

Årsredovisning
för
Stay Smart Sävast AB
559401-8789
Räkenskapsåret 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Sävast 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 och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 maj 2025



Maximilian Hermelin

Årsredovisning
för
Stay Smart Sävast AB
559401-8789
Räkenskapsåret 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Sävast AB, 559401-8789, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Sävast AB äger och förvaltar fastigheten Boden Sävast 4:21. Bolaget har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Flerårsjämförelse

| | 2024 | 2022-10-19 – 2023-12-31 |
|-----------------------------------|------|-------------------------|
| Nettoomsättning | 500 | 100 |
| Rörelseresultat | 321 | -660 |
| Resultat efter finansiella poster | 264 | -674 |
| Soliditet % | 2 | 2 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fastigheten genomgått renoveringar utvändigt såväl som renoveringar av rörsystem och vattenpump i brunn. Fiber har även dragits in i fastigheten.

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

Koncernen har 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.

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 Sävast AB

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------------|---------------|
| balanserat resultat | -2 243 |
| årets resultat | <u>-346</u> |
| | -2 589 kronor |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | <u>-2 589</u> |
| | -2 589 kronor |

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

Resultaträkning

| | Not | 2024 | 2022-10-19 - 2023-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 4 | 500 | 100 |
| Totala rörelseintäkter | | 500 | 100 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Förvaltningskostnader | | -112 | -70 |
| Fastighetsskatt | | -10 | -10 |
| | | -122 | -80 |
| Driftnetto | | 378 | 20 |
| Övriga externa kostnader | | -9 | -640 |
| Avskrivningar | | -48 | -40 |
| Totala rörelsekostnader | | -57 | -680 |
| Rörelseresultat | | 321 | -660 |
| Finansiella poster | | | |
| Finansiella intäkter | | 0 | 1 |
| Finansiella kostnader | 5 | -57 | -14 |
| Resultat från finansiella poster | | -57 | -13 |
| Resultat efter finansiella poster | | 264 | -674 |
| Bokslutsdispositioner | | -264 | 672 |
| Resultat före skatt | | 0 | -2 |
| Skatt på årets resultat | 6 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | -2 |

Rapport över totalresultat

| | Not | 2024 | 2022-10-19 - 2023-12-31 |
|----------------------------|-----|----------|-------------------------|
| Årets resultat | | 0 | -2 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Årets totalresultat | | 0 | -2 |

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 | 2 378 | 2 363 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 45 | 49 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 423 | 2 412 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | 9 | | |
| Övriga fordringar | | 5 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 18 | 18 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 23 | 18 |
| Kassa och bank | | 62 | 46 |
| Summa omsättningstillgångar | | 85 | 64 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 508 | 2 476 |

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------|--------------|--------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 12 | 50 | 50 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -2 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | -2 |
| | | -2 | -2 |
| Summa eget kapital | | 48 | 48 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| | 9, 10 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 933 | 1 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 933 | 1 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| | 9 | | |
| Leverantörsskulder | | 31 | 34 |
| Skulder hos koncernbolag | 13 | 1 474 | 1 311 |
| Skatteskulder | | 19 | 9 |
| Övriga skulder | | 0 | 30 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 | 45 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 527 | 1 429 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 508 | 2 476 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024 | 2023 |
|--|-----|-------------|---------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | |
| Rörelseresultat | | 321 | -660 |
| Erhållna räntor | | 0 | 1 |
| Erlagda räntor | | -57 | -14 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 48 | 40 |
| Betald skatt | | 0 | 0 |
| Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 312 | -634 |
| <i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar | | -5 | -196 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | | 98 | 1 606 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 405 | 776 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | |
| Investeringar i fastigheter | | -51 | -2 395 |
| Investeringar i inventarier | | -8 | -58 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -59 | -2 453 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | |
| Insatt aktiekapital | | 0 | 50 |
| Upptagna lån | | 0 | 1 000 |
| Amortering av lån | | -67 | 0 |
| Mottagna koncernbidrag | | 0 | 672 |
| Lämnade koncernbidrag | | -264 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -331 | 1 722 |
| Periodens kassaflöde | | 15 | 46 |
| Likvida medel vid periodens början | | 46 | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | | 62 | 46 |

Förändring i eget kapital

| 2024-01-01 – 2024-12-31 | Bundet eget kapital | Balanserad vinst | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|---------------------|------------------|----------------|--------|
| Ingående eget kapital | 50 | 0 | -2 | 48 |
| Bolagsstämma | | -2 | 2 | 0 |
| Årets resultat | | | 0 | 0 |
| Övrigt totalresultat | | | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital | 50 | -2 | 0 | 48 |

| 2022-10-19 - 2023-12-31 | Bundet eget kapital | Balanserad vinst | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|---------------------|------------------|----------------|--------|
| Insatt kapital | 50 | | | 50 |
| Årets resultat | | | -2 | -2 |
| Övrigt totalresultat | | | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital | 50 | 0 | -2 | 48 |

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Sävast AB, org nr 559401-8789, 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.

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Avtalade hyresintäkter inom ett år | 250 | 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 |
| | 250 | 0 |

Not 5 Finansiella kostnader

| | 2024 | 2022-10-19 – 2023-12-31 |
|----------------|-------------|------------------------------------|
| Räntekostnader | -57 | -14 |
| | -57 | -14 |

Not 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2022-10-19 – 2023-12-31 |
|----------------------------|-------------|------------------------------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 7 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 2 363 | 0 |
| Förvärv | 0 | 2 070 |
| Investeringar | 51 | 324 |
| Årets avskrivningar | -36 | -32 |
| Utgående balans | 2 378 | 2 363 |
| <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| Byggnad | 1 630 | 1 287 |
| Mark | 662 | 535 |
| | 2 292 | 1 822 |
| <i>Fastighetens verkliga värde</i> | 4 500 | 4 400 |

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

Not 8 Inventarier

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 49 | 0 |
| Investeringar | 8 | 58 |
| Avskrivningar | -12 | -9 |
| Utgående balans | 45 | 49 |

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> | | |
| Övriga fordringar | 5 | 0 |
| Likvida medel | 62 | 46 |
| <i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 933 | 1 000 |
| Leverantörsskulder | 31 | 34 |
| Övriga skulder | 0 | 30 |

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 rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 9 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 | 67 | 866 | 0 |
| Leverantörsskulder | 31 | 0 | 0 |
| | 98 | 866 | 0 |

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

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 1 000 | 1 000 |
| | 1 000 | 1 000 |
| Några eventalförpliktelser finns inte. | | |

Not 12 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 |

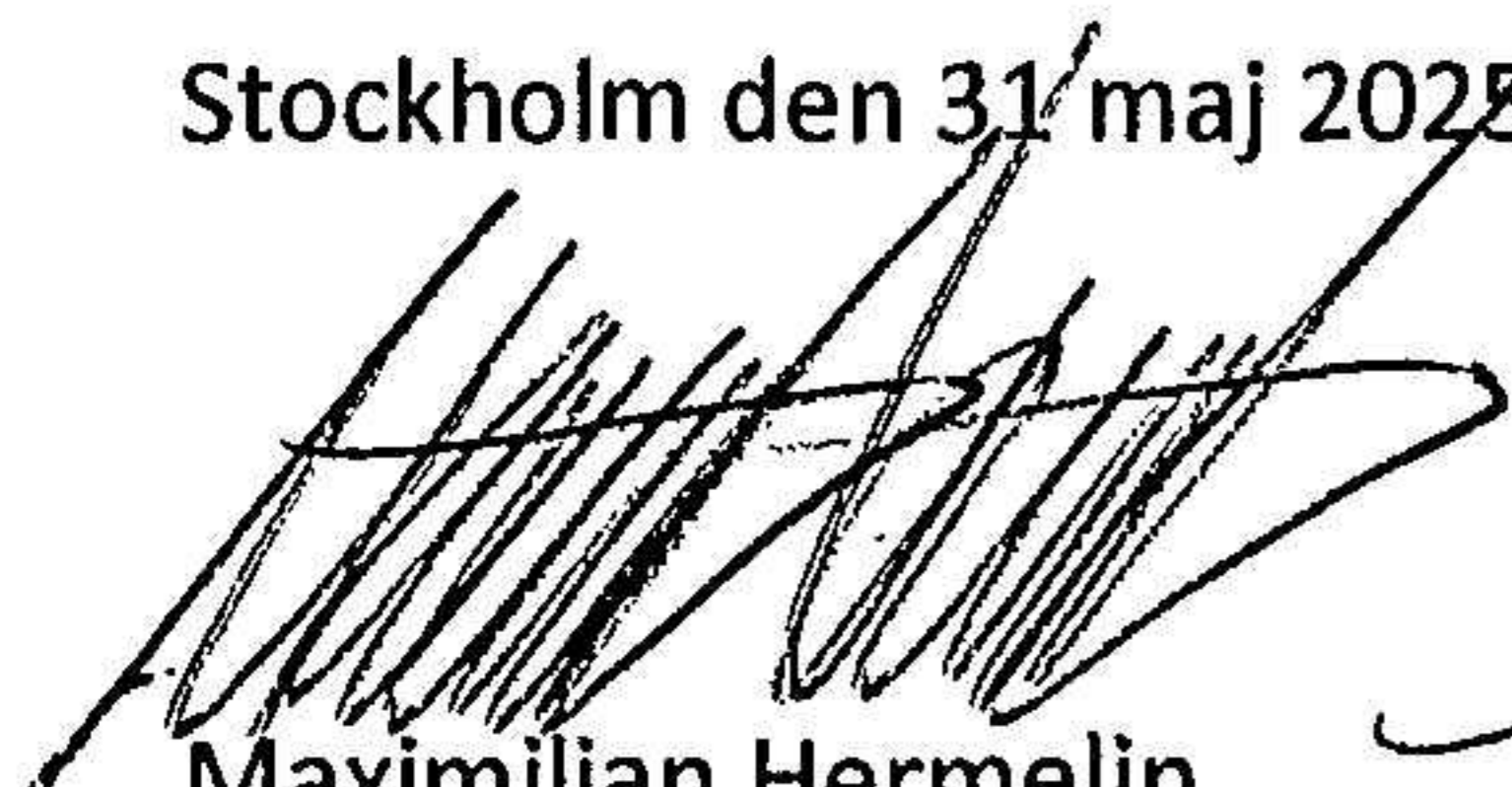
Not 13 Transaktioner med närstående

Stay Smart Sävast AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 417 tkr (177) på andra koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 1 890 tkr (1 488). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

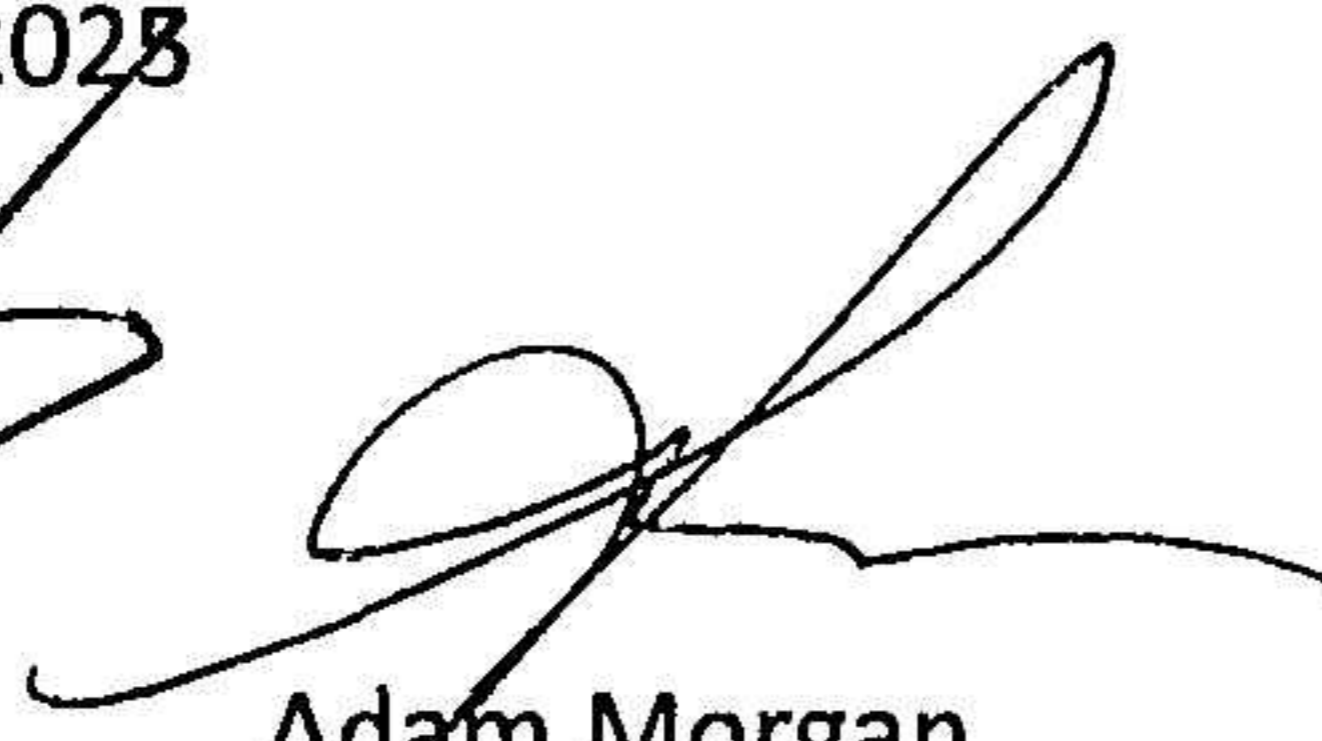
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

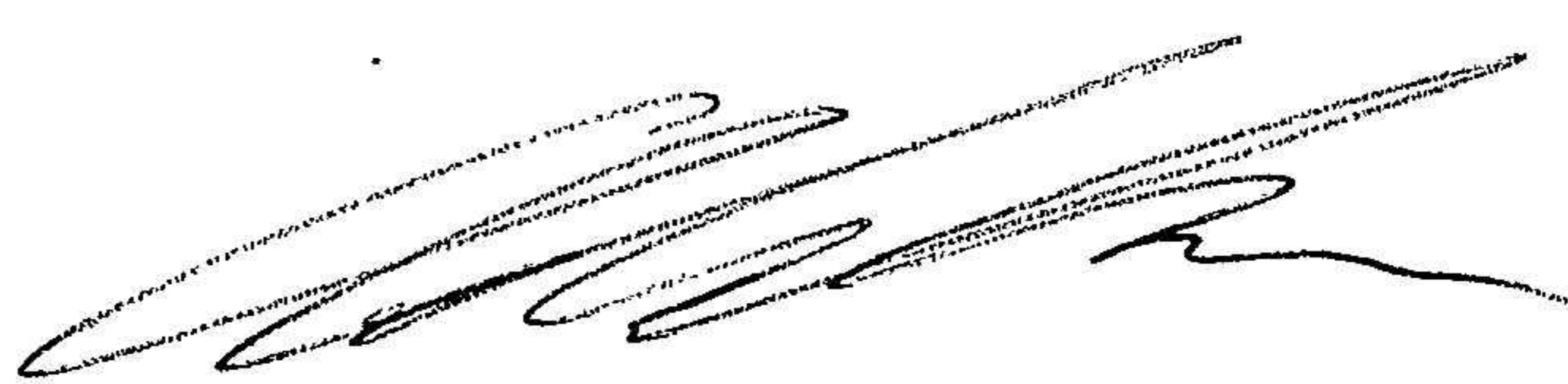
Stockholm den 31 maj 2028



Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande



Adam Morgan
Ledamot



Christian Loklint
Ledamot