

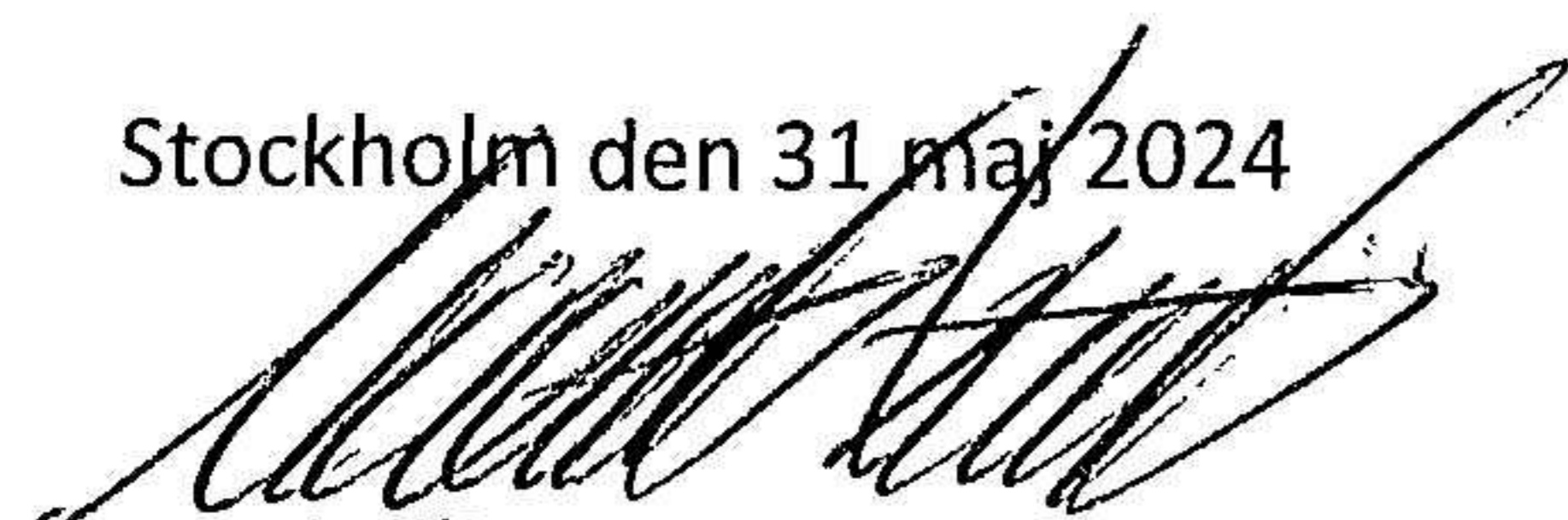
**Årsredovisning**  
för  
**Stay Smart Bodsvedjan AB**  
556974-3205  
Räkenskapsåret 2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Bodsvedjan 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 Bodsvedjan AB

556974-3205

Räkenskapsåret 2023

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Stay Smart Bodsvedjan AB, 556974-3205, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

### Verksamhet och organisation

Stay Smart Bodsvedjan AB äger och förvaltar fastigheten Boden Bodsvedjan 8:10 i Boden. Bolaget har säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

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

### Flerårsjämförelse

	2023	2022
Nettoomsättning	529	464
Rörelseresultat	88	214
Resultat efter finansiella poster	19	174
Soliditet %	2	30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 mars 2023 tillträdde bolaget av Stay Smart No Business 3 AB som den 5 maj sålde bolaget vidare till Stay Smart Properties AB. I samband med övergången till Stay Smart-koncernen bytte bolaget namn från EN Fastigheter i Norr AB till Stay Smart Bodsvedjan AB och övergick till att frivilligt tillämpa RFR 2. Under året har två lägenheter renoverats och möblerats upp för företagsuthyrning. Vidare har digitala lås installerats och värmesystemet har optimerats.

### 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 då bolagets kunders behov av boende är stabilt.

**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 8. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 11.

**Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Bodsvedjan AB**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserade vinstmedel	30
årets resultat	<u>14 224</u>
	14 254 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>14 254</u>
	14 254 kronor

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

## Resultaträkning

	Not	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	529	463
Övriga rörelseintäkter		0	1
<b>Totala rörelseintäkter</b>		<b>529</b>	<b>464</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-181	0
Fastighetsskatt		-6	0
		<b>-187</b>	<b>0</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>341</b>	<b>464</b>
Övriga externa kostnader		-222	-212
Avskrivningar		-31	-38
<b>Totala rörelsekostnader</b>		<b>-253</b>	<b>-251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>88</b>	<b>214</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-70	-40
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-70</b>	<b>-40</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19</b>	<b>174</b>
Bokslutsdispositioner		0	187
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19</b>	<b>361</b>
Skatt på årets resultat	7	-5	-76
<b>Årets resultat</b>		<b>14</b>	<b>285</b>

## Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
Årets resultat		14	285
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>14</b>	<b>285</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 800	1 640
Inventarier	9	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 800</b>	<b>1 640</b>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	10		
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	15	842	772
Övriga fordringar		108	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>950</b>	<b>779</b>
Kassa och bank		9	240
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>959</b>	<b>1 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 759</b>	<b>2 659</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		0	453
Årets resultat		14	285
		14	738
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64</b>	<b>788</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	11, 13		
Skulder till kreditinstitut		2 399	1 688
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 399</b>	<b>1 688</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	11		
Leverantörsskulder		2	9
Aktuella skatteskulder		93	113
Övriga skulder		87	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	114	61
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>296</b>	<b>184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 759</b>	<b>2 659</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		88	214
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		-70	-40
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		31	38
Betald skatt		-5	-76
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>44</b>	<b>136</b>
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-171	0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		112	44
<b>Kassaflöde från den löpnade verksamheten</b>		<b>-15</b>	<b>180</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-190	0
Investeringar i inventarier		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-190</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		800	0
Amortering av lån		-88	-90
Utdelning		-738	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-26</b>	<b>-90</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-231</b>	<b>90</b>
Likvida medel vid periodens början		240	150
Likvida medel vid periodens slut		9	240

## Förändring i eget kapital

2023-01-01 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	453	285	788
Bolagsstämma		-453	-285	-738
Årets resultat			14	14
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	0	14	64

2022-01-01 – 2022-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	50	360	93	503
Bolagsstämma		93	-93	0
Årets resultat			285	285
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	50	453	285	788

## Noter

### Not 1 Allmän information

Stay Smart Bodsvedjan AB, org nr 556974-3205, 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. Dessa redovisningsprinciper tillämpas för första gången för räkenskapsåret 2023 och därför har jämförelseåret 2022 räknats om i enlighet med detta. Omräkningen av jämförelseåret har inte inneburit någon förändring av det balanserade resultatet eller årets resultat.

#### *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.

#### *Ersättning till anställda*

Bolaget har under 2023 och 2022 inte haft några anställda.

#### *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 10.

*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*

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 8.

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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	111	Ingen uppgift
Avtalade hyresintäkter inom två år	0	
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0	
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0	
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0	
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	
	<b>111</b>	

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter, övriga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader, lån	-69	-691
Räntekostnader, övriga	-1	0
	<b>-70</b>	<b>-691</b>

**Not 7 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	-5	-76
	<b>-5</b>	<b>-76</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående balans	1 640	1 679
Investeringar	190	0
Årets avskrivningar	-31	-38
Utgående balans	1 800	1 640
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	1 647	1 647
Mark	435	435
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	6 000	Ingen uppgift

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

**Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	180	0
Likvida medel	9	240
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 399	1 688
Leverantörsskulder	2	9
Övriga skulder	87	0

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.

Koncernens lån löper med den rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 24 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	90	2 309	0
Leverantörsskulder	2	0	0
	<b>92</b>	<b>2 309</b>	<b>0</b>

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	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 443	2 164
	<b>2 443</b>	<b>2 164</b>

Några eventalförpliktelser finns inte.

**Not 13 Uppllysningar om aktiekapital**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie (SEK)</b>
Antal och värde vid årets ingång	500	100
Antal och värde vid årets utgång	500	100

**Not 14 Transaktioner med närstående**

Stay Smart Bodsvedjan AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 1 159 tkr (0) på koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag uppgår till 317 tkr (0). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

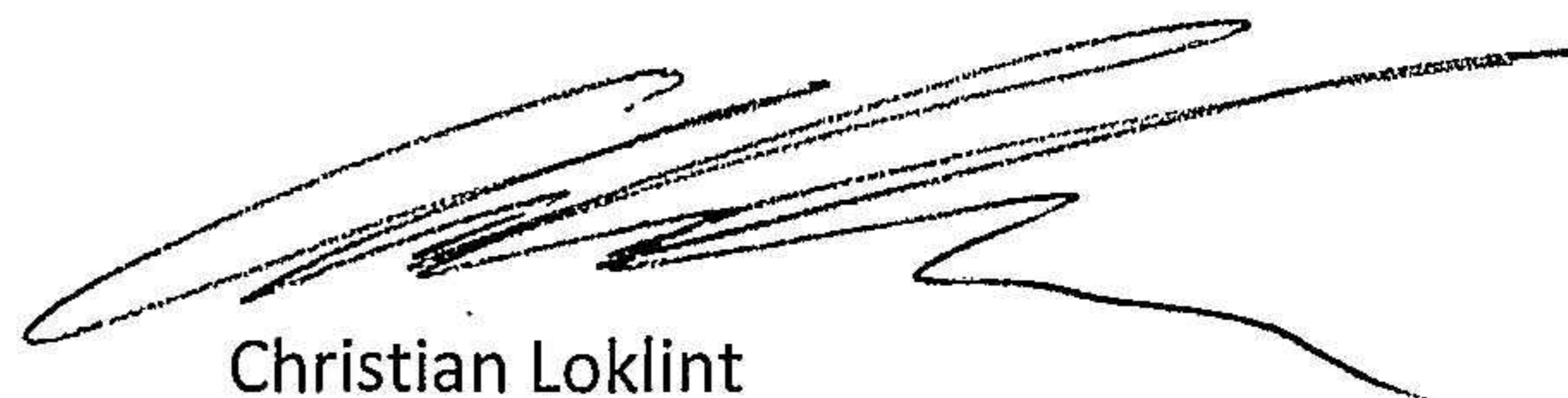
Stockholm den 31 maj 2024



Maximilian Hermelin  
Styrelsens ordförande



Adam Morgan  
Verkställande direktör och ledamot



Christian Loklint  
Ledamot