

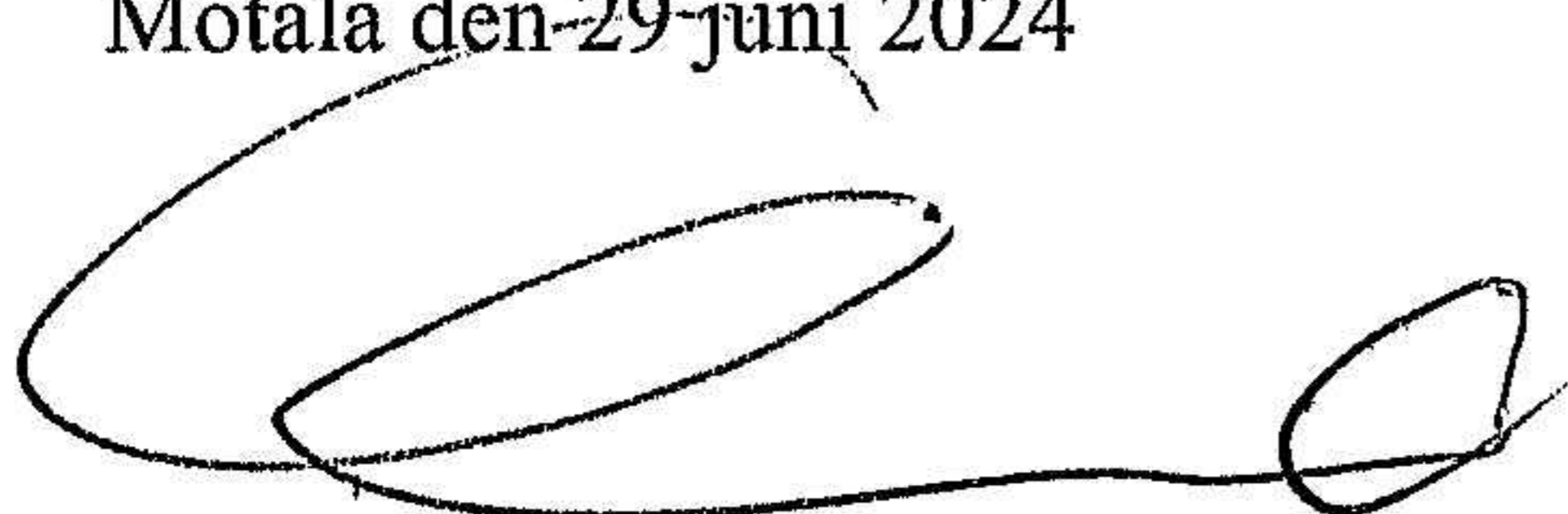
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vita Svanen Fastigheter AB
559316-5953
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vita Svanen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 29 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Motala den 29-juni 2024



Omid Noghabai

Styrelsen för Vita Svanen Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 ska bedriva fastighetsförvaltning, ägande, utveckling och avyttring av fastigheter, äga och förvalta aktier i dotter- och intressebolag, handel med värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vita Svanen Fastigheter AB har förvärvat bolagen Anden AB och Vita Svanen Föreningshuset AB. I koncernen ingår även Vita Svanen i Motala, Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB och Vita Svanen Åtvidaberg AB.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	
Nettoomsättning	15 939	5 067	
Resultat efter avskrivningar	4 906	176	
Balansomslutning	363 066	187 085	
Justerat eget kapital	128 820	92 084	
Avkastning på eget kap. (%)	-1,3	-1,7	
Resultat efter finansiella poster	-2 103	-871	
Soliditet (%)	35,5	49,2	

Moderbolaget	2023	2022	2021
Nettoomsättning	180	338	0
Balansomslutning	224 842	76 475	24 061
Justerat eget kapital	73 821	76 255	23 842
Avkastning på eget kap. (%)	-5,7	-2,1	-0,8
Resultat efter finansiella poster	-4 184	-1 587	-183
Soliditet (%)	32,8	99,7	99,1

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	91 439 512	619 978	92 084 490
Uppskrivning		38 353 998		36 830 076
Årets resultat		-1 730 892	112 281	-1 618 611
Belopp vid årets utgång	25 000	128 062 618	732 259	128 819 877

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	77 816 632	-1 587 040	76 254 592
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 587 040	1 587 040	0
Årets resultat			-2 433 610	-2 433 610
Belopp vid årets utgång	25 000	76 229 592	-2 433 610	73 820 982

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	76 229 592
årets förlust	-2 433 610
	73 795 982
disponeras så att i ny räkning överföres	73 795 982
	73 795 982

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		15 938 963	5 067 263
Övriga rörelseintäkter		145 238	11 579
		16 084 201	5 078 842
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-199 128	-366 288
Övriga externa kostnader	2	-6 959 694	-2 991 305
Personalkostnader	3	-1 728 769	-450 176
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 290 893	-1 094 730
		-11 178 484	-4 902 499
Rörelseresultat		4 905 717	176 343
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 096 065	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 104 915	-1 048 786
		-7 008 850	-1 046 956
Resultat efter finansiella poster		-2 103 133	-870 613
Resultat före skatt		-2 103 133	-870 613
Skatt på årets resultat		444 262	-76 775
Uppskjuten skatt		40 260	-615 189
Årets resultat		-1 618 611	-1 562 577
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-1 730 892	-1 549 126
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		112 281	-13 451

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	304 997 130	128 819 729
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	178 833	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	128 602	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		21 000	0
		305 325 565	128 819 729

Summa anläggningstillgångar

305 325 565 **128 819 729**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		995 491	166 499
Fordringar hos koncernföretag		30 476 275	160 000
Övriga fordringar		512 742	169 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		845 297	111 277
		32 829 805	607 223

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 24 910 768 57 658 362
27 264 298 **58 105 585**

SUMMA TILLGÅNGAR

363 066 138 **187 085 314**

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

25 000 25 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

128 062 618 91 439 512

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

128 087 618 91 464 512

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

732 259 619 978

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

732 259 619 978

Summa eget kapital

128 819 877 92 084 490

Avsättningar

7

Avsättningar för uppskjuten skatt

20 634 168 5 605 461

20 634 168 5 605 461

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

179 767 750 83 517 000

Övriga skulder

14 194 964 0

193 962 714 83 517 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 118 800 1 344 000

Leverantörsskulder

961 440 1 130 440

Skulder till koncernföretag

14 244 14 244

Aktuella skatteskulder

751 289 93 845

Övriga skulder

12 987 415 2 180 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 816 191 1 115 334

19 649 379 5 878 363

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

363 066 138 187 085 314

Koncernens

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 905 717	-130 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	-4 605 676	-170 045
Betald skatt	16 157 530	5 056 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 457 571	4 756 137

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-828 992	-166 499
Förändring av kortfristiga fordringar	-31 393 631	-414 456
Förändring leverantörsskulder	-169 000	911 437
Förändring av kortfristiga skulder	12 571 772	2 856 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 362 280	7 943 108

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-140 605 828	-97 814 504
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 605 828	-97 814 504

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	111 220 514	84 861 000
Nyemission	0	5 980 802
Aktieägartillskott	0	54 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111 220 514	144 841 802

Årets kassaflöde

-32 747 594 **54 970 406**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	57 658 362	2 687 956
Likvida medel vid årets slut	24 910 768	57 658 362

Moderbolagets Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

179 515

338 057

Övriga rörelseintäkter

20

0

179 535

338 057

Rörelsens kostnader

Handelsvaror

-194 563

-366 288

Övriga externa kostnader

2

-2 422 099

-1 108 664

Personalkostnader

3

-1 728 769

-450 174

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-12 925

0

-4 358 356

-1 925 126

Rörelseresultat

-4 178 821

-1 587 069

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

136

29

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 925

0

-4 789

29

Resultat efter finansiella poster

-4 183 610

-1 587 040

Bokslutsdispositioner

1 750 000

0

Resultat före skatt

-2 433 610

-1 587 040

Årets resultat

-2 433 610

-1 587 040

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

-

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5 178 833 0

Inventarier, verktyg och installationer

6 128 602 0

307 435 0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9 7 124 293 7 600 769

7 124 293 7 600 769

Summa anläggningstillgångar

7 431 728 7 600 769

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

145 312 44 521

Fordringar hos koncernföretag

202 247 682 67 664 082

Övriga fordringar

215 632 105 766

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 656 30 000

202 669 282 67 844 369

Kassa och bank

14 741 144 1 030 060

Summa omsättningstillgångar

217 410 426 68 874 429

SUMMA TILLGÅNGAR

224 842 154 76 475 198

Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

76 229 592

77 816 632

Årets resultat

-2 433 610

-1 587 040

73 795 982

76 229 592

Summa eget kapital

73 820 982

76 254 592

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

64 764

131 248

Skulder till koncernföretag

150 402 243

14 244

Övriga skulder

114 333

19 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

439 832

55 744

Summa kortfristiga skulder

151 021 172

220 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

224 842 154

76 475 198

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 178 822

-1 587 069

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

12 925

0

Betald inkomstskatt

-4 809

-11 303

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-4 170 706

-1 598 372

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-100 791

-44 521

Förändring av kortfristiga fordringar

-132 510 550

-239 062

Förändring av leverantörsskulder

-66 484

-87 755

Förändring av kortfristiga skulder

150 867 050

89 358

Kassaflöde från den löpande verksamheten

14 018 519

-1 880 352

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-307 435

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-46 176 337

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-307 435

-46 176 337

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

0

54 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

54 000 000

Årets kassaflöde

13 711 084

5 943 311

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 030 060

2 662 234

Likvida medel vid årets slut

14 741 144

8 605 545

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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
Hyresgästanpassningar kök	25 år
Hyresgästanpassningar badrum	25 år
Energiförbättrande installationer (LVP, solceller, bergvärme)	20 år
Övrigt	15 år
Markanläggning	80 år
Maskiner och inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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 balansomslutning.

**Not 2 Uppgifter om moderföretag
Koncernen**

Moderföretag i den minsta koncernen
Vita Svanen Fastigheter AB (org.nr 559316-5953)

Moderföretag i den största koncernen
O.N Capital AB org.nr (559316-5987)

**Not 3 Arvode till revisorer
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	155 800	113 300
	155 800	113 300

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	114 800	43 300
	114 800	43 300

**Not 3 Medelantalet anställda
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda	4	2

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda	4	2

**Not 4 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 736 190	21 800 000
Inköp	130 117 076	95 436 190
Försäljningar/utrangeringar	0	-500 000
Omklassificeringar	237 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 090 827	116 736 190
Ingående avskrivningar	-1 146 580	0
Försäljningar/utrangeringar	0	
Årets avskrivningar	-2 582 172	-1 146 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 728 752	-1 146 580
Ingående uppskrivningar	13 230 119	0
Omklassificeringar	-237 561	0
Årets uppskrivningar	50 802 875	13 230 119
Återföring uppskrivning	-2 096 011	0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-84 367	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	61 615 055	13 230 119
Utgående redovisat värde	304 997 130	128 819 729

2024071802363

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	185 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 000	0
Årets avskrivningar	-6 167	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 167	0
Utgående redovisat värde	178 833	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	185 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 000	0
Årets avskrivningar	-6 167	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 167	0
Utgående redovisat värde	178 833	0

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	135 360	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 360	0
Årets avskrivningar	-6 758	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 758	0
Utgående redovisat värde	128 602	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	135 360	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 360	0
Årets avskrivningar	-6 758	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 758	0
Utgående redovisat värde	128 602	0

**Not 7 Avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	5 605 461	0
Årets avsättningar	15 518 496	5 605 461
Under året återförda belopp	-489 789	0
	20 634 168	5 605 461

**Not 8 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	150 991 550	75 159 000

**Not 9 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 600 769	7 575 514
Inköp		25 255
Försäljningar	-476 476	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 124 293	7 600 769
Utgående redovisat värde	7 124 293	7 600 769

**Not 10 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	186 600 000	38 575 000
	186 600 000	38 575 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Noel Abdayem
Ordförande

Omid Noghabai

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

2024071802367



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.06.2024 17:01

SENT BY OWNER:
Ann-Kristin Riedel • 28.06.2024 16:14

DOCUMENT ID:
BJxUHS38C

ENVELOPE ID:
rk1UHH2L0-BJxUHS38C

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Svanen.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OMID NOGHABAI omid@svanenfast.se	Signed Authenticated	28.06.2024 16:49 28.06.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/03) IP: 83.189.186.157
2. NOEL ABDAYEM noel@thehumble.co	Signed Authenticated	28.06.2024 16:58 28.06.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/25) IP: 194.68.221.23
3. Magnus Roland Eriksson magnus.eriksson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.06.2024 17:01 28.06.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/25) IP: 213.115.6.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Svanen Fastigheter AB, org.nr 559316-5953

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vita Svanen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



2024071802369

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 förvaltning av Vita Svanen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 ansvar

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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelser 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Magnus Roland Eriksson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 0d70c10e36f232[...]af3b0e4000c20

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-28 15:23:22 UTC



2024071802370

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>