

# Årsredovisning

för

## Vita Svanen Föreningshuset AB

559409-1448

Räkenskapsåret

2022-12-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Omid Noghabai, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Vita Svanen Föreningshuset AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-01 - 2023-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är nystartat under slutet av 2022 och detta är därmed bolagets första räkenskapsår.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23 (13 mån)
Nettoomsättning	5 356
Resultat efter finansiella poster	906
Soliditet (%)	49,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Årets resultat	Totalt
Nyemission	25 000			25 000
Årets uppskrivning		84 104 897		84 104 897
Årets resultat			719 260	719 260
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>84 104 897</b>	<b>719 260</b>	<b>84 849 157</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	719 260
disponeras så att i ny räkning överföres	719 260
	<b>719 260</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-12-01  
-2023-12-31  
(13 mån)

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

5 355 848

**5 355 848**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 915 637

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-112 695

**-2 028 332**

### Rörelseresultat

**3 327 516**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

321 484

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 743 121

**-2 421 637**

### Resultat efter finansiella poster

**905 879**

### Resultat före skatt

**905 879**

Skatt på årets resultat

-164 241

Uppskjuten skatt

-22 378

### Årets resultat

**719 260**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

118 967 805

**118 967 805**

**Summa anläggningstillgångar**

**118 967 805**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

3

51 044 698

Övriga fordringar

157 526

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

193 852

**51 396 076**

*Kassa och bank*

1 088 847

**Summa omsättningstillgångar**

**52 484 923**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**171 452 728**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>		
Aktiekapital		25 000
Uppskrivningsfond	4	84 104 897
		<b>84 129 897</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>		
Årets resultat		719 260
		<b>719 260</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 849 157</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	5	21 843 044
<b>Summa avsättningar</b>		<b>21 843 044</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6	62 793 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 793 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		587 680
Aktuella skatteskulder		430 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		948 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 966 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 452 728</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: egen text...

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	70 år
Fasad	70 år
Installationer (el, stammar, rör, UC, fiber)	40 år
Ytskikt (golv, väggar, innertak)	20 år
Hyresgästpassningar kök	25 år
Hyresgästpassningar badrum	25 år
Energiförbättrande installationer (LVP, solceller, bergvärme)	20 år
Övrigt	15 år
Markanläggning	80 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

## Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vita Svanen Fastigheter AB med organisationsnummer 559316-5995 med säte i Stockholm.

### Not 2 Byggnader och mark

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	13 154 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 154 937</b>
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-112 695
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-112 695</b>
Årets uppskrivningar	105 925 563
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>105 925 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 967 805</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

2023-12-31

Tillkommande fordringar	51 044 698
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 044 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 044 698</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

2023-12-31

Avsättning till fonden under räkenskapsåret	84 104 897
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 104 897</b>

### Not 5 Avsättningar

2023-12-31

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	
Årets avsättningar	21 843 044
	<b>21 843 044</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

2023-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

43 668 750  
**43 668 750**

Stockholm 2024-03-28

*Omid Noghabai*  
Omid Noghabai  
Ordförande

*Noel Abdayem*  
Noel Abdayem