

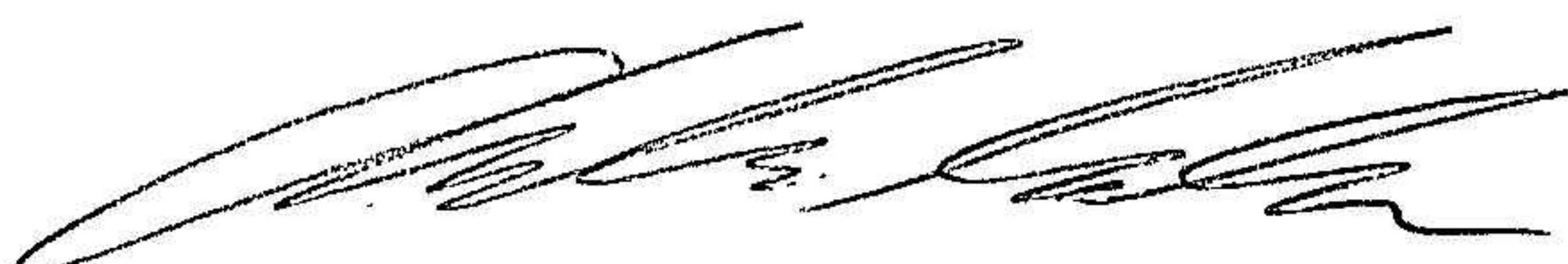
Årsredovisning
för
Stay Smart Mälartorget AB
556897-8000
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Mälartorget AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 maj 2023



Christian Andersson Loklint

Årsredovisning
för
Stay Smart Mälartorget AB

556897-8000

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Stay Smart Mälartorget AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Stay Smart Mälartorget AB är ett helägt dotterbolag till Stay Smart Properties AB. Bolaget äger och förvaltar bostadsfastigheter och lokaler i Köping. Bolagets affärsidé är att långsiktig äga och förvalta samt förädla fastigheter med utvecklingspotential. Bolaget arbetar kontinuerligt med värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflödet och höjer värdet på fastigheterna.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Fastighetsbestånd

Stay Smart Mälartorget fastighetsbestånd består av fastigheter med tydlig utvecklingspotential. Per 2022-12-31 består ca 90 % av värdet på beståndet av bostäder och ca 10% av lokaler. Fastigheterna består av 60 lägenheter plus lokaler med en total yta av ca 4500 kvm.

Hållbarhetsarbete

Mälartorget jobbar med leverantörer inom både produkt- och tjänstesektor. Vi arbetar kontinuerligt med att optimera verksamheten och relationen till våra leverantörer i syfte att få bättre kostnadseffektivitet och mindre miljöbelastning. Genom att skapa centrala avtal kan volymfördelar nås och produktsortiment standardiseras. Vid val av leverantörer och uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att ovan nämnda policier, lagar och myndighetskrav följs. Bolaget försöker alltid välja miljövänliga material, energibesparande funktioner och minimering av materialtransporter till våra byggställen och fastigheter. Vi tecknar elavtal med grön el till fastigheterna och rekommenderar även våra hyresgäster att göra detsamma.

StaySmart Mälartorget miljöarbete

Bolaget ser hela tiden över hyresgästernas möjligheter att agera hållbart med sortering av hushållsavfall, bl.a. genom byggnation av ett miljöhus för att möjliggöra källsortering. Investeringar i fönsterbyten ger lägre energianvändning och bättre inomhusklimat. Bolaget installerar även snålspolande kranar och munstycken i vattensystem för att minska onödig vattenåtgång.

Väsentliga händelser under året

Bolaget har genomfört lägenhetsrenoveringar och löpande fastighetsunderhåll och förbättringar på samtliga fastigheter och lokaler på Mälartorget i Köping under 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget är sedan 28 februari 2023 ett helägt dotterbolag till Stay Smart Properties AB från att ha varit ägt av Praxter Fastigheter AB. I samband med ägarbytet bytte bolaget namn från Praxter Mälartorget AB till Stay Smart Mälartorget AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 153	4 117	4 148	4 300
Resultat efter finansiella poster	1 528	-137	1 086	347
Soliditet (%)	47	45	43	46

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	31 990 000	1 957 432	2 635	34 000 067
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 635	-2 635	0
Avskrivningar på uppskrivning		-635 333	635 333		0
Årets resultat				1 199 655	1 199 655
Belopp vid årets utgång	50 000	31 354 667	2 595 400	1 199 655	35 199 722

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 625 500 kr (625 500 kr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 595 400
årets vinst	1 199 655
	3 795 055

disponeras så att i ny räkning överföres	3 795 055
	3 795 055

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		5 152 514	4 116 741
Övriga rörelseintäkter		0	83 506
		5 152 514	4 200 247
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-941 185	-1 574 527
Övriga externa kostnader		-925 237	-702 408
Personalkostnader	2	-3 227	-181 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 063 972	-1 052 581
		-2 933 621	-3 510 780
Rörelseresultat		2 218 893	689 467
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	74	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 782	-826 065
		-690 708	-826 065
Resultat efter finansiella poster		1 528 185	-136 598
Bokslutsdispositioner		0	460 000
Resultat före skatt		1 528 185	323 402
Skatt på årets resultat		-328 530	-320 767
Årets resultat		1 199 655	2 635

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

58 307 533

59 088 482

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

58 307 533

59 088 482

Summa anläggningstillgångar

58 307 533

59 088 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 527 185

1 214 043

Fordringar hos koncernföretag

15 479 410

14 379 410

Övriga fordringar

0

34 229

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 930

39 789

17 052 525

15 667 471

Kassa och bank

304 906

188 819

Summa omsättningstillgångar

17 357 431

15 856 290

SUMMA TILLGÅNGAR

75 664 964

74 944 772

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

6

31 354 667

31 990 000

31 404 667

32 040 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 595 400

1 957 432

Årets resultat

1 199 655

2 635

3 795 055

1 960 067

Summa eget kapital

35 199 722

34 000 067

Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

8 169 122

8 300 000

Summa avsättningar

8 169 122

8 300 000

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

29 598 317

30 335 321

Summa långfristiga skulder

29 598 317

30 335 321

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

737 004

737 004

Leverantörsskulder

231 807

418 753

Aktuella skatteskulder

238 267

0

Övriga skulder

345 762

64 577

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 144 963

1 089 050

Summa kortfristiga skulder

2 697 803

2 309 384

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 664 964

74 944 772

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter tas upp i den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad Stomme	1%
Byggnad Tak	2,5%
Byggnad Fasad	2,5%
Byggnad Inre ytskikt	6,67%
Byggnad Inventarier	3,33%
Byggnad Installationer	5%
Byggnad Stammar	2%
Byggnad Vitvaror	2%
Mark	0%
Inventarier, verktyg och installationer	20-33%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	1

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	74	
	74	0

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 274 379	18 645 959
Aktivering kostnader	283 023	2 628 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 557 402	21 274 379
Ingående avskrivningar	-2 473 380	-2 056 132
Årets avskrivningar	-428 639	-417 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 902 019	-2 473 380
Ingående uppskrivningar	40 287 483	40 922 816
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-635 333	-635 333
Utgående ackumulerade uppskrivningar	39 652 150	40 287 483
Utgående redovisat värde	58 307 533	59 088 482
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	58 307 533	59 088 482
Verkligt värde	65 000 000	65 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 428	312 428
Försäljningar/utrangeringar	-47 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 428	312 428
Ingående avskrivningar	-312 428	-312 428
Försäljningar/utrangeringar	47 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 428	-312 428
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	31 990 000	33 517 497
Återföring av uppskrivningsfond	-635 333	-1 527 497
Belopp vid årets utgång	31 354 667	31 990 000

Not 7 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	8 300 000	7 297 100
Årets avsättningar		1 002 900
Under året återförda belopp	-130 878	
	8 169 122	8 300 000

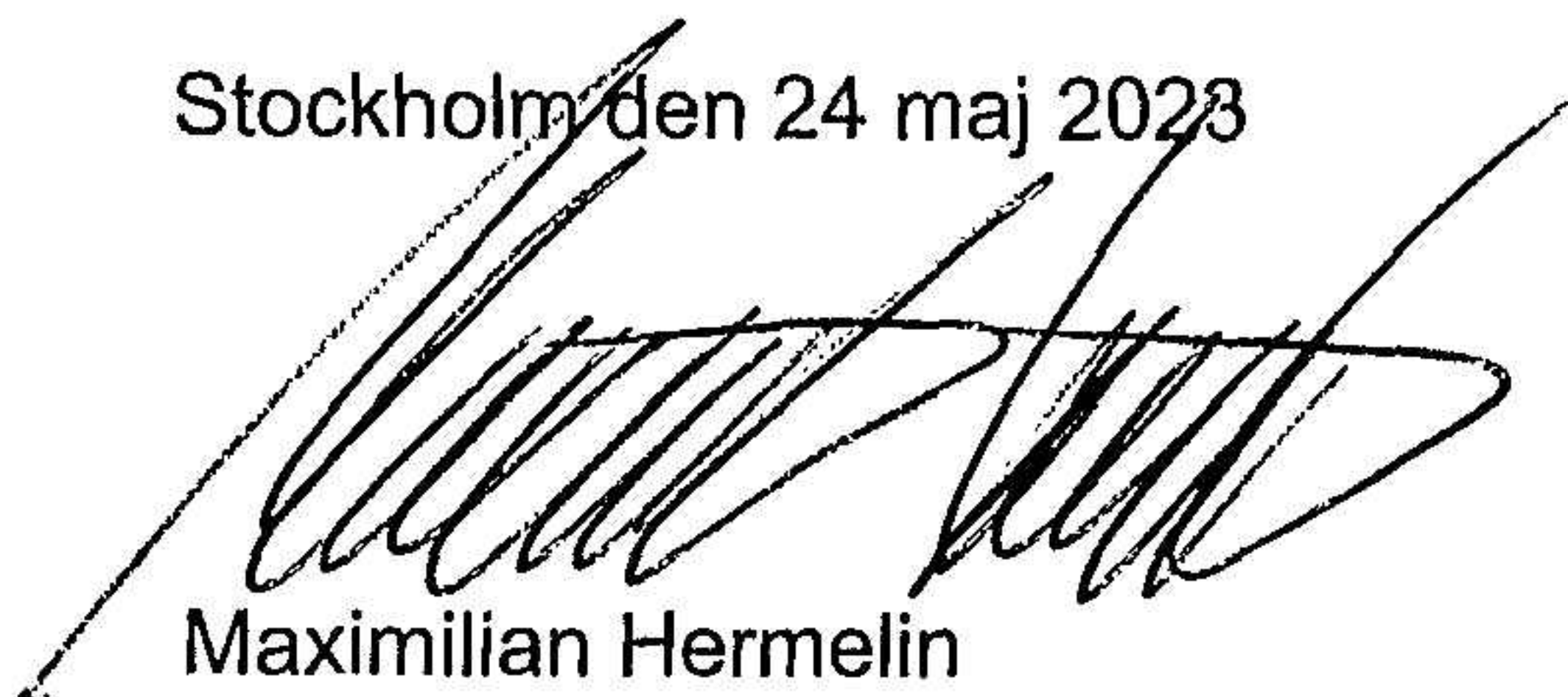
Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	737 004	737 004
Mellan ett och fem år	2 948 016	2 948 016
Senare än fem år	26 650 301	27 387 305
	30 335 321	31 072 325

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	38 250 000	38 250 000
	38 250 000	38 250 000

Stockholm den 24 maj 2023



Maximilian Hermelin
Ordförande



Christian Andersson Loklint
Ledamot



Adam Morgan
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 24/5 2023



Andreas Mathiasen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stay Smart Mälartorget AB

Org.nr. 556897 - 8000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stay Smart Mälartorget AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stay Smart Mälartorget ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Stay Smart Mälartorget 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.

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 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 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.

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 Stay Smart Mälartorget AB för år 2022 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 Stay Smart Mälartorget 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.

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 försummelse 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 den 24 maj 2023,

Andreas Mathiasen
Auktoriserad revisor