

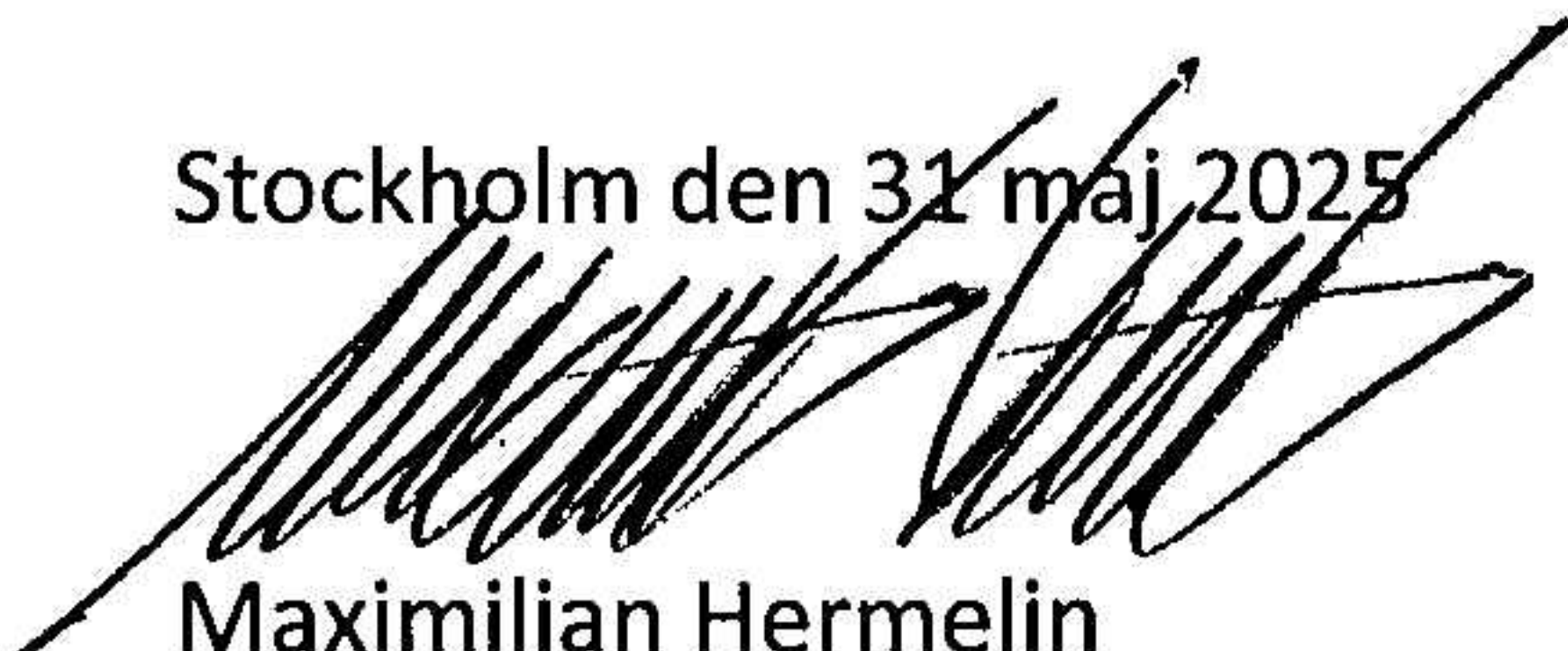
Årsredovisning
för
Stay Smart Grillby AB
559350-7683
Räkenskapsåret 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Grillby 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Grillby AB, 559350-7683, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Grillby AB äger och förvaltar fastigheten Enköping Grillby 82:1 i Grillby utanför Enköping. 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	1 300	1 474	1 000
Rörelseresultat	912	276	398
Resultat efter finansiella poster	729	63	-270
Soliditet %	1	4	3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastighetens fönster samt terrass genomgått renoveringar.

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 Grillby AB

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	264 727
årets resultat	<u>-183 819</u>
	80 908 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>80 908</u>
	80 908 kronor

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

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	1 300	1 474
Totala rörelseintäkter		1 300	1 474
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-212	-161
Fastighetsskatt		-18	-10
		-230	-171
Driftnetto		1 070	1 304
Övriga externa kostnader		-11	-890
Avskrivningar		-147	-138
Totala rörelsekostnader		-157	-1 028
Rörelseresultat		912	276
Finansiella poster			
Finansiella intäkter		0	3
Finansiella kostnader	5	-183	-216
Resultat från finansiella poster		-183	-214
Resultat efter finansiella poster		729	63
Bokslutsdispositioner		-913	-60
Resultat före skatt		-184	3
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		-184	3

Rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Årets resultat		-184	3
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-184	3

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	7 973	8 047
Inventarier, verktyg och installationer	8	45	56
Summa anläggningstillgångar		8 018	8 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		56	0
Övriga fordringar		0	79
Summa kortfristiga fordringar		56	79
Kassa och bank		11	99
Summa omsättningstillgångar		67	178
SUMMA TILLGÅNGAR		8 085	8 282

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		265	262
Årets resultat		-184	3
		81	265
Summa eget kapital		106	290
<i>Långfristiga skulder</i>			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut	11	3 289	3 481
Summa långfristiga skulder		3 289	3 481
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	9		
Leverantörsskulder		6	17
Skulder hos koncernbolag	13	4 640	4 086
Skatteskulder		0	77
Övriga skulder		34	194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10	137
Summa kortfristiga skulder		4 690	4 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 085	8 282

Kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		913	276
Erhållna räntor		-1	3
Erlagda räntor		-182	-216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147	138
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		876	200
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		23	-639
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		179	849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 078	410
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-59	-156
Investeringar i inventarier		-2	-37
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61	-192
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av lån		-192	-176
Lämnade koncernbidrag		-913	-60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 105	-236
Periodens kassaflöde		-88	-19
Likvida medel vid periodens början		99	118
Likvida medel vid periodens slut		11	99

Förändring i eget kapital

2024-01-01 – 2024-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	25	262	3	290
Bolagstämma		3	-3	0
Årets resultat			-184	-184
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	25	265	-184	106

2023-01-01 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	25	0	262	287
Bolagstämma		262	-262	0
Årets resultat			3	3
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	25	262	3	290

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Grillby AB, org nr 559350-7683, 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.

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 hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet för en fastighet ingår inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till inköpet. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras, dvs. om åtgärden kan ge varaktig resultatförbättring exempelvis genom ökade hyresintäkter eller minskade fastighetskostnader. Reparationer och underhåll kostnadsförs direkt.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
-----------	-------

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar består av kundfordringar och koncernfordringar. De finansiella fordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar redovisas baserat på uppskattning av de förväntade kreditförlusterna för hela kontraktens återstående livslängd. Kreditrisken bedöms som låg. Mot bakgrund av detta och med bedömningen att kundernas betalningsförmåga är fortsatt god även framåttriktat, har inte någon reserv för befarade kundförluster redovisats per bokslutet 2024-12-31.

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 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 skatte fördelar 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	340	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
	340	0

Not 5 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-183	-216
	-183	-216

Not 6 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	0	0
	0	0

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	8 047	8 022
Investeringar	60	156
Årets avskrivningar	-134	-130
Utgående balans	7 973	8 047
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	2 352	1 457
Mark	686	475
	3 038	1 932
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	11 800	11 500

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	56	27
Investeringar	2	37
Avskrivningar	-13	-7
Utgående balans	45	56

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	0	79
Likvida medel	11	99
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 289	3 481
Leverantörsskulder	6	17
Övriga skulder	34	197

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 32 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	193	3 096	0
Leverantörsskulder	6	0	0
	199	3 096	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	3 850	3 850
	3 850	3 850
Några eventalförpliktelser 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 Grillby AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 1 413 tkr (792) på andra koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 6 053 tkr (4 878). 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
Ledamot



Christian Loklint
Ledamot