

Årsredovisning
för
Stay Smart Svarta Plan AB
559410-3409
Räkenskapsåret 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Svarta Plan 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 Svarta Plan AB

559410-3409

Räkenskapsåret 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Svarta Plan AB, 559410-3409, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, tkr.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Svarta Plan AB äger och förvaltar fastigheten Västerås Svarta Plan 2 i Västerås. Bolaget har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Flerårsjämförelse

	2024	2022-12-07— 2023-12-31
Nettoomsättning	2 512	-
Rörelseresultat	771	-
Resultat efter finansiella poster	-16	-
Soliditet %	0	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fastigheten försetts med automatiserad entrédörr.

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 Svarta Plan AB

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-
årets resultat	<u>- 16 010</u>
	- 16 010 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>- 16 010</u>
	- 16 010 kronor

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

Resultaträkning

	Not	2024	2022-12-07 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 512	-
Totala rörelseintäkter		2 512	-
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-1 475	-
Fastighetsskatt		-96	-
		-1 571	-
Driftnetto		942	-
Övriga externa kostnader		-34	-
Avskrivningar		-136	-
Totala rörelsekostnader		-170	-
Rörelseresultat		771	-
Finansiella poster			
Finansiella intäkter		0	-
Finansiella kostnader	5	-787	-
Resultat från finansiella poster		-787	-
Resultat efter finansiella poster		-16	-
Skatt på årets resultat	6	-	-
Årets resultat		-16	-

Rapport över totalresultat

	Not	2024	2022-12-07 – 2023-12-31
Årets resultat		-16	-
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-16	-

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	8 483	7 933
Inventarier, verktyg och installationer	8	8	-
Summa anläggningstillgångar		8 491	7 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72	-
Fordringar på koncernbolag	13	1 930	-
Övriga fordringar		91	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	-
Summa kortfristiga fordringar		2 097	-
Kassa och bank		595	50
Summa omsättningstillgångar		2 692	50
SUMMA TILLGÅNGAR		11 183	7 983

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>			
Balanserat resultat		0	-
Årets resultat		-16	0
		-16	0
Summa eget kapital		34	50
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 538	-
Summa långfristiga skulder		10 538	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		270	-
Skatteskulder		96	-
Skulder till koncernbolag	13	-	7 933
Övriga skulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244	-
Summa kortfristiga skulder		611	7 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 183	7 983

Kassaflödesanalys

	Not	2024	2022-12-07 – 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		771	-
Erlagda räntor		-787	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		136	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde innan förändringar av rörelsekapital		120	-
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 097	-
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-7 321	7 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 298	7 933
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-685	-7 933
Investeringar i inventarier		-9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-694	-7 933
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Insatt aktiekapital		-	50
Upptagna lån		10 538	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 538	50
Periodens kassaflöde		545	50
Likvida medel vid periodens början		50	-
Likvida medel vid periodens slut		595	50

Förändring i eget kapital

2024-01-01 – 2024-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	0	0	50
Bolagsstämma		0	0	0
Årets resultat			-16	-16
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	-16	34

2022-12-07 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	50	0	0	50
Årets resultat			0	0
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	0	50

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Svarta Plan AB, org nr 559410-3409, 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 kommande räkenskapsår kommer att 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 balansslutningen.

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.

	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	1 601	1 438
Avtalade hyresintäkter inom två år	440	1 421
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0	412
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
	2 041	3 271

Not 5 Finansiella kostnader

	2024	2022-12-07 – 2023-12-31
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-787	-
	-787	-

Not 6 Skatt

	2024	2022-12-07 – 2023-12-31
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	-	-
	-	-

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	7 933	0
Förvärv	-	7 933
Investeringar	685	0
Årets avskrivningar	-135	0
Utgående balans	8 483	7 933
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	7 200	-
Mark	2 428	-
	9 628	-

Taxeringsvärde saknades 2023 då fastigheten var nybildad.

<i>Fastighetens verkliga värde</i>	19 300	17 000
------------------------------------	--------	--------

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	-	-
Investeringar	9	-
Avskrivningar	-1	-
Utgående balans	8	-

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Kundfordringar	72	-
Fordringar på koncernbolag	1 930	-
Övriga fordringar	91	-
Likvida medel	595	50
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 538	-
Skulder till koncernbolag	-	7 933
Leverantörsskulder	270	-
Övriga skulder	1	-

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.

Bolaget har lån som löper med en fast ränta på 10,5% samt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 124 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	231	10 306	0
Leverantörsskulder	270	0	0
	501	10 306	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	10 711	-
	10 711	-

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 Svarta Plan AB har närstående relationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 2 321 tkr (-) på andra koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 391 tkr (7 933). 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