

Årsredovisning

för

Guestly Homes Sweden AB

559359-3238

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-07-24. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Joakim Törn, Styrelseledamot
2025-08-28

Styrelsen och verkställande direktören för Guestly Homes Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Företaget bedriver uthyrningsverksamhet av företagsbostäder och semesterhem. Därtill hanterar vi fastighetsförvaltning för avtalade fastighetsägare och partners, både direkt och indirekt. Vi förvaltar en omfattande portfölj av fast och lös egendom, investerar i dotterbolag och andra företag samt tillhandahåller administrativa tjänster till dessa. Verksamheten är inriktad på hemtrevliga och fullt digitaliserade kort-, mellan- och långtidsuthyrningar till företag i tillväxtregioner i Norrbotten och Södermanland.

Företaget har sitt säte i Hortlax.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har verksamheten vuxit med närmare 75%, från 50 - 100 hem - med särskilt fokus på expansion i Norrbotten.

Vi har tecknat flera större avtal med svenska, europeiska och amerikanska industrikoncerner, vilket kraftigt stärker vår marknadsposition.

Fyra nya medarbetare har anställts inom projektledning och gästservice för att hantera tillväxen och säkra fortsatt hög servicenivå.

Samtidigt har vi genomfört en avetablering i Italien och Kroatien, där vi avslutat driften av våra tidigare enheter. Beslutet togs för att fokusera resurser på kärnmarknader med stark efterfrågan och lägre affärsrisk.

En central händelse under året har varit implementeringen av ett horisontellt AI-lager och flera vertikala AI-lager som integrerats i samtliga delar av verksamheten - från gästkommunikation och bokningar till ekonomihantering och drift.

Resultatutveckling och finansiell ställning:

Resultatet 2024 visar ett underskott, vilket beror på rättelse av fel tidigare år samt bokföringstekniska periodiseringseffekter.

Balansräkningen utgör en kontrollbalansräkning.

Under året ökade andelen långtidsbokningar kraftigt, vilket är mycket positivt för vår affärsmodell.

Dock innebär detta att stora delar av intäkterna från dessa bokningar inte redovisas förrän under 2025, trots att avtalen tecknades under 2024.

Vår finansiella ställning är fortsatt god, och vi har under året genomfört flera strategiska investeringar för att stärka bolagets långsiktiga tillväxt och skalbarhet.

Forskning och utveckling:

Vi har fortsatt att utveckla vår digitala operativa modell, med fokus på automatisering och skalbarhet. Utvecklingen av Agentic AI för både voice och messaging har fortsatt under året, med planerad lansering av de första röst- och meddelandebaserade systemen under Q1-Q2 2025. Dessa lösningar kommer att bidra till ökad effektivitet, tillgänglighet och kvalitet i gästkommunikation.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer:

De största riskerna utgörs av konjunktursvängningar, global ekonomisk osäkerhet samt lokal tillgång på lämpliga bostäder.

Vi har aktivt hanterat dessa genom fortsatt marknadsdiversifiering, långsiktiga avtal och ökad robusthet i våra interna processer.

Händelser efter räkenskapsårets slut:

Flera långtidskontrakt som tecknades under 2024 har börjat löpa under Q1 2025, vilket medför ett betydande intäktslyft under inledningen av det nya året.

Vi ser även ett ökat inflöde av förfrågningar från både befintliga och nya kunder inom industrisegmentet.

Förväntad framtida utveckling:

Verksamheten förväntas fortsätta växa under 2025 med 100% tillväxt jämfört med föregående år.

Fokusområden inkluderar:

- Driftsättning av AI-baserade röst- och meddelandesystem
- Kapitalanskaffning för fortsatt expansion
- Ytterligare etableringar i Piteå, Luleå, Boden och Nyköping
- Planering för nyetableringar i Stockholm och Västerås
- Utökningar i vår befintliga portfölj i Luleå och Boden
- Utökad personalstyrka, särskilt inom housekeeping och teknik

Vi förväntar oss att våra investeringar i automatisering, servicekvalitet och partnerskap med industrikoncerner kommer att ge god avkastning både operationellt och ekonomiskt.

Miljöinformation:

Vi fortsätter vårt hållbarhetsarbete genom att uppdatera samtliga partneravtal med krav på svanenmärkt energi och grön el.

Under 2024 har vi startat ett projekt och en upphandling av svanenmärkta refillsystem för hygienartiklar, med planerad lansering under 2025. Målet är att minska plastförbrukning och miljöpåverkan i vår dagliga drift.

Vi har även initierat ett projekt för att etablera ett uppdaterat system och protokoll för miljöhantering - med fokus på återvinning, källsortering och systematisk uppföljning på samtliga enheter. Detta utgör en grund för vår långsiktiga hållbarhetsstrategi.

Personalförhållanden:

Personalstyrkan har ökat från 6 till 10 anställda, främst genom rekryteringar inom projektledning och gästservice.

Vi har stärkt rutiner för onboarding, arbetsmiljö, självledarskap och utvecklat interna verktyg för att stödja vår distansbaserade organisationsmodell.

Initiativet "Guestly Healthy Homes" lanserades under Q1 2024 och syftar till att skapa balans mellan arbete och privatliv samt främja psykisk och fysisk hälsa inom teamet.

Aktieförhållanden och ägarstruktur:

Ägarstrukturen har förblivit oförändrad under 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	19 671	11 715	5 717
Resultat efter finansiella poster	-2 859	479	150
Soliditet (%)	-48,1	21,7	10,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	93 923	337 929	456 852
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		337 929	-337 929	0
Årets resultat			-2 834 776	-2 834 776
Belopp vid årets utgång	25 000	431 852	-2 834 776	-2 377 924

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	431 852
årets förlust	-2 834 776
	-2 402 924

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 402 924
	-2 402 924

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		19 671 307	11 715 369
Övriga rörelseintäkter		256 380	125 329
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		19 927 687	11 840 698
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-15 241 663	-1 165 316
Övriga externa kostnader		-2 883 446	-8 512 191
Personalkostnader	2	-4 231 982	-1 632 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 955	-1 333
Övriga rörelsekostnader		-92 210	-50 745
Summa rörelsekostnader		-22 671 256	-11 361 899
Rörelseresultat		-2 743 569	478 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-52	2 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 573	-2 254
Summa finansiella poster		-115 625	-75
Resultat efter finansiella poster		-2 859 194	478 724
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		24 418	-24 418
Summa bokslutsdispositioner		24 418	-24 418
Resultat före skatt		-2 834 776	454 306
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-116 377
Årets resultat		-2 834 776	337 929

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 768 231	84 502
Summa materiella anläggningstillgångar		1 768 231	84 502
Summa anläggningstillgångar		1 768 231	84 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 207 811	1 004 873
Övriga fordringar		119 699	313 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		339 272	16 024
Summa kortfristiga fordringar		2 666 782	1 334 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		510 714	779 551
Summa kassa och bank		510 714	779 551
Summa omsättningstillgångar		3 177 496	2 113 885
SUMMA TILLGÅNGAR		4 945 727	2 198 387

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		431 852	93 923
Årets resultat		-2 834 776	337 929
Summa fritt eget kapital		-2 402 924	431 852
Summa eget kapital		-2 377 924	456 852
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		0	24 418
Summa obeskattade reserver		0	24 418
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		366 649	0
Summa långfristiga skulder		366 649	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		519 000	0
Förskott från kunder		2 989 237	0
Leverantörsskulder		1 589 417	881 549
Skatteskulder		61 790	152 891
Övriga skulder		1 313 066	374 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		484 492	307 842
Summa kortfristiga skulder		6 957 002	1 717 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 945 727	2 198 387

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider: 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	500 000	0
	500 000	0

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	10	6

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 835	
Inköp	1 991 520	85 835
Försäljningar/utrangeringar	-85 835	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 991 520	85 835
Ingående avskrivningar	-1 333	
Försäljningar/utrangeringar	1 333	
Årets avskrivningar	-223 288	-1 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 288	-1 333
Utgående redovisat värde	1 768 232	84 502

Hortlax 2025-07-24

Joakim Törn
Joakim Törn
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-07-24

Christian Kromnér
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Guestly Homes Sweden AB
Org.nr 559359-3238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen, vars balansräkning också utgör kontrollbalansräkning, för Guestly Homes Sweden AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Guestly Homes Sweden ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Guestly Homes Sweden AB 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-01-01 - 2023-12-31, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande räkenskapsår har därmed inte utförts.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

Guestly Homes Sweden AB, Org.nr 559359-3238

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Guestly Homes Sweden AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Guestly Homes Sweden AB enligt god revisorsd 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Anmärkningar

Jag har i en särskild skrivelse till styrelsen påtalat brister i den interna kontrollen avseende löpande avstämningar av bokföringen. Styrelsen har därmed brustit i sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen. Rutinerna har förbättrats efter räkenskapsårets utgång och bristerna har inte medfört någon väsentlig skada för bolaget.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Norrköping 2025-07-24

Christian Kromnér

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor