

Årsredovisning

för

Stay Smart Sävast AB

559401-8789


Räkenskapsåret 2022-10-19 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Sävast AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. 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 2024



Maximilian Hermelin

Årsredovisning

för

Stay Smart Sävast AB

559401-8789

Räkenskapsåret 2022-10-19 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Sävast AB, 559401-8789, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-19 – 2023-12-31, vilket är bolagets första räkenskapsår.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade den 8 december 2022 fastigheten Boden Sävast 4:21 i Boden, ett 173 kvadratmeter stort villa med sex sovrum. Under året har fastigheten totalrenoverats och möblerats upp för företagsuthyrning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2024 lovande ut. Trots global osäkerhet med utmaningar som krig och pandemier står verksamheten stark, förankrad i samhällsviktiga tjänster. Bolagets kunders behov av boende är stabilt då deras verksamheter är av samhällsviktig art och därför rimligen kommer fortsätta även om omfattningen kanske kan minska.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Hysesintäkterna kommer från longstayhyresgäster och bostadshyresgäster med varierande kontraktslängd. Efterfrågan är mycket god, vakansgraden är låg. 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):

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

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

Resultaträkning

	Not	2022-10-19 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	100
Totala rörelseintäkter		100
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader		-70
Fastighetsskatt		-10
		-80
Driftnetto		20
Övriga externa kostnader		-640
Avskrivningar		-40
Totala rörelsekostnader		-680
Rörelseresultat		-660
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-14
Resultat från finansiella poster		-13
Resultat efter finansiella poster		-674
Bokslutsdispositioner		672
Resultat före skatt		-2
Skatt på årets resultat	6	0
Årets resultat		-2

Rapport över totalresultat

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

Balansräkning

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

Balansräkning

	Not	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		50
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-2
		-2
Summa eget kapital		48
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9, 11	1 000
Summa långfristiga skulder		1 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		34
Skulder hos koncernbolag	13	1 311
Skatteskulder		9
Övriga skulder		30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45
Summa kortfristiga skulder		1 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 476

Kassaflödesanalys

	Not	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat		-660
Erhållna räntor		1
Erlagda räntor		-14
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		40
Betald skatt		0
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-634
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-196
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten		776
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i fastigheter		-2 395
Investeringar i inventarier		-58
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 453
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Insatt aktiekapital		50
Upptagna lån		1 000
Erhållna koncernbidrag		672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 722
Periodens kassaflöde		46
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		46

Förändring i eget kapital

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.

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.

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.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna

Nya och ändrade standarder

Inga förändringar i redovisningsstandards förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagens 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

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.

	0	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	0	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
	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-19 – 2023-12-31
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-14
	-14

Not 6 Skatt

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

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31
Ingående balans	0
Förvärv	2 070
Investeringar	324
Årets avskrivningar	-32
Utgående balans	2 363

Taxeringsvärden

Byggnad	1 287
Mark	535
	1 822

<i>Fastighetens verkliga värde</i>	4 400
------------------------------------	--------------

Förvaltningsfastighetens verkliga värde har bedömts av extern, oberoende fastighetsvärderare. Värderingen är gjord på grundval av en ortsprisanalys och kassaflödesanalys.

Not 8 Inventarier

	2023-12-31
Ingående balans	0
Investeringar	58
Avskrivningar	-9
Utgående balans	49

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Övriga fordringar	0
Likvida medel	46
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Skulder till kreditinstitut	1 000
Leverantörsskulder	34
Övriga skulder	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 10 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	1 033	0
Leverantörsskulder	34	0	0
	101	1 033	0

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

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	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 177 tkr på andra koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 1 488 tkr. 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 2024

202406031435



Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande



Adam Morgan
Ledamot



Christian Loklint
Ledamot