart Properties AB, 559344-5447, som är ett helägt dotterbolag till Stay Smart Holding AB, 559344-5389.

I Stay Smart Svarta Plan AB:s fastighet finns fem lokaler, varav tre är uthyrda till en diversifierad grupp hyresgäster: en livsmedelsbutik, en restaurang och en VVS-firma. Två mindre lokaler är vakanta i dagsläget.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2024 lovande ut. Trots global osäkerhet med utmaningar som krig och pandemier står verksamheten stark, förankrad i samhällsviktiga tjänster. Bolagets kunders behov av lokaler 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 lokalhyresgäster med långa kontrakt. Efterfrågan är god, vakansgraden är låg. Fastigheten värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman, se vidare not 5.

**Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Svarta Plan AB**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

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

## Resultaträkning

	Not	2022-12-07 – 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	4	-
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Förvaltningskostnader		-
<b>Rörelseresultat</b>		-
Skatt på årets resultat		-
<b>Årets resultat</b>		-

## Rapport över totalresultat

	Not	2022-12-07 – 2023-12-31
Årets resultat		-
Övrigt totalresultat		-
<b>Årets totalresultat</b>		-

## Balansräkning

	Not	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	5	7 933
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank		50
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 983</b>

2024041513201

## Balansräkning

	Not	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		50
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		0
		0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernbolag		7 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 983</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat		-
Erlagda räntor		-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-
Betald skatt		-
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		7 933
<b>Kassaflöde från den löpnade verksamheten</b>		<b>7 933</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i fastigheter		-7 933
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 933</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Insatt aktiekapital		50
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>50</b>
Likvida medel vid periodens början		-
Likvida medel vid periodens slut		50

## Förändring i eget kapital

2022-12-07 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	50	0	0	50
Årets resultat			0	0
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	0	50

## Noter

### Not 1 Allmän information

Stay Smart Svarta Plan AB, org nr 559410-3409, är per 2023-12-31 ett helägt dotterbolag till Bostads AB Mimer, 556019-3384, och har sitt säte i Västerås. Vid årsredovisningens avlämnande är bolaget ett helägt dotterbolag till Stay Smart Properties AB, organisationsnummer 559344-5447. Stay Smart Properties AB:s moderbolag, Stay Smart Holding AB, organisationsnummer 559344-5389, upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag i Stay Smart-koncernen har säte i Stockholm.

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

#### *Intäkter*

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

#### *Finansiella intäkter och kostnader*

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

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

#### *Skatter*

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

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



*Nya och ändrade standarder*

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

*Nyckeltalsdefinitioner***Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter och intäktskorrigeringar.

**Rörelseresultat**

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

**Soliditet (%)**

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

**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 5.

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 skatte fördelar för säljaren. Vid ett fastighetsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten köpts direkt, dvs. att likställa med ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet portioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dess verkliga värden. Resultat vid försäljning av fastigheter i dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag.

**Not 4 Intäkter**

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Avtalade hyresintäkter inom ett år	1 438
Avtalade hyresintäkter inom två år	1 421
Avtalade hyresintäkter inom tre år	412
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0
	<b>3 271</b>

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>
Ingående balans	0
Förvärv	7 933
Investeringar	0
Årets avskrivningar	0
Utgående balans	7 933

*Taxeringsvärden*

Taxeringsvärde saknas då fastigheten är nybildad.

<i>Fastighetens verkliga värde</i>	17 000
------------------------------------	--------

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

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser per 2023-12-31. Några eventalförpliktelser finns inte heller.

**Not 7 Upplysningar om aktiekapital**

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

**Not 8 Transaktioner med närstående**

Stay Smart Svarta Plan AB har närståenderelationer med sitt moderbolag Bostads AB Mimer om en skuld uppgående till 7 933 tkr per 2023-12-31. Denna skuld löstes i samband med att bolaget förvärvades av Stay Smart-koncernen i januari 2024.


**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Stay Smart Svarta Plan AB förvärvas den 31 januari 2024 av Stay Smart No Business 7 AB, 559407-3297. Bolaget såldes sedan inom Stay Smart-koncernen till Stay Smart Properties AB, 559344-5447, som är ett helägt dotterbolag till Stay Smart Holding AB, 559344-5389.


Stockholm den 11 april 2024



Maximilian Hermelin  
*Styrelsens ordförande*



Adam Morgan  
*Ledamot*



Christian Loklint  
*Ledamot*

2024041513208