

Årsredovisning 2022



**Vi får fastigheter och
samhällen att växa**

Vi får fastigheter och samhällen att växa

Stay Smart är en ny svensk fastighetskoncern som förädlar fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Under vårt första verksamhetsår har vi byggt upp ett fastighetsvärde på 276 miljoner kronor, tillträtt sju fastigheter, tecknat avtal om att tillträda två och tecknat avsiktsförklaringar om ytterligare fem, förmedlat boenden på 30 orter, byggt upp en organisation som sysselsätter 18 personer och haft totalt 105 000 boendekvadrater i vår uthyrningsverksamhet.

Vår värdekedja består i att identifiera fastigheter med rätt förutsättningar, förvärva och förädla dem till smarta boendelösningar som vi sedan förmedlar antingen genom vår egen uthyrningsverksamhet eller genom våra partners. På det sättet skapar vi både kortsiktigt värde genom starka kassaflöden och en långsiktig värdeökning av fastighetsbeståndet.

Vårt huvudfokus ligger på mellanstora städer med stark tillväxt, ofta universitetsstäder, där stora projekt inom industri, infrastruktur, handel eller andra samhällsviktiga funktioner planeras eller pågår. Vi har ett starkt kontaktnät i stora delar av landet och kan erbjuda boendelösningar från Kiruna i norr till Malmö i söder. Vår målsättning är att växa med våra kunder för att kunna erbjuda dem de lösningar de behöver för att kunna utföra sina uppdrag och få de samhällen där de verkar att växa.

I tillägg till de stora projekten samarbetar vi också med kommuner och vårdbolag kring samhällsfastigheter och samhällsviktiga verksamheter som vård- och LSS-boenden, stödboenden och lösningar för flyktingar och andra utsatta grupper. Vi har också privata hyresgäster.

Innehållsförteckning

04 Viktiga händelser

Följ koncernens utveckling från grundandet 2021 och framåt.

06 Vd har ordet

Adam Morgan, vd och en av koncernens grundare, ger sin syn på historia, nutid och framtid.

10 Detta är Stay Smart

Koncernen i korthet, inklusive en karta över alla 30 orter där vi har verksamhet.

11 Marknadsläget

Stay Smart verkar i huvudsak på två marknader som vi väljer att kalla företagsbostäder och samhällsfastigheter.

12 Konkurrenter och samarbetspartners

Stay Smart är den enda aktören på marknaden med egna dedikerade fastigheter för företagsboende och har därmed snarare samarbetspartners än konkurrenter.

13 Risker och möjligheter

En kort analys av hur omvärlden kan påverka koncernen framöver.

14 Värde genom tillväxt

Koncernens ledstjärnor i verksamheten, värderingar, affärsidé, strategi, vision och mission.

18 Fastighetsförädling och uthyrning

Kort om kärnan i koncernens verksamhet.

20 Fastighetsbeståndet

En presentation av koncernens sju fastigheter som tillträdde innan 31 december 2022 samt de två som tillträtts i början av 2023.

22 Styrelse och ledning

Presentationer av koncernens grundare och ledande befattningshavare.

25 Rapporter och noter





Viktiga händelser 2021

Moderbolaget grundas i november. Fastighetsbolagen Stay Smart Traversen AB, Stay Smart Ribbingelund AB och Stay Smart Flygkaptenen AB med fastigheter i Eskilstuna, Årla och Västerås följer med in i koncernen från grundarnas tidigare verksamheter.

Koncernen gör sitt första externa förvärv när en fastighet i Enköping om 440 kvm förvärvas genom dotterbolaget Stay Smart Grillby AB.

2022

Q1

Grillby byggs ut med fyra boenderum, möbleras upp och välkomnar de första gästerna i januari.

Ribbingelund renoveras, möbleras och färdigställs för uthyrning. De första gästerna flyttar in i mars.

I februari förvärvas landmärket Top Tower (Bjurhovdastoppen) i Västerås, en 15 våningar hög byggnad om 3 950 kvm fördelad på 155 lägenheter.

Bolaget förstärker sin ekonomiavdelning med tillsättningen av en meriterad CFO.

En ny logotyp, grafisk profil och hemsida för Sweden Longstay lanseras i september, riktad till företag som behöver boendelösningar för sina anställda.

Q2

I maj förvärvas två byggnader med en total yta på 664 kvm och 24 topprenoverade lägenheter/boenderum i Harkie utanför Västerås till dotterbolaget Stay Smart Harkie AB.

Koncernen startar upp en egen ekonomiavdelning och tar hem viktiga ekonomifunktioner.

Q3

Bolaget stärker sin organisation genom ett flertal rekryteringar inom fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning, uthyrning, försäljning med mera.

I oktober tecknas avtal om att förvärva en fastighet på 351 kvm i Kungsör som kommer att göras om till företagsboende.

I december förvärvas en fastighet i Boden på totalt 173 kvm genom dotterbolaget Stay Smart Sävast AB. Dotterbolaget Stay Smart Järven AB tecknar avtal om att förvärva en fastighet om 154 kvm som tillträds i januari 2023.

I december tecknas ett blockhyresavtal avseende 50 lägenheter med Västerås Stad.

Q4

En avsiktsförklaring tecknas avseende förvärv av ett fastighetsbestånd värt ca 100 Mkr.

2023



Adam Morgan
Vd och styrelseledamot

”Stay Smarts affärsidé är att förädla fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter.

Vd har ordet

Det är med stor stolthet jag ser tillbaka på vårt första verksamhetsår – ett år där vi har byggt upp ett fastighetsvärde på 276 miljoner kronor, haft intäkter på 24 miljoner kronor och verksamhet på 30 orter samt renoverat och möblerat upp mer än 100 rum och 120 lägenheter. Ett resultat som inte hade varit möjligt utan vårt starka team och den kompetens, den erfarenhet och det kontaktnät som finns i koncernen. Förutom grundarna har vi under året rekryterat in flera erfarna medarbetare till seniora roller och står nu väldigt starka inför 2023.

Stay Smart grundades i november 2021 och fick en flygande start genom att vi fick med oss ett bestånd av fastigheter med olika typer av boenden från grundarna. Samma månad förvärvade vi den första fastigheten i Grillby utanför Enköping och har sedan fortsatt med

en expansiv förvävsstrategi under hela 2022. I slutet av året gjorde vi våra första förvärv i norra Sverige i form av två fastigheter i Boden, och där kommer vi att fortsätta expandera under 2023.

Genom förvärven och vårt starka kontaktnät har vi snabbt lyckats etablera varumärket Sweden Longstay som en av de ledande aktörerna inom företagsbostäder i Sverige, från Malmö i söder till Kiruna i norr. Våra gäster kommer framför allt från företag som arbetar med större infrastrukturprojekt, etablering av nya industrier och handelsplatser och andra samhällsviktiga projekt. Efterfrågan på företagsbostäder är stor i många regioner och genom att vara tidigt ute och hålla bra kvalitet har vi skapat långsiktiga relationer med flera stora bolag som återkommande behöver boende.

Parallellt med satsningen på företagsbostäder har vi också etablerat oss som en trygg leverantör till kommuner, vårdbolag och andra samhällsaktörer som behöver boenden i sin verksamhet. Det kan till exempel röra sig om vård- och LSS-boenden, stödboenden och lösningar för flyktingar och andra utsatta grupper. Att differentiera verksamheten är inte bara fördelaktigt ur riskspridningssynpunkt, det är också en del i vårt arbete med att vara ett socialt hållbart företag som bidrar till en positiv samhällsutveckling.

Stay Smarts affärsidé är att förädla fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Inom bolaget finns mångårig erfarenhet av alla viktiga steg i processen, från att utvärdera möjliga objekt via förhandlingar och förvärv till ombyggnation, renovering och möblering och även uthyrning. Vi har också ett stort och väl etablerat kontaktnät av tidigare kunder och andra intressenter som söker boende. Tack vare allt detta kan vi snabbt öka kassaflödet från våra förvärv, vilket tillsammans med värdeökningen skapar en stark lönsamhet i bolaget både på kort och lång sikt.

Av detta följer att kompetenta, erfarna och motiverade medarbetare är en viktig nyckelfaktor för Stay Smarts framgång. Därför har det varit viktigt för oss att etablera en stark och positiv företagskultur som gör att medarbetarna känner sig inkluderade och respekterade, och vår senaste medarbetarundersökning visar att vi har lyckats med det. Både de som arbetar på huvudkontoret och de som arbetar ute bland fastigheterna anger att de gärna rekommenderar oss som arbetsgivare och att de trivs på jobbet.



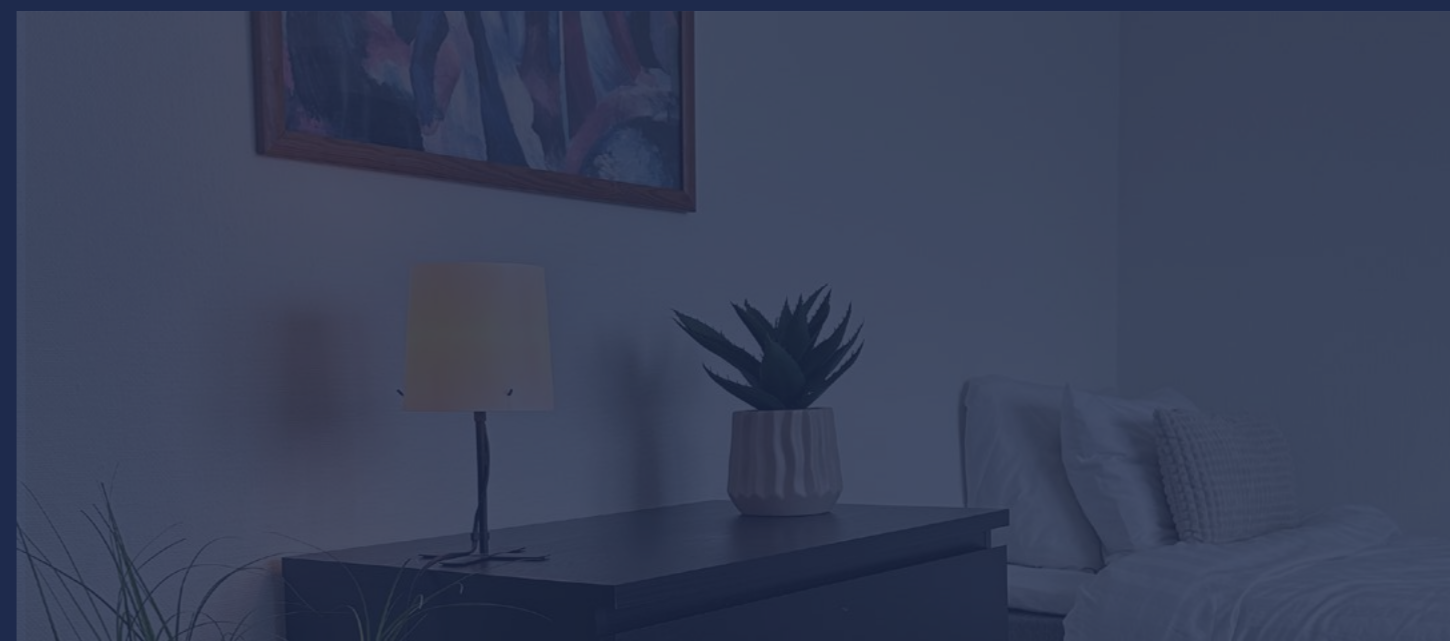
”Inom koncernen finns mångårig erfarenhet av alla viktiga steg i processen.

Under året har vi växt vårt team från oss tre grundare till 18 personer, vilket innebär att vi har egna resurser som arbetar med ekonomi och administration, med ombyggnationer och renoveringar, med fastighetsskötsel och med lokalvård. Till det kommer ytterligare några fasta resurser som vi hyr in vid behov. Vi har också genomfört några nyckelrekryteringar under året och bland annat förstärkt vår ekonomiavdelning och fastighetsförvaltningen.

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2023 väldigt lovande ut, men det finns så klart också osäkerhetsfaktorer och risker. Kriget i Ukraina och eventuella nya vågor av covidpandemin kan påverka efterfrågan på bostäder och även kundernas betalningsförmåga. Vår bedömning är dock att detta inte bör innebära någon kritisk påverkan, eftersom våra kunders projekt och verksamheter är av samhällsviktig art och därför rimligen kommer fortsätta även om omfattningen kanske kan minska.

Vad vi kan se nu så ser signalerna inför 2023 fortsatt starka ut och vårt mål är att fortsätta växa tillsammans med våra kunder och partners på de orter där behovet av smarta boendelösningar är som störst.

”Vad vi kan se nu så ser signalerna inför 2023 fortsatt starka ut.



Detta är Stay Smart

Stay Smart är en ny svensk fastighetskoncern som förädlar fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Viktiga projekt som stora infrastrukturbyggen eller lösningar för utsatta grupper kan stå och falla med tillgång till bostäder och det problemet vill vi vara med och lösa.

Koncernen grundades i december 2021 och har under det första verksamhetsåret byggt upp en fastighetsportfölj värd 276 miljoner kronor och en organisation som sysselsätter 18 personer på flera orter. Under samma tid har vårt varumärke Sweden Longstay blivit en av Sveriges ledande förmedlare av företagsbostäder med 105 000 boendenätter under 2022. Flera nya förvärv ligger i pipeline redan i början av 2023 och fler planeras senare under året.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs och vi lägger stor vikt vid att alla trivs och får möjlighet att utvecklas och komma till sin rätt i vår organisation. Genom grundarna, medarbetarna och inhyrda experter har vi kompetens inom allt från förvärv och finansiering till renoveringar, förvaltning och uthyrning.

Stay Smart ägs och kontrolleras sedan starten av grundarna Maximilian Hermelin, Christian Loklint och Adam Morgan genom deras respektive holdingbolag.

18

personer
sysselsatta

276

Mkr i fastighetsvärde

105 000

boendenätter sedan
starten

Finns i hela landet

Stay Smart har ett starkt kontaktnät i stora delar av landet och kan erbjuda boendelösningar från Kiruna i norr till Malmö i söder.

Fokus på tillväxtorter

Vårt huvudfokus ligger på mellanstora städer med stark tillväxt, ofta universitetsstäder, där stora projekt inom olika samhällsviktiga funktioner planeras eller pågår.

Väl valda fastigheter

Alla våra fastigheter är noggrant utvalda efter läge, utformning och potential och anpassade efter behovet på den aktuella orten. I slutet av 2022 hade vi sju fastigheter värda 276 miljoner kronor.

Cashflow och värdeökning

Genom att förvärva och förädla fastigheter till smarta boendelösningar skapar vi både starka kassaflöden och en långsiktig värdeökning av fastighetsbeståndet.

Engagerade grundare

Koncernens grundare är alla delaktiga i verksamheten och har både erfarenhet och expertkunskap inom viktiga områden som förvärv, finansiering, fastighetsförvaltning, ekonomi, renoveringar med mera.

Marknad och utveckling

Marknadsläge

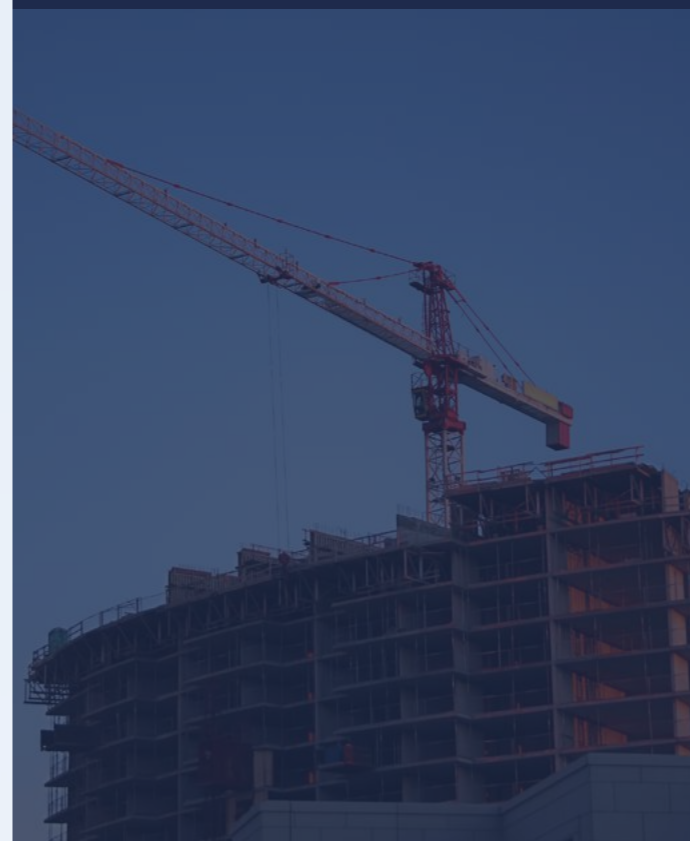
Stay Smart verkar i huvudsak på två marknader, som vi väljer att kalla företagsbostäder och samhällsfastigheter.

På företagsbostadssidan kan vi se en stark tillväxt eftersom många företag i dag har svårt att hitta boendelösningar för sina projektanställda, konsulter och utlandsrekryteringar. Många städer har långa bostadsköer och hotell är av kostnadsskäl inte en långsiktig lösning. Våra boendelösningar där hyresgästerna i princip får ett "hem utanför hemmet", där man till exempel kan laga sin egen mat, är ett attraktivt alternativ för många. Under 2022 har efterfrågan varit stor eftersom resandet och nyanställningarna har ökat kraftigt efter pandemin. Sverige har också många stora bygg- och konstruktionsprojekt som väntas pågå i 5–10 år framöver, drivna av stora aktörer som Amazon, Microsoft, H2 Green Steel och Northvolt.



Även inom samhällsfastigheter tror vi på en stark tillväxt de kommande åren, eftersom socialtjänstens behov av boendelösningar för personer med olika typer av utmaningar tenderar att öka i osäkra tider. Som exempel kan nämnas att våld i nära relationer har ökat de senaste åren och brukar öka ännu mer i lågkonjunkturer. Behovet av HVB-hem, stödboenden och utslussningsboenden ökar också då missbruk av alkohol och droger ökar och går ner i åldrarna. Även kriminalvårdens behov ökar med ökande kriminalitet och hårdare straff, vilket tros påverka både anstalterna och eftervård/rehabilitering som sker ute i samhället.

Allt ovan bidrar till ett växande behov av boendelösningar där stat och kommuner tar mer och mer hjälp från privata aktörer, som i sin tur behöver rum och lägenheter för sina verksamheter. Här kan Stay Smart spela en viktig roll, eftersom många av våra fastigheter uppfyller de hårda krav på brandskydd och ventilation som krävs för att få driva HVB-verksamhet, vårdhem och tillfälliga boenden som hotell eller företagsbostäder. Vi har också egen kompetens på området och hjälper kommuner med placeringar för öppenvård och tillsyn som inte är tillståndspliktig.



Konkurrenter och samarbetspartners

Det finns ett antal andra aktörer som erbjuder boendelösningar till företag. Flera av dessa är i dagsläget delvis att betrakta som samarbetspartners eftersom de hyr in sig i Stay Smarts fastigheter när de inte har egen ledig kapacitet, vilket bidrar till att öka vår beläggning och ger oss fler kontaktytor mot potentiella nya hyresgäster.

De aktörer som är störst inom uthyrning av företagsbostäder i dag har inte egna fastigheter utan hyr in sig hos olika fastighetsägare, vilket ger höga fasta kostnader som kräver en hög beläggningsgrad.

Som den enda aktören på marknaden med egna dedikerade fastigheter för företagsboende har Stay Smart en lägre fast kostnads massa och har därför större marginaler och mer flexibilitet i prissättningen. Att äga fastigheterna kan ses som en risk, som vi hanterar genom att välja våra förvärv noga och alltid se till att ha en plan B med alternativa användningsområden för fastigheterna.

Stay Smart hyr också in sig hos andra fastighetsägare när behov uppstår på en ort där vi inte har egna fastigheter eller om vi behöver fler boenden än vi kan tillhandahålla. Det är dock en mindre del av vår verksamhet och som kommer minska framöver i takt med att vår egna fastighetsportfölj växer.



”Som ny aktör med en delvis annorlunda affärsmodell ser vi stora möjligheter framöver.

”Vi tror på en stark tillväxt de kommande åren.

Risker och möjligheter

I osäkra tider med hotande lågkonjunktur, hög inflation och höjda räntor finns naturligtvis risker för de flesta företag. På företagsbostads sidan ser vi en risk i att byggbolag, vars anställda utgör en betydande andel av Stay Smarts gäster, pausar eller skjuter upp vissa av sina projekt. Detta har vi dock inte sett ännu, vilket kan bero på att merparten av våra kunder är involverade i projekt som snarare gynnas av det ekonomiska klimatet och därför fortlöper som planerat. Det osäkra ekonomiska läget kan också göra att utbudet av fastigheter tillgängliga för förvärv minskar och att det blir svårare för säljare och köpare att mötas. Detta har vi inte heller sett ännu.

Inom området samhällsfastigheter ser vi inga större risker för närvarande, snarare ett snabbt ökande behov med en tuff ekonomisk situation för många kommuner som gör att de behöver ta hjälp från privata aktörer i större utsträckning framöver. I lågkonjunktur brukar även staten öka satsningarna på infrastruktur för att få fart på ekonomi och anställningar, och om det sker står Stay Smart med våra statliga och kommunala kontakter redo att hjälpa till med boendelösningar.

Internt ser vi en risk i att vi som ny och snabbväxande aktör inte skulle klara av att hålla kvaliteten i de produkter och tjänster vi erbjuder. Därför lägger vi stor vikt vid att hela tiden utvär-

dera tillväxttakten och personalstyrkans arbetsbelastning så att de inte går ut över kvaliteten i produkten vi vill kunna leverera.

Som ny aktör med en delvis annorlunda affärsmodell ser vi stora möjligheter framöver. Vi befinner oss i en ung bransch och en växande marknad som är gynnsam för alla som är aktiva inom branschen. Vi ser också att vi har möjlighet att ta marknadsandelar från konkurrenterna, dels genom att erbjuda prisvärda alternativ, dels genom att öka vårt fastighetsbestånd både på orter där vi redan finns och på nya platser där behov finns eller förväntas uppstå.

En stor möjlighet är också att öka vår marknadsföringsinsats. Under 2022 har vi haft en beläggningsgrad på 78 procent av tillgängliga rum och lägenheter trots att vi i princip inte har gjort någon marknadsföring alls. Under 2023 planerar vi att ta fram en marknadsstrategi vilket rimligen kommer leda till en ökad beläggningsgrad och ett större inflöde av kunder som hyr direkt av oss. Det sistnämnda är fördelaktigt för oss eftersom vår rörelsemarginal är större för egna hyresgäster än för de som hyr via våra konkurrenter/samarbetspartners.

Värde genom tillväxt

Det som skiljer Stay Smart från andra bolag som arbetar med fastigheter eller boendelösningar för företag och offentliga aktörer är att vi själva kontrollerar hela värdekedjan för fastigheterna. Det ger oss en unik position på marknaden med goda förutsättningar både till kortsiktigt kassaflöde i verksamheten och långsiktig värdetillväxt i fastighetsportföljen och en lägre risk än många konkurrenter.

En ledstjärna i vår verksamhet är att skapa värde genom tillväxt. Vi har ett stort kontaktnät i hela landet och kan tidigt fånga upp signaler om var stora projekt planeras så att vi har möjlighet att göra strategiska och ekonomiskt fördelaktiga förvärv. Tack vare starka ägare och goda finansiella samarbeten har vi en solid ekonomi i bolaget som ger oss frihet att agera snabbt när möjligheter ges. Detta ger bolaget möjlighet att växa på ett kontrollerat sätt med god lönsamhet och med en stark och långsiktig värdeutveckling.

En annan viktig ledstjärna är att bidra till ett bättre samhälle, vilket vi gör genom att utveckla hållbara fastigheter inom områden där stora boendebehov finns så att vi kan vara med och möjliggöra samhällsviktiga projekt och verksamheter. Våra flexibla och prisvärda boendelösningar fyller en nisch som i dagsläget inte är tillräckligt tillgodosedd av marknaden och responsen från våra kunder är oerhört positiv. Vi strävar efter att vår verksamhet, våra tjänster och våra boenden ska hjälpa våra kunder att få en trygg, bekväm och fridfull boendemiljö – ett hem utanför hemmet – där de kan tillbringa långa sammanhängande perioder.



Vad bidrar Stay Smart med till vår omgivning?

Samhället, kunder och hyresgäster:

Smarta och flexibla boendelösningar som möjliggör deras verksamhet.

Samarbetspartners:

En stark och trygg samarbetspartner som är snabb, serviceinriktad och har hög kompetens.

Medarbetare:

En trygg och långsiktig arbetsgivare som bryr sig om medarbetarnas trivsel och utveckling.

Ägare och finansiärer:

Kortsiktigt kassaflöde och långsiktig värdetillväxt.

Vision

Vi ska bli Sveriges största och mest lönsamma aktör inom smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter.



Affärsidé

Stay Smarts affärsidé är att identifiera fastigheter med rätt förutsättningar, förvärva och förädla dem till smarta boendelösningar som vi sedan förmedlar antingen genom vår egna uthyrningsverksamhet eller genom våra partners.

På det sättet skapar vi både kortsiktigt värde genom starka kassaflöden och en långsiktig värdeökning av fastighetsbeståndet, och genom att möjliggöra samhällsviktiga projekt bidrar vi också till ett bättre samhälle.

Strategi

Grunden i Stay Smarts strategi är att vi har valt att själva äga våra fastigheter och även kunna hyra ut dem i egen regi. Det ger oss bättre möjligheter att både styra och förutse våra kostnader och därmed kontrollera både lönsamheten i verksamheten och värdeutvecklingen i fastighetsportföljen.

Vi har valt att rikta våra förvärv till orter där stora infrastrukturprojekt, industrietableringar eller liknande pågår eller planeras, och att alltid se till att ha en alternativ användning för fastigheterna om förutsättningarna skulle förändras.

Vi har också egna resurser för renoveringar och ombyggnationer samt för drift och förvaltning, för att säkra både pris och kvalitet. Slutligen har vi valt att ha ett verksamhetsben som riktar sig till samhällsviktiga verksamheter – dels som ett sätt att ge tillbaka till samhället, dels som ett sätt att bredda vår verksamhet och vår kundbas och därmed minska vår riskexponering.

Mål och måluppfyllelse

På grund av bolagets korta historik har Stay Smart valt att inte sätta några kvantifierade mål i denna årsredovisning. Men som framgår av övriga texter har bolaget som ambition att fortsätta växa aggressivt utan att kompromissa med stabila finanser och kvalitet i leveransen och den interna organisationen.

Mission

Vi vill bidra till ett bättre samhälle genom att erbjuda smarta boendelösningar till samhällsviktiga verksamheter och projekt.

Stay Smarts värderingar

Vi tar ansvar

Vi är engagerade och självständiga lagspelare som tar ansvar. Vi levererar kvalitet och professionalism i allt vi gör.

Vi tänker nytt

Vi är innovativa och vill förbättra. Vi är trygga nog att våga utmana varandra och oss själva.

Vi visar respekt

Vi är personliga och lösningsfokuserade i våra kundrelationer.

Vi bidrar till framgång

Vi skapar framgång för vårt bolag och förutsättningar för framgång till våra kunder och samarbetspartners.

Vi bidrar till ett bättre samhälle

Genom att möjliggöra samhällsviktiga projekt och verksamheter är vi med och bidrar till ett mer välfungerande samhälle.



Fastighetsförädling och uthyrning

Den 31 december 2022 bestod Stay Smarts fastighetsportfölj av sju fastigheter, belägna i Boden, Eskilstuna, Västerås och övriga Mälardalen. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 276 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan till 8 045 kvadratmeter. Samtliga fastigheter i beståndet har tillträtts under verksamhetsåret som är bolagets första (november 2021 till december 2022). Utöver våra egna fastigheter hade vi även tillgång till inhyrd yta hos andra fastighetsägare.

Kärnan i Stay Smarts verksamhet är att förädla fastigheter genom att göra smarta förvärv, skapa smarta boendelösningar och hyra ut dem till samhällsviktiga verksamheter.

För oss innebär smarta förvärv att hitta fastigheter med stor utvecklingspotential och rätt förutsättningar för att användas som boendelösningar för antingen företagsbostäder eller samhällsverksamheter. Alla våra fastigheter är omsorgsfullt utvalda efter våra nyckelkriterier:

- **Rätt ort och/eller område** – Platser där vi ser och tror på långsiktig tillväxt för önskad verksamhet i fastigheterna.
- **Flexibilitet** – Möjligheten att bygga om fastigheten efter våra behov.
- **Pris kontra potential** – Kostnaden för förvärvet i relation till möjligheten att efter ombyggnation och uthyrning snabbt kunna öka kassaflödet och fastighetsvärdet.
- **Alternativ användning** – Möjligheten att snabbt kunna ställa om och använda fastigheten till andra verksamheter för att minska risken för vakanser.



Efter tillträdet tar vårt interna byggtteam vid och förädlar fastigheten till den bäst anpassade boendelösningen för orten, området och den tilltänkta hyresgästen när en sådan finns, genom ombyggnation eller renovering och möblering.

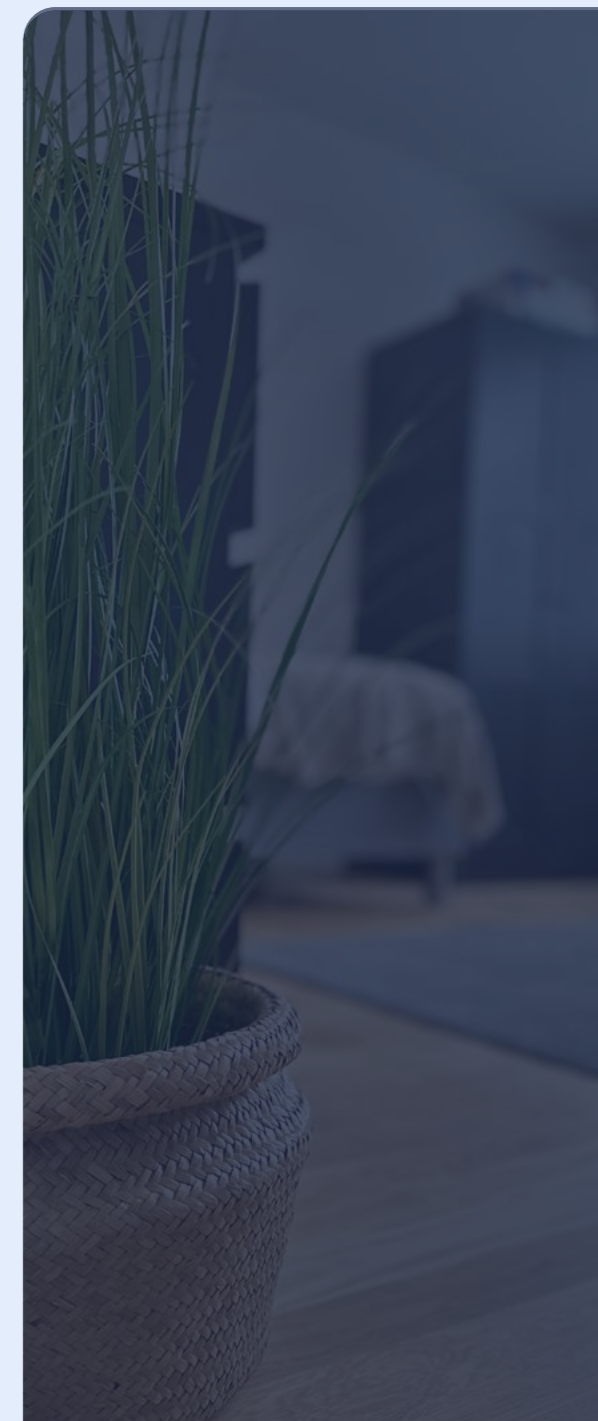
Gemensamt för samtliga fastigheter är att de efter ombyggnation eller renovering, möblering och införlivande i vårt uthyrningsutbud genererar ett kraftigt ökat kassaflöde och en kraftig värdeökning jämfört med tiden innan de förvärvades av Stay Smart. Detta är kärnan i vår affärsmodell. Fastigheternas marknadsvärde bedöms av externa värderingsinstitut.

Stay Smart har en egen uthyrningsavdelning som verkar under varumärket Sweden Longstay, vilket också är det varumärke som kunder och hyresgäster möter. Vanliga kunder är exempelvis stora internationella byggföretag och kommuner. Vanliga hyresgäster kan vara byggarbetare, konsulter eller vårdpersonal. Våra hyresavtal varierar från löpande avtal med någon dags uppsägningstid till avtal avseende hela fastigheter som löper på tio år. Den korta avtalstiden tillämpas framför allt mot företagskunder eftersom de ofta värdesätter flexibilitet, och vi har märkt att det är en avgörande faktor när de väljer vem de hyr av.

Den totala beläggningsgraden låg under året på 78 procent och det totala antalet sålda boendenätter uppgick till 105 000.

78%
beläggningsgrad

8 045
kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbeståndet

Stay Smart har under sitt första verksamhetsår fokuserat på tillväxt i Mälardalen. Utöver våra egna fastigheter har vi ett stort nätverk av samarbeten med andra fastighetsägare och förmedlare som gör att vi kan erbjuda våra kunder boenden över hela landet. Hittills har vi haft verksamhet i Arboga, Bålsta, Enköping, Eskilstuna, Kungsör, Köping, Stockholm, Strängnäs, Södertälje, Västerås och Ärla med tyngdpunkt på Eskilstuna och Västerås där vi har egna fastigheter. Vi har även verksamhet i Gävle, Göteborg, Halmstad, Härnösand, Jönköping, Karlstad, Katrineholm, Kiruna, Luleå, Lund, Malmö, Nässjö, Sandviken, Sundsvall, Torsåker, Umeå, Varberg och Örebro. Med årets sista förvärv etablerade vi oss också i Boden.

Västerås

Stay Smart identifierade tidigt Västerås som en expansiv stad med stora satsningar i form av företagsetableringar och stora byggprojekt. Västerås Stad har varit duktiga på att attrahera både svenska och utländska företag till att etablera sig i staden. Bland Västerås ca 14 000 företag finns både stora och väletablerade aktörer som Peab, Ica och Bombardier och nya spelare som Northvolt. Många av företagen har behov av personal från utlandet och därmed av boendelösningar som de Stay Smart erbjuder.

I Västerås består vår fastighetsportfölj av tre fastigheter: Bjurhovda 18, Flygskytten 1 och Harkie 1:99. Fler förvärv planeras.

**Bjurhovda 18 (Top Tower),
Benvägen 55 i Västerås**

Fastigheten Bjurhovda 18 är med sina 15 våningar ett av Västerås högsta hus och lokalt mer känd som Top Tower eller Bjurhovdatoppen. Byggnaden stod klar 1969 och har sedan dess varit ett välkänt landmärke i centrala Västerås. Byggnaden är 3 950 kvadratmeter och innehåller 155 lägenheter i olika storlekar varav fler än 100 har renoverats i Stay Smarts regi under 2022.

**Flygskytten 1 hus 9 och 10,
Flottiljgatan 77 och 79 i Västerås**

De två Flygskytten-husen ligger båda i området Hässlö nära Västerås flygplats och hörde till Stay Smarts första förvärv 2021. Hus 9 byggdes 1945, har 24 rum och var tidigare en förskola. Hus 10 var tidigare en skola. Byggnadernas totala yta är 1 960 kvadratmeter.

**Harkie 1:99 hus 1 och 2,
Harkievägen 24 i Västerås**

Dessa båda byggnader ligger i ett vackert område ungefär 15 minuters bilfärd från centrala Västerås, bara 400 meter från Mälaren och nära både skog och vatten. Båda byggnaderna stod färdiga 1950. Hus 1 har 13 rum på totalt 404 kvadratmeter och hus 2 (även kallad Annexet) har 9 rum på sina 260 kvadratmeter. Stay Smart förvärvade Harkie i juni 2022 och har sedan dess byggt om, renoverat och möblerat byggnaderna med hjälp av vårt interna byggteam.

Eskilstuna

Eskilstuna är en annan snabbt växande stad där vi på Stay Smart har god lokalkännedom. Staden har en lång industritradition som i dag samsas med stora satsningar inom datacenter, lager och logistik. Eskilstunas väl utbyggda infrastruktur och läge samt ett öppet företagsklimat har lockat både stora och mindre företag inom en rad branscher och i dag finns fler än 6 000 företag i staden. För några år sedan började byggandet av Eskilstuna Logistikpark som ska bli Sveriges största med 420 hektar redan planlagd mark. Här har bland annat Amazon gjort en jättesatsning på datahallar som ska byggas under en 6-8-årsperiod. Under varumärket Sweden Longstay har Stay Smart många fasta återkommande företagskunder som vi hjälper med boende i Eskilstuna.

I Eskilstunaområdet har vi fastigheterna Traversen 15 och Ribbingelund 2:60. Fler förvärv planeras.

**Traversen 15,
Hjärnegatan 8 i Eskilstuna**

Traversen 15 ligger mitt i centrala Eskilstuna. Byggnaden har fyra tvårumslägenheter på runt 65 kvadratmeter (total storlek 368 kvadratmeter) och byggdes 1945. Samtliga lägenheter är fullt möblerade och hyrs ut som företagsbostäder under varumärket Sweden Longstay.

**Ribbingelund 2:60,
Ribbingelund 1 i Ärla**

Ribbingelund ligger i Ärla precis utanför Eskilstuna och nära Eskilstuna Logistikpark. Fastigheten byggdes 1940 och består av flera byggnader med en total yta på omkring 490 kvadratmeter fördelat på 25 rum. Under våren 2022 totalrenoverades alla rum av Stay Smarts byggteam och från januari 2023 hyrs hela fastigheten ut till en välrenommerad hotelloperatör på ett tioårigt kontrakt.

Övriga Mälardalen

Många orter i Mälardalen ligger inom pendlingsavstånd från varandra vilket gör att våra boenden kan tillgodose behov på flera platser. Utanför det omedelbara Västerås- och Eskilstunaområdet har vi fastigheterna Grillby 82:1 (nära Enköping men också pendlingsavstånd till Bålsta, Kungsängen och Västerås) samt Södra Kungsladugården 19 (pendlingsavstånd till Västerås, Eskilstuna och Örebro) som tillträdde i februari 2023. Fler förvärv planeras.

**Grillby 82:1,
Storgatan 23 i Grillby**

Fastigheten Grillby 82:1 ligger i centrala Grillby och är även känd som Rosa Villan. Byggnaden är 440 kvadratmeter stor, har 17 rum och byggdes 1896. Innan den förvärvades av Stay Smart ägdes den av ett privat vårdbolag, vilket betyder att den har anpassats till de höga krav som gäller för ventilation och annat som gäller för vårdverksamhet. I dag hyrs den ut som företagsbostäder.

**Södra Kungsladugården 10,
Halmstigen 2 i Kungsör (tillträdd feb 2023)**

Fastigheten Södra Kungsladugården 10 är en 400 kvadratmeter stor byggnad som uppfördes 1980 och som tidigare har varit en förskola. Stay Smart tecknade avtal om att förvärva fastigheten i oktober 2022 och kommer efter tillträdet att totalrenovera den under våren 2023.



Top Tower i Västerås

Boden

Boden är det nyaste tillskottet på Stay Smarts fastighetskarta. Staden har gjort en stor satsning på sitt företagsklimat och har klättrat från plats 274 till plats 44 i Svenskt Näringslivs ranking. Detta är rimligen en bidragande anledning till att många stora företag har valt att etablera sig i Boden, varav kanske det mest kända är H2 Green Steel. Deras anläggning för produktion av grönt stål kommer sysselsätta 3 000–6 000 arbetare under byggtiden och nästan lika många anställda när den är färdig, vilket skapar ett enormt behov av boendelösningar under lång tid.

I Bodenområdet har vi fastigheterna Sävast 4:21 och Järven 11 (tillträdd i februari 2023) och fler förvärv planeras.

**Sävast 4:21,
Lulevägen 121 i Boden**

Sävast 4:21 är ett 173 kvadratmeter stort hus med sex sovrum, vackert belägen vid Luleälvens strand strax söder om centrala Boden. Stay Smart förvärvade byggnaden i december 2022 och kommer totalrenovera och möblera upp den under januari och februari 2023.

**Järven 11,
Svartbyvägen 9 i Boden (tillträdd feb 2023)**

Fastigheten Järven 11 består av fyra fullt möblerade lägenheter och är totalt 154 kvadratmeter stor. Den byggdes 1941 och ligger nära centrala Boden. Stay Smart förvärvade fastigheten i december 2022 och under januari och februari 2023 kommer alla lägenheterna renoveras av Stay Smarts byggteam.

Styrelse och ledning



Maximilian Hermelin

Styrelseordförande

Grundare, arbetande styrelseordförande, medlem i styrelsen och ledningsgruppen sedan 2021. Civilingenjör Elektro, KTH. Född 1977.

Entreprenör som startade sitt första företag under studietiden på KTH. 2013 såldes företaget vilket blev hans första exit. Vinsten från försäljningen investerades i fastigheter och blev grunden för Hermelin Fastigheter, som framför allt ägde och utvecklade bostadshyreshus i Eskilstuna. Hermelin Fastigheter såldes 2021 och blev Maximilians andra exit.

Parallellt med tillväxtresorna har Maximilian varit engagerad i en rad andra bolag inom framför allt IT och fastigheter men även andra branscher som jobbcoaching och redovisning, både i operativa roller och som ägare och styrelseledamot.

I dagsläget verkar Maximilian framför allt genom Hermelin Equity som delägare och styrelseledamot i olika intressebolag varav Stay Smart är ett.

Christian Loklint

Fastighetschef & styrelseledamot

Grundare, medlem i styrelsen och ledningsgruppen sedan 2021. Utbildad pilot. Född 1973.

Entreprenör med bakgrund som kommersiell flygkapten. Har varit verksam i fastighetsbranschen i över 15 år och har gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling och byggnation.

Parallellt med fastigheterna har Christian varit engagerad i olika branscher som IT-tjänster, spel och affärsutveckling.



Adam Morgan

Vd & styrelseledamot

Grundare, medlem i styrelsen och ledningsgruppen sedan 2021. Samhällsvetare, kommersiell trafikflygare. Född 1976.

Entreprenör som parallellt med en 15-årig karriär som kommersiell pilot har grundat, drivit och sålt ett antal bolag inom resebranschen innan han växlade över till fastighetsbranschen. Det första bolaget grundades 2004 och vann 2005 pris som årets resebolag.

2008 grundande Adam tillsammans med Christian Loklint Praxter Fastigheter, ett fastighetsbolag som ägt och äger fastigheter. I bolagskoncernen har man även startat upp flera egna driftsbolag inom flera olika verksamheter.

Utöver Stay Smart är Adam även engagerad som styrelseledamot, investerare och konsult inom fastighetsbranschen samt inom Fintech och digitala betalningslösningar.

Christian Öhlander

Operativ chef

Medlem i ledningsgruppen sedan 2021. Civilingenjör Maskin, KTH. Född 1977.

Christian har i många år jobbat med att strukturera och effektivisera bolag genom att tillföra kunskap och erfarenhet som spänner mellan företagsledning, IT, verksamhetsutveckling och ekonomi. Med en kombination av kompetenser och erfarenhet från olika branscher såsom IT-tjänster, fastigheter, logistik, dagligvaruhandel, retail och digital media har han haft förmånen att leda intressanta verksamheter och projekt.

Christian är partner och verksam inom Hermelin Equity, ofta i rollen som operativ chef eller verksamhetsutvecklare i olika intressebolag varav Stay Smart är ett.



Rapporter och noter

Innehåll

Förvaltningsberättelse	25	Moderbolaget	32
Verksamhet och organisation	25	Resultaträkning	32
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	26	Rapport över totalresultat	32
Förväntningar avseende den framtida utvecklingen ..	27	Balansräkning	33
Risker och osäkerhetsfaktorer	27	Kassaflödesanalys	34
Förslag till vinstdisposition	27	Förändring i eget kapital	34
Koncernen	28	Noter	35
Resultaträkning	28	Årsredovisningens undertecknande	44
Rapport över totalresultat	28	Revisionsberättelse	45
Balansräkning	29		
Kassaflödesanalys	31		
Förändring i eget kapital	31		

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Stay Smart Holding AB, 559344-5389, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-11-04 – 2022-12-31 vilket är bolagets och koncernens första verksamhetsår.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändring i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Holding AB är en ny svensk fastighetskoncern som förädlar fastigheter genom att skapa smarta boendelösningar för samhällsviktiga verksamheter. Moderbolaget har tre dotterbolag varav ett driver uthyrningen till de externa hyresgästerna, ett är ett holdingbolag för fastighetsägande dotterbolag och ett bolag har all anställd personal som arbetar med bygg- och renoveringsprojekt, fastighetsskötsel och lokalförvaltning i koncernens fastigheter. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

	Antal aktier	Antal röster
Hermelin Equity AB, org.nr. 556647-7229	200	200
ADAMCO AB, org.nr. 556721-0272	200	200
Loklint Invest AB, org.nr. 559030-9125	200	200
	600	600

Koncernen	2021-11-04 – 2022-12-31
Nettoomsättning, tkr	24 057
Driftnetto, tkr	10 310
Resultat efter värdeförändringar, tkr	86 307
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, tkr	276 000
Soliditet, %	29

Moderbolaget	2021-11-04 – 2022-12-31
Nettoomsättning, tkr	0
Rörelseresultat, tkr	-161
Resultat efter finansiella poster, tkr	663
Soliditet, %	40

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stay Smart Holding AB bildas i slutet av 2021. Fastighetsbolagen Stay Smart Traversen AB, Stay Smart Ribbingelund AB och Stay Smart Flygkaptenen AB med fastigheter i Eskilstuna om 368 kvm, Årila om 490 kvm och Västerås om 1 960 kvm följer med in i bolaget från grundarnas tidigare verksamheter. Koncernen gör även sitt första externa förvärv när en fastighet i Enköping om 440 kvm förvärvas genom dotterbolaget Stay Smart Grillby AB.

Q1

- Grillby byggs ut, möbleras upp och välkomnar de första gästerna i januari.
- I februari förvärvar dotterbolaget Stay Smart Top Tower AB landmärket Bjurhovdastoppen i Västerås, en 15 våningar hög byggnad med 3 950 kvm uthyrbar yta fördelad på 155 lägenheter.
- Ribbingelund renoveras, möbleras och färdigställs för uthyrning. De första gästerna flyttar in i mars.

Q2

- I maj förvärvas två byggnader med en total yta på 664 kvm och 24 topprenoverade lägenheter/boenderum i Harkie strax utanför Västerås genom dotterbolaget Stay Smart Harkie AB.
- Koncernen startar upp en egen ekonomiavdelning och tar hem viktiga ekonomifunktioner.

Q3

- En ny logotyp, grafisk profil och hemsida för Sweden Longstay lanseras i september, riktad till företag som behöver boendelösningar för sina anställda.
- Bolaget förstärker sin ekonomiavdelning med tillsättningen av en meriterad CFO.

Q4

- I oktober tecknas avtal om att förvärva en förskola på 351 kvm i Kungsör som kommer att göras om till företagsboenden. Fastigheten tillträds i februari 2023 och kommer öppna för uthyrning under våren.
- I december förvärvas en fastighet i Boden på totalt 173 kvm genom dotterbolaget Stay Smart Sävast AB. Dotterbolaget Stay Smart Järven AB tecknar avtal om att förvärva en fastighet i Boden om 154 kvm som tillträds i januari 2023.
- Bolaget stärker sin organisation genom ett flertal rekryteringar inom fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning, uthyrning, försäljning med mera.
- I december tecknar bolaget ett blockhyresavtal avseende 50 lägenheter med Västerås Stad.
- En avsiktsförklaring tecknas avseende förvärv av ett fastighetsbestånd värt ca 100 Mkr.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2023 väldigt lovande ut, men det finns så klart också osäkerhetsfaktorer och risker. Kriget i Ukraina och eventuella nya vågor av covidpandemin kan påverka efterfrågan på bostäder och även kundernas betalningsförmåga. Vår bedömning är dock att detta inte bör innebära någon kritisk påverkan, eftersom våra kunders projekt och 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.

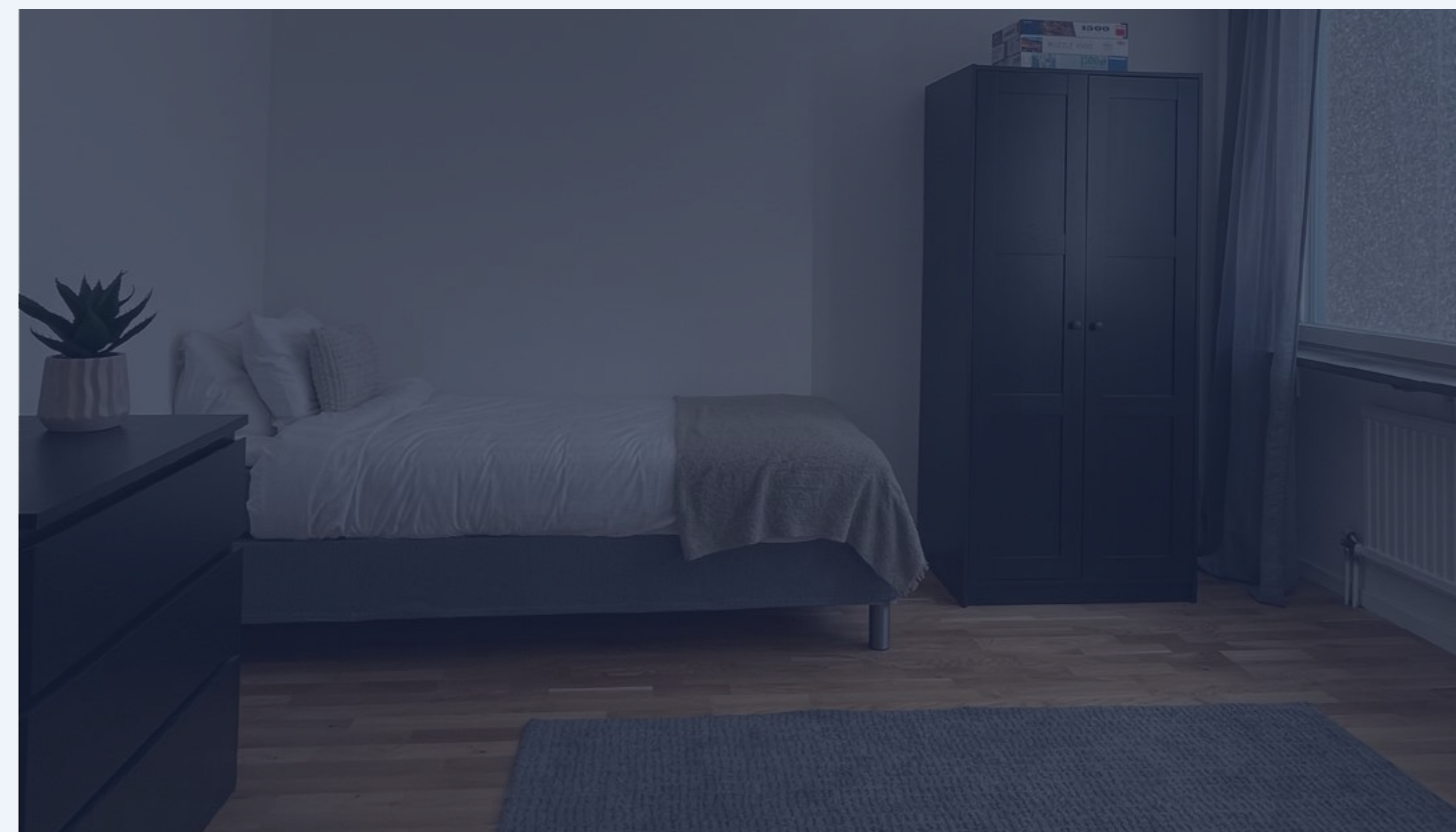
Hyresintäkterna kommer från företagshyresgäster, offentliga aktörer och bostadshyresgäster med varierande kontraktslängd. Efterfrågan är mycket god, vakansgraden är låg. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman, se vidare not 14. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 19.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserade vinstmedel	37 077 666
årets resultat	-987 499
	36 090 167
disponeras så att i	
ny räkning överföres	36 090 167
	36 090 167

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



Resultaträkning – Koncernen

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	24 057
Totala intäkter		24 057
Fastighetskostnader	5	
Drift- och underhållskostnader		-4 593
Inköp logitjänster		-8 859
Fastighetsskatt		-295
Totala fastighetskostnader		-13 747
Driftnetto		10 310
Övriga intäkter	4	755
Central administration	6, 7, 8	-7 847
Rörelseresultat		3 218
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 356
Resultat från finansiella poster		-6 354
Förvaltningsresultat		-3 136
Värdeförändringar fastigheter	14	89 443
Resultat efter värdeförändringar		86 307
Resultat före skatt		86 307
Skatt på årets resultat	12	-34 369
Årets resultat		51 938

Rapport över totalresultat – Koncernen

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets resultat		51 938
Övrigt totalresultat		0
Årets totalresultat		51 938

Balansräkning – Koncernen

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	14	276 000
Inventarier, verktyg och installationer	15	536
Nyttjanderättstillgångar	16	5 171
Summa anläggningstillgångar		281 707
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17, 18	
Kundfordringar		1 847
Övriga fordringar		8 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 651
Summa kortfristiga fordringar		12 994
Kassa och bank		9 278
Summa omsättningstillgångar		22 272
SUMMA TILLGÅNGAR		303 979

Balansräkning – Koncernen

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital		60
Övrigt tillskjutet kapital		37 078
Balanserat resultat inklusive årets resultat		51 938
Summa eget kapital		89 076
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt	12	39 637
Summa avsättningar		39 637
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17, 19	99 910
Övriga långfristiga skulder		50 828
Leasingskulder	16	4 709
Summa långfristiga skulder		155 447
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 183
Leverantörsskulder		1 266
Skatteskulder	12	68
Övriga skulder	20	8 899
Leasingskulder	16	396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 008
Summa kortfristiga skulder		19 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 979

Kassaflödesanalys – Koncernen

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat		3 218
Erhållna räntor		2
Erlagda räntor		-6 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		88
Betald skatt		-397
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 445
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 994
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		23 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 162
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i fastigheter, direkt och via bolag		-181 123
Investeringar i inventarier		- 1 129
Nyttjanderättstillgångar		-367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-182 619
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Bolagsbildning		60
Upptagna lån		155 921
Erhållet aktieägartillskott		37 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		193 059
Periodens kassaflöde		9 278
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		9 278

Förändring i eget kapital – Koncernen

2021-11-04 – 2022-12-31, tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	0	0	0	0
Bolagsbildning	60			60
Aktieägartillskott		37 078		37 078
Årets resultat			51 938	51 938
Övrigt totalresultat				0
Utgående eget kapital	60	37 078	51 938	89 076

Resultaträkning – Moderbolaget

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	0
Totala intäkter		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-161
Totala kostnader		-161
Rörelseresultat		-161
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 756
Resultat från finansiella poster		824
Resultat efter finansiella poster		663
Bokslutsdispositioner	11	-1 650
Resultat före skatt		-988
Skatt på årets resultat	12	0
Årets resultat		-988

Rapport över totalresultat – Moderbolaget

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets resultat		-988
Övrigt totalresultat		0
Årets totalresultat		-988

Balansräkning – Moderbolaget

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag		150
Summa anläggningstillgångar		150
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17	
Fordringar hos koncernföretag	25	90 282
Övriga fordringar		17
Summa kortfristiga fordringar		90 299
Kassa och bank		13
Summa omsättningstillgångar		90 312
SUMMA TILLGÅNGAR		90 462

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		60
<i>Fritt eget kapital</i>		
Aktieägartillskott		37 078
Balanserad vinst eller förlust		0
Årets resultat		-988
		36 090
Summa eget kapital		36 150
<i>Långfristiga skulder</i>	17, 19	
Övriga långfristiga skulder		50 828
Summa långfristiga skulder		50 828
<i>Kortfristiga skulder</i>	17, 19	
Leverantörsskulder		41
Övriga skulder	20	3 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	80
Summa kortfristiga skulder		3 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 462

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Tkr	Not	2021-11-04 – 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat		-161
Erhållna räntor		5 580
Erlagda räntor		-4 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0
Betald skatt		0
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		663
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-93 633
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-91 802
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i dotterbolag		-150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-150
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		54 828
Erhållet aktieägartillskott		37 078
Insatt aktiekapital		60
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		91 965
Periodens kassaflöde		13
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		13

Förändring i eget kapital – Moderbolaget

2021-11-04 – 2022-12-31, tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående eget kapital	0	0	0
Bolagsbildning	60	0	60
Aktieägartillskott		37 078	37 078
Årets resultat		-988	-988
Övrigt totalresultat			0
Utgående eget kapital	50	36 090	36 150

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Holding AB är moderbolag i en koncern som hyr ut boenden till företag och offentliga aktörer i Sverige. Moderbolaget har tre dotterbolag varav Stay Smart AB driver uthyrningen till de externa hyresgästerna, Stay Smart Properties AB är ett holdingbolag för fastighetsägande dotterbolag och C2 Operations AB har all anställd personal som arbetar med bygg- och renoveringsprojekt, fastighetsskötsel och lokalvård i koncernens fastigheter. Stay Smart Holding AB upprättar koncernredovisning.

Helägda dotterbolag	Org. nummer
Stay Smart AB	559337-4035
C2 Operations AB	559337-4076
Stay Smart Properties AB	559344-5447

Dotterbolag till Stay Smart Properties AB

Stay Smart Top Tower AB	556725-4411
Stay Smart Harkie AB	559375-8112
Stay Smart Traversen AB	559340-8403
Stay Smart Ribbingelund AB	559340-8395
Stay Smart Flygkaptenen AB	556999-0707
Stay Smart Grillby AB	559350-7683
Stay Smart Halmstigen AB	556858-5870
Stay Smart Sävast AB	559401-8789
Stay Smart Järven AB	559401-8730
Stay Smart No Business 3 AB	559407-3271
Stay Smart No Business 4 AB	559407-3248
Stay Smart No Business 5 AB	559407-3255
Stay Smart No Business 6 AB	559407-3289
Stay Smart No Business 7 AB	559407-3297
Stay Smart No Business 8 AB	559408-5242

Moderbolaget och samtliga dotterbolag har sitt säte i Stockholm. Bolagens besöksadress är Kungsgatan 32 och postadressen Box 3395, 103 68 Stockholm.

Om inget särskilt anges så redovisas alla belopp i tusental kronor, tkr.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernsredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Denna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-11-04 – 2022-12-31 är bolagets och koncernens första och därmed första gången som IFRS tillämpas.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolideringen sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv av dotterbolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen goodwill eller uppskjuten skatt, istället redovisas hela köpeskillingen inklusive eventuellt erhållen skatterabatt som anskaffningsvärde på fastigheten.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen och har upprättats enligt anskaffningsvärde-metoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. De viktiga redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges under Moderbolagets redovisningsprinciper nedan.

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.

Koncernen som leasetagare

Enligt IFRS 16 Leasingavtal har leasetagaren en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. I balansräkningen redovisas således en tillgång och en skuld för alla leasingavtal med längre hyrestid än 12 månader med undantag för tillgångar av lågt värde. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången samt räntekostnader.

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal hos leasegivare klassificeras som operationella eller finansiella. Fastighetsbolagens hyresrättsavtal 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

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådana fall beror storleken på den anställdes pension av de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgiften ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Företagets förpliktelse avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster år företaget under en period.

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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat. Således redovisas inte någon uppskjuten skatt vid förvärvstillfället av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåser i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som orealiserade värdetförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på värdering av varje enskild fastighet. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från extern värderingsspecialist. Värderingar fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3, dvs baserat på icke noterade priser, med användning av kassaflödesmodeller.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda. Alla andra tillkommande utgifter, inklusive utgifter

för reparationer och underhåll, redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inga avskrivningar redovisas avseende fastigheterna.

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av hyresfordringar. De finansiella fordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för hyresfordringar 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 framåtriktat, har inte någon reserv för befarade kundförluster redovisats per bokslutet 2022-12-31.

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

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder, depositioner från hyresgäster, skulder till moderbolag, skulder till kreditinstitut och skulder till delägare. 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 17.

Långfristigt och kortfristigt

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning klassificeras som anläggningstillgångar som innehåser till försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Nya och ändrade standarder

Inga förändringar i redovisningsstandarder förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagens redovisning eller finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget 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-standarder 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget 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.

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
Inventarier, verktyg och installationer..... 5 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och intäktskorrigeringar.

Driftnetto

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 14.

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

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.

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	6 175
Avtalade hyresintäkter inom två år	1 152
Avtalade hyresintäkter inom tre år	1 152
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	1 152
Avtalade hyresintäkter inom fem år	1 152
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	5 760
Totalt	16 540

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Hyresintäkter	24 057
Övriga intäkter	755
Totalt	24 812

Not 5 Fastighetskostnader

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Reparation	-311
Drift och underhåll	-4 282
Inköp logitjänster	-8 859
Fastighetskostnader	-295
Totalt	-13 747

Not 6 Central administration

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Övriga externa kostnader	-5 172
Personalkostnader	-2 587
Avskrivningar	-88
Totalt	-7 847

Not 7 Ersättning till revisorer

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Grant Thornton	
Revisionsarvoden	-206
Totalt	-206

Moderbolaget, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Grant Thornton	
Revisionsarvoden	-80
Totalt	-80

Not 8 Medelantalet anställda

Koncernen	2021-11-04 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	4
Totalt	4

Moderbolaget	2021-11-04 – 2022-12-31
Medelantalet anställda	0
Totalt	0

Inget arvode har utgått till styrelsen. Några ledande befattningshavare som erhåller ersättning finns inte.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	2
Totalt	2

Moderbolaget, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	5 580
Ränteintäkter, övriga	0
Totalt	5 580

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-6 356
Totalt	-6 356

Moderbolaget, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	0
Räntekostnader, övriga	-4 756
Totalt	-4 756

Not 11 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-3 650
Mottagna koncernbidrag	2 000
Totalt	-1 650

Not 12 Skatt

Koncernen, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets skattekostnad	
Aktuell skatt	-483
Korrigerad skatt föregående år	18
Uppskjuten skatt	-33 904
Totalt	-34 369

	2022-12-31
Uppskjuten skatt	
Ingående balans	-0
Övertagen uppskjuten skatt	-5 733
Årets förändring	-33 904
Utgående balans	-39 637

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till 39 637 tkr varav 39 623 tkr avser temporära skillnader i fastigheter om totalt 192 346 tkr och 14 tkr avser nyttjanderättstillgångar per 2022-12-31. Vid värderingarna har skattesatsen 20,6% använts.

Upplysning om sambandet mellan redovisad skattekostnad och redovisat resultat före skatt

Tkr	2022-12-31
Redovisat resultat före skatt	86 307
Skatt enligt skattesats 20,6%	-17 779
Uppskjuten skatt på värdeförändringar	-18 425
Skatt som hänförs till tidigare år	18
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1 070
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1
Skatteeffekt underskottsavdrag	-21
Skatteeffekt temporära skillnader	61
Redovisad skattekostnad	-483

Moderbolaget, tkr	2021-11-04 – 2022-12-31
Årets skattekostnad	
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	0
Totalt	0

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, tkr	2022-12-31
Ingående verkligt värde	0
Förvärv	150
Orealiserade värdeförändringar	0
Utgående verkligt värde	150

Helägda dotterbolag	Org. nummer
Stay Smart AB	559337-4035
C2 Operations AB	559337-4076
Stay Smart Properties AB	559344-5447

Dotterbolag till Stay Smart Properties AB

Stay Smart Top Tower AB	556725-4411
Stay Smart Harkie AB	559375-8112
Stay Smart Traversen AB	559340-8403
Stay Smart Ribbingelund AB	559340-8395
Stay Smart Flygkaptenen AB	556999-0707
Stay Smart Grillby AB	559350-7683
Stay Smart Halmstigen AB	556858-5870
Stay Smart Sävast AB	559401-8789
Stay Smart Järven AB	559401-8730
Stay Smart No Business 3 AB	559407-3271
Stay Smart No Business 4 AB	559407-3248
Stay Smart No Business 5 AB	559407-3255
Stay Smart No Business 6 AB	559407-3289
Stay Smart No Business 7 AB	559407-3297
Stay Smart No Business 8 AB	559408-5242

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen, tkr	2022-12-31
Ingående verkligt värde	0
Investeringar	109 848
Övertaget vid fusion	76 709
Orealiserade värdeförändringar	89 443
Utgående verkligt värde	276 000
<i>Taxeringsvärden</i>	
Byggnader	88 792
Mark	5 120
	93 912

Fastighetsbeståndet utgörs av sju fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter och är belägna i Eskilstuna, Västerås, Kungsör, Enköping och Boden. Förvaltningsfastig-

heterna har värderats till verkliga värden av Newsec såsom extern, oberoende fastighetsvärderare. Värderingen är bedömd utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys. Beräkningarna baseras på en diskonteringsränta på 6-10 %, där de mer centralt belägna fastigheterna har de lägre diskonteringsräntorna. Vakansgraden uppskattas till 0 % då samtliga fastigheter blockhyrs på långa avtal av koncernens uthyrningsbolag Stay Smart AB som i sin tur har mycket god efterfrågan på boendena. Per balansdagen 2022-12-31 värderades fastighetsbeståndet till 276 MKR.

Moderbolaget har inga förvaltningsfastigheter.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen, tkr	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Investeringar	1 129
Utgående anskaffningsvärde	1 129
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Förvärvade avskrivningar	-583
Årets avskrivningar	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-593
Redovisat värde	536

Not 16 Koncernen som leasetagare

Koncernen, tkr	2022-12-31
<i>Nyttjanderättstillgångar</i>	
Ingående anskaffningsvärde	0
Tillkommande	5 249
Avgående	0
Årets avskrivningar	-78
Utgående anskaffningsvärde	5 171
<i>Leasingskulder</i>	
Leasingskuld vid årets ingång	0
Tillkommande	-5 174
Räntekostnader	-4
Amortering av leasingskuld	73
Leasingskuld vid årets slut	-5 104

Som nyttjanderättstillgång inkluderas bilar om 279 tkr och tomträtt om 4 892 tkr. Som leasingskuld inkluderas bilar om 212 tkr och tomträtt om 4 892 tkr.

Odiskonterade belopp som förfaller till betalning, tkr	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
	396	1 407	3 302

Not 17 Finansiella instrument – kategoriindelning

Koncernen, tkr	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Kundfordringar	1 847
Övriga fordringar	8 496
Likvida medel	9 278
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Skulder till kreditinstitut	101 093
Övriga långfristiga skulder	50 828
Leverantörsskulder	1 266
Övriga skulder	8 899

Forts. Not 17

Moderbolaget, tkr	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Fordringar hos koncernföretag	90 282
Övriga fordringar	17
Likvida medel	13
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Övriga långfristiga skulder	50 828
Leverantörsskulder	41
Övriga skulder	3 363

Räntenivåerna för lånen på balansdagen, inklusive marginaler, motsvarar villkoren i lånekontrakten. Koncernen har majoriteten av lånen på korta löptider.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, tkr	2022-12-31
Handpenningar	425
Förutbetalda hyresintäkter	1 688
Övriga interimfordringar	538
Totalt	2 651

Not 19 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

Forts. Not 19

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 1 519 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 inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter behov. Kreditrisken bedöms som låg.

Information om koncernens hyresfordringar finns i not 4.

Förfallostruktur lån och räntor

Koncernen, tkr	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 183	99 910	0
Övriga långfristiga skulder	0	50 828	0
Leverantörsskulder	1 266	0	0
Leasingskulder	318	1 272	3 302
Totalt	2 767	152 010	3 302

Moderbolaget, tkr	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	720	50 828	0
Leverantörsskulder	41	0	0
Totalt	761	50 828	0

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

I leasingskulden ingår skuld för framtida kassaflöden avseende tomträttsavgälder för eviga kontrakt. I den del av leasingskulder som förfaller till betalning senare än fem år ingår dessa med ett diskonterat belopp uppgående till 3 302 tkr.

Not 20 Övriga skulder

Koncernen, tkr	2022-12-31
Personalkostnader	-219
Momsskuld	-5 029
Mottagna depositioner	-14
Övriga skulder	-3 638
Totalt	-8 899

Moderbolaget, tkr	2022-12-31
Övriga skulder	-3 363
Totalt	-3 363

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, tkr	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	-3 142
Revisionskostnader	-335
Personalkostnader	-162
Drift- och underhållskostnader	-4 369
Totalt	-8 008

Moderbolaget, tkr	2022-12-31
Revisionskostnader	-80
Totalt	-80

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen, tkr	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	105 682
Totalt	105 682

Moderbolaget har gått i generell borgen för dotterbolagen Stay Smart Properties AB samt Stay Smart Top Tower AB.

Moderbolaget har inga fastighetsinteckningar.

Några eventalförpliktelser finns inte.

Not 23 Upplysningar om aktiekapital

Moderbolaget	Antal aktier	Kvotvärde per aktie, SEK
Antal och värde vid årets ingång	600	100
Antal och värde vid årets utgång	600	100

Not 24 Nedskrivningsprövning av koncerninterna fordringar

Nedskrivningsbehov för koncernfordringar värderas baserat på de framtida förväntade kreditförlusterna i enlighet med trestegsmodellen i IFRS 9. För fordringar där det inte har skett någon väsentlig ökning i kreditrisken sedan initiala redovisningen baseras reserven på sannolikheten av fallissemang under den kommande 12-månadersperioden. För de fordringar där kreditrisken väsentligt ökat sedan utlåningstillfället baseras kreditriskreserven på sannolikhet för fallissemang under hela fordringens återstående löptid. Förväntade kreditförluster är beräknade som skillnaden mellan de kontraktuella framtida kassaflödena och de kassaflöden som bolaget räknar med att erhålla, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

Bolagets koncernfordringar är betalbara på anmodan. Koncernbolagen till vilka utlåning skett bedöms ha tillräckliga medel för att kunna lösa lånen och därför anses dessa fordringar ha en låg kreditrisk och de förväntade kreditförlusterna bedöms inte vara väsentliga. Därav har inte någon reserv för koncernfordringarna redovisats per 2022-12-31.

Not 25 Transaktioner med närstående

Stay Smart Holding AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 90 282 tkr på koncernbolag. Skulder till andra koncernbolag finns inte. Koncernen har även närståendetransaktioner med ägarbolagen Hermelin Equity AB, Loklint Invest AB och ADAMCO AB vad gäller management fee. Vidare tillhandahåller Hermelin Equity AB:s dotterbolag Hermelin Finans AB och Hermelin Bygg AB finansiering respektive byggtjänster till marknadsmässiga villkor.

Försäljningar och inköp som har gjorts mellan bolagen under räkenskapsåret elimineras i konsolideringen.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har den fastighet som dotterbolaget Stay Smart Järven AB tecknade avtal om att förvärva i december tillträtts. Detsamma gäller den fastighet som dotterbolaget Stay Smart Halmstigen AB tecknat avtal om att förvärva. Dotterbolaget Stay Smart No Business 3 AB har förvärvat aktierna i ett bolag innehållande en fastighet om 350 kvm i Boden. Fastigheterna beräknas kunna hyras ut under våren 2023.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens undertecknande

Stockholm den 2023-03-06

Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande

Adam Morgan
Verkställande direktör, Ledamot

Christian Loklint
Ledamot

Revisors underskrift

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-06

Andreas Mathiasen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stay Smart Holding AB

Org.nr. 559344 - 5389

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stay Smart Holding AB för räkenskapsåret 2021-11-04 - 2022-12-31.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 24 - 44 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stay Smart Holding AB för räkenskapsåret 2021-11-04 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

Eskilstuna : 2023-03-06

Andreas Mathiasen
Auktoriserad revisor

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

”Vi har ett starkt kontaktnät i stora delar av landet och kan erbjuda boendelösningar från Kiruna i norr till Malmö i söder.





STAY SMART