

**Årsredovisning**  
för  
**Stay Smart Svartbjörnsbyn AB**  
559407-3271  
Räkenskapsåret 2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Svartbjörnsbyn AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 31 maj 2025

  
Maximilian Hermelin

# Årsredovisning

för

## Stay Smart Svartbjörnsbyn AB

559407-3271

Räkenskapsåret 2024

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Svartbjörnsbyn AB, 559407-3271, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

### Verksamhet och organisation

Stay Smart Svartbjörnsbyn AB äger och förvaltar fastigheten Boden Svartbjörnsbyn 1:44 i Boden. Bolaget har säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

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

### Flerårsjämförelse

	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
Nettoomsättning	300	-
Rörelseresultat	176	-7
Resultat efter finansiella poster	176	-7
Soliditet %	2	100

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade i mars 2024 fastigheten Boden Svartbjörnsbyn 1:44 i Boden, en hyresfastighet om 174 kvadratmeter. Under räkenskapsåret har två lägenheter renoverats och inretts. Fastighetens tvättstuga har även fått en uppdaterad maskinpark.

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

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

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Fastigheten värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman, se vidare not 6. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 9.

### Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Svartbjörnsbyn AB

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	- 6 645
årets resultat	<u>4 614</u>
	- 2 031 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>- 2 031</u>
	- 2 031 kronor

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

## Resultaträkning

	Not	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	300	-
<b>Totala rörelseintäkter</b>		<b>300</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-85	-
Fastighetsskatt		-3	-
		<b>-88</b>	<b>-</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>212</b>	<b>-</b>
Övriga externa kostnader		-7	-7
Avskrivningar		-29	-
<b>Totala rörelsekostnader</b>		<b>-36</b>	<b>-7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176</b>	<b>-7</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter		0	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176</b>	<b>-7</b>
Bokslutsdispositioner		-171	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5</b>	<b>-7</b>
Skatt på årets resultat	5	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>5</b>	<b>-7</b>

## Rapport över totalresultat

	Not	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
Årets resultat		5	-7
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>5</b>	<b>-7</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	2 372	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	21	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 393</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	8, 9		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19	-
Fordringar hos koncernbolag	11	-	32
Övriga fordringar		51	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70</b>	<b>33</b>
Kassa och bank		27	11
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>97</b>	<b>44</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 490</b>	<b>44</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7	-
Årets resultat		5	-7
		-2	-7
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48</b>	<b>44</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	8, 9	1	-
Skulder till koncernföretag	11	2 417	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 442</b>	<b>-</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 490</b>	<b>44</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		176	-7
Erlagda räntor		-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		29	-
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>		<b>205</b>	<b>-7</b>
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-37	-33
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		2 442	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 610</b>	<b>-39</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-2 398	-
Investeringar i inventarier		-24	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 422</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Insatt aktiekapital		-	50
Lämnade koncernbidrag		-171	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-171</b>	<b>50</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>16</b>	<b>11</b>
Likvida medel vid periodens början		11	0
Likvida medel vid periodens slut		27	11

## Förändring i eget kapital

2024-01-01 – 2024-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	0	-7	44
Bolagsstämma		-7	7	0
Årets resultat			5	5
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	-7	5	48

2022-11-22 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	50			50
Årets resultat			-7	-7
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	-7	44

## Noter

### Not 1 Allmän information

Stay Smart Svartbjörnsbyn AB, org nr 559407-3271, är ett helägt dotterbolag till Stay Smart Properties AB, organisationsnummer 559344-5447. Stay Smart Properties AB:s moderbolag, Stay Smart Holding AB, organisationsnummer 559344-5389, upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag i koncernen har säte i Stockholm.

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

#### *Intäkter*

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

#### *Leasing*

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

#### *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.



*Nya och ändrade standarder*

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

Koncernen följer noggrant utvecklingen inför implementeringen av IFRS 18 när den träder i kraft.

I övrigt förväntas inga förändringar i redovisningsstandarder få någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning eller finansiella rapporter.

*Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna enligt IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter sker värdering av externa oberoende värderare, se not 6.

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. Interna hyresavtal mellan koncernbolag tas inte med i sammanställningen.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	36	0
Avtalade hyresintäkter inom två år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
	<b>36</b>	<b>0</b>

**Not 5 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2022-11-22 – 2023-12-31</b>
Aktuell skatt	-	-
	-	-

**Not 6 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående balans	-	-
Förvärv	2 138	-
Investeringar	260	-
Årets avskrivningar	-26	-
<b>Utgående balans</b>	<b>2 372</b>	-
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	861	-
Mark	195	-
	<b>1 056</b>	-
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	4 000	-

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

**Not 7 Inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	-
Investeringar	24	-
Avskrivningar	-3	-
<b>Utgående balans</b>	<b>21</b>	<b>-</b>

**Not 8 Finansiella instrument - kategoriindelning**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Kundfordringar	19	-
Övriga fordringar	51	1
Likvida medel	27	11
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Leverantörsskulder	1	-

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåerna för lånen på balansdagen, inklusive marginaler, motsvarar villkoren i lånekontrakten.

**Not 9 Finansiell riskhantering**

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerat för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna.

*Finansierings- och likviditetsrisk*

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minimera finansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten samt att hålla kontinuerlig dialog med koncernens banker. Koncernens rörelseresultat är positivt med god marginal varför koncernens hyresverksamhet löper låg likviditetsrisk även om verksamheten att utveckla fastigheterna skulle stanna av på grund av ett svårare finansieringsklimat.

*Ränterisk*

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Stay Smart-koncernen minimerar ränterisken genom att sprida lånens löptider på olika längd.

*Kreditrisk*

Avser risken att bolagets motparter inte fullgör sina betalningsåtaganden. Hyresintäkterna aviseras kvartalsvis i förskott och vid utebliven betalning tas hjälp av inkassoföretag. Den kommersiella kreditrisken är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Bolaget bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter behov. Kreditrisken bedöms som låg.

**Not 10 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 11 Transaktioner med närstående**

Stay Smart Svartbjörnsbyn AB har närstående relationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 226 tkr (32) på andra koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 2 643 tkr (0). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

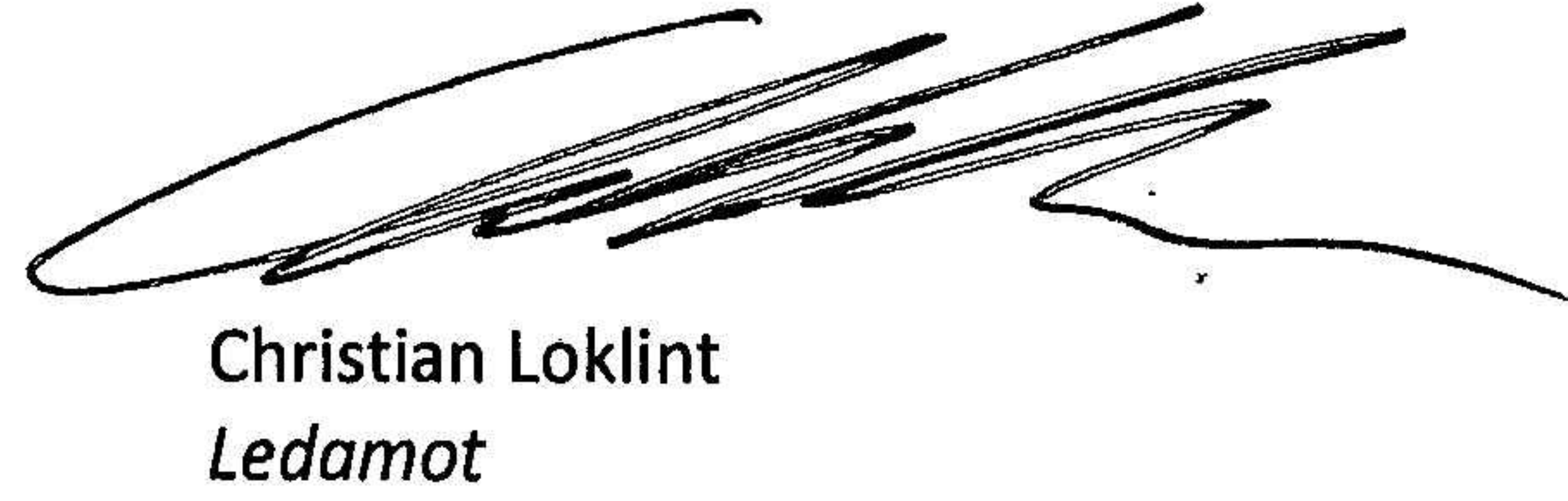
Stockholm den 31 maj 2025



Maximilian Hermelin  
Styrelsens ordförande



Adam Morgan  
Ledamot



Christian Loklint  
Ledamot