


**Årsredovisning**  
för  
**Stay Smart Harkie AB**  
559375-8112  
Räkenskapsåret 2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Harkie AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Harkie AB**  
559375-8112  
Räkenskapsåret 2024

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Stay Smart Harkie AB, 559375-8112, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

### Verksamhet och organisation

Stay Smart Harkie AB äger och förvaltar fastigheten Västerås Harkie 1:99 i Västerås. Bolaget har säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Stay Smart Properties AB, org.nr 559344-5447	250	250

### Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 350	1 450	800
Rörelseresultat	834	99	207
Resultat efter finansiella poster	214	86	-491
Soliditet %	0	3	4

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastighetens kök renoverats och en uppgradering av tvätt- och torkmaskiner har skett.

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 fortsatt 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 7. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 10.

### Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Harkie AB

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor) disponeras:

balanserat resultat	230 486
årets resultat	<u>- 236 001</u>
	-5 515 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>-5 515</u>
	-5 515 kronor

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

## Resultaträkning

	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4	1 350	1 450
Övriga intäkter		-	31
<b>Totala rörelseintäkter</b>		<b>1 350</b>	<b>1 481</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-320	-261
Fastighetsskatt		-27	-27
		<b>-347</b>	<b>-288</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 003</b>	<b>1 193</b>
Övriga externa kostnader		-16	-956
Avskrivningar		-153	-138
<b>Totala rörelsekostnader</b>		<b>-169</b>	<b>-1 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>834</b>	<b>99</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter		0	2
Finansiella kostnader	5	-620	-15
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-620</b>	<b>-13</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214</b>	<b>86</b>
Bokslutsdispositioner		-450	-100
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-236</b>	<b>-14</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-236</b>	<b>-14</b>

## Rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Årets resultat		-236	-14
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-236</b>	<b>-14</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	7 298	7 375
Inventarier, verktyg och installationer	8	51	68
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 349</b>	<b>7 442</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	9		
Skattefordringar		9	0
Övriga fordringar		0	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9</b>	<b>27</b>
Kassa och bank		71	2 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>80</b>	<b>2 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 429</b>	<b>9 862</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		230	244
Årets resultat		-236	-14
		-6	230
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19</b>	<b>255</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 000	5 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		57	9
Skulder hos koncernbolag	13	2 312	4 088
Skatteskulder		-	91
Övriga skulder		21	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20	165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 410</b>	<b>4 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 429</b>	<b>9 862</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		834	99
Erhållna räntor		0	2
Erlagda räntor		-620	-15
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		153	138
Betald skatt		0	-65
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>367</b>	<b>159</b>
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		18	-667
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-2 196	-1 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 811</b>	<b>-1 922</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-60	-606
Investeringar i inventarier		0	-19
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60</b>	<b>-625</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		0	5 000
Amortering av lån		0	0
Lämnade koncernbidrag		-450	-100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>450</b>	<b>4 900</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-2 322</b>	<b>2 352</b>
Likvida medel vid periodens början		2 393	40
Likvida medel vid periodens slut		71	2 393

## Förändring i eget kapital

<b>2024-01-01 – 2024-12-31</b>	<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Balanserad vinst</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Ingående eget kapital	25	244	-14	255
Bolagsstämma		-14	14	0
Årets resultat			-236	-236
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	25	230	-236	19

<b>2023-01-01 – 2023-12-31</b>	<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Balanserad vinst</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Ingående eget kapital	25	0	244	269
Bolagsstämma		244	-244	0
Årets resultat			-14	-14
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	25	244	-14	255

## Noter

### Not 1 Allmän information

Stay Smart Harkie AB, org nr 559375-8112, 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.

#### *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.



*Finansiella skulder*

Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, depositioner från hyresgäster, skulder till koncernbolag och skulder till kreditinstitut. 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 uppläggningsavgifter 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 9.

*Långfristigt och kortfristigt*

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från 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 7.

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**

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. Interna hyresavtal mellan koncernbolag tas inte med i sammanställningen.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	330	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>330</b>	<b>0</b>

**Not 5 Finansiella kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-620	-15
	<b>-620</b>	<b>-15</b>

**Not 6 Skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående balans	7 375	6 893
Investeringar	60	606
Årets avskrivningar	-137	-125
Utgående balans	7 298	7 375
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	6 274	6 274
Mark	789	789
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	12 500	12 000

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

**Not 8 Inventarier**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående balans	68	62
Investeringar	-	19
Årets avskrivningar	-17	-13
Utgående balans	51	68

**Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	0	27
Likvida medel	71	2 393
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 000	5 000
Leverantörsskulder	57	9
Övriga skulder	21	253

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 10 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.

Bolagets lån löper med en fast ränta om 14% som dock kan förändras vid större förändringar av marknadsräntan. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 50 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 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.

*Förfallostruktur lån och räntor*

	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	0	5 000	0
Leverantörsskulder	57	0	0
	<b>57</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>

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

**Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 678	7 678
	<b>7 678</b>	<b>7 678</b>
Några eventualförpliktelser finns inte.		

**Not 12 Upplysningar om aktiekapital**

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie (SEK)
Antal och värde vid årets ingång	250	100
Antal och värde vid årets utgång	250	100

**Not 13 Transaktioner med närstående**

Stay Smart Harkie AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 1 225 tkr (841) på koncernbolag. Skulder till koncernbolag uppgår till 3 538 tkr (4 929). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 31 maj 2025



Maximilian Hermelin  
Styrelsens ordförande



Adam Morgan  
Verkställande Direktör, Ledamot



Christian Loklint  
Ledamot