


Årsredovisning
för
Stay Smart Svartbyn AB
559407-3248
Räkenskapsåret 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Svartbyn 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 Svartbyn AB
559407-3248
Räkenskapsåret 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Svartbyn AB, 559407-3248, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Svartbyn AB äger och förvaltar fastigheten Boden Svartbyn 4:25 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	-	-
Rörelseresultat	-41	-7
Resultat efter finansiella poster	-41	-7
Soliditet %	1	100

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade i oktober 2024 fastigheten Boden Svartbyn 4:25 i Boden.

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 5. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 8.

Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Svartbyn AB

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	- 6 645
årets resultat	<u>4 025</u>
	- 2 620 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>- 2 620</u>
	- 2 620 kronor

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

Resultaträkning

	Not	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Totala rörelseintäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-25	-
Fastighetsskatt		-2	-
		-27	-
Driftnetto		-27	-
Övriga externa kostnader		-5	-7
Avskrivningar		-9	-
Totala rörelsekostnader		-14	-7
Rörelseresultat		-41	-7
Bokslutsdispositioner		45	-
Skatt på årets resultat	4	-	-
Årets resultat		4	-7

Rapport över totalresultat

	Not	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
Årets resultat		4	-7
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		4	-7

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	5	3 820	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	209	-
Summa anläggningstillgångar		4 029	-
Omsättningstillgångar	7, 8		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag	10	-	40
Övriga fordringar		208	1
Summa kortfristiga fordringar		208	41
Kassa och bank		4	2
Summa omsättningstillgångar		212	43
SUMMA TILLGÅNGAR		4 241	43

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	9	50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7	-
Årets resultat		4	-7
		-3	-7
Summa eget kapital		47	43
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7, 8	5	-
Skulder till koncernbolag	10	4 187	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2	-
Summa kortfristiga skulder		4 194	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 241	43

Kassaflödesanalys

	Not	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		-41	-7
Erlagda räntor		-	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital		-32	-7
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-167	-41
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		4 194	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 995	-48
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-3 829	-
Investeringar i inventarier		-209	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 038	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Insatt aktiekapital		-	50
Mottagna koncernbidrag		45	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		45	50
Periodens kassaflöde		2	2
Likvida medel vid periodens början		2	0
Likvida medel vid periodens slut		4	2

Förändring i eget kapital

2024-01-01 – 2024-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	0	-7	43
Bolagsstämma		-7	7	0
Årets resultat			4	4
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	-7	4	47

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	43

Finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar består av koncernfordringar och övriga fordringar. De finansiella fordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

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 7.

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 5.

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 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2022-11-22 – 2023-12-31
Aktuell skatt	-	-
	-	-

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	-
Förvärv	3 233	-
Investeringar	596	-
Årets avskrivningar	-9	-
Utgående balans	3 820	-
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	2 306	-
Mark	430	-
	2 736	
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	11 500	-

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

Not 6 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	-
Investeringar	209	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående balans	209	-

Not 7 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	208	1
Likvida medel	4	2
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Leverantörsskulder	5	-

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 8 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 9 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 10 Transaktioner med närstående

Stay Smart Svartbyn AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 0 tkr (40) på koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 4 187 tkr (0). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.


Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan tillträdet av fastigheten har villan byggts om invändigt till två lägenheter med plats för 10 personer i varje och är i dagsläget fullt uthyrd.

Stockholm den 31 maj 2025


Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande


Adam Morgan
Ledamot


Christian Loklint
Ledamot