

Årsredovisning

för

Vita Svanen Föreningshuset AB

559409-1448

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-20.

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

2025-06-11

Styrelsen för Vita Svanen Föreningshuset AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Detta är bolagets andra verksamhetsår och under året har det skett en ägarförändring i moderbolaget i koncernen, Vita Svanen Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/23 (13 mån)
Nettoomsättning	5 959	5 356
Resultat efter finansiella poster	2 308	906
Soliditet (%)	50,3	49,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	84 104 897	0	719 260	84 849 157
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			719 260	-719 260	0
Årets nedskrivning		-750 432	750 432		0
Årets resultat				960 270	960 270
Belopp vid årets utgång	25 000	83 354 465	1 469 692	960 270	85 809 427

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 469 692
årets vinst	960 270
	2 429 962
disponeras så att i ny räkning överföres	2 429 962
	2 429 962

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2022-12-01
-2023-12-31
(13 mån)

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	5 958 776	5 355 848
Övriga rörelseintäkter	19 240	0
	5 978 016	5 355 848

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	-1 624 940	-1 544 146
Övriga externa kostnader	-98 744	-371 491
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 186 798	-112 695
Övriga rörelsekostnader	-165 943	0
	-3 076 425	-2 028 332
Rörelseresultat	2 901 591	3 327 516

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 233 533	321 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 827 004	-2 743 121
	-593 471	-2 421 637
Resultat efter finansiella poster	2 308 120	905 879

Bokslutsdispositioner

-1 500 000

0

Resultat före skatt

808 120

905 879

Skatt på årets resultat

-8 149

-164 241

Uppskjuten skatt

160 299

-22 378

Årets resultat

960 270

719 260

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	118 685 419	118 967 805
Inventarier, verktyg och installationer	3	93 418	0
		118 778 837	118 967 805
Summa anläggningstillgångar		118 778 837	118 967 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		820	0
Fordringar hos koncernföretag	4	49 115 686	51 044 698
Övriga fordringar		82 399	157 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 415 121	193 852
		51 614 026	51 396 076
<i>Kassa och bank</i>		165 065	1 088 847
Summa omsättningstillgångar		51 779 091	52 484 923
SUMMA TILLGÅNGAR		170 557 928	171 452 728

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	83 354 465	84 104 897
		83 379 465	84 129 897
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 469 692	0
Årets resultat		960 270	719 260
		2 429 962	719 260
Summa eget kapital		85 809 427	84 849 157
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	21 682 745	21 843 044
Summa avsättningar		21 682 745	21 843 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	57 693 750	62 793 750
Summa långfristiga skulder		57 693 750	62 793 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 825 000	0
Förskott från kunder		7 111	0
Leverantörsskulder		371 900	587 680
Aktuella skatteskulder		676 169	430 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		491 826	948 704
Summa kortfristiga skulder		5 372 006	1 966 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	170 557 928	171 452 728

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 balansomslutning.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 154 937	0
Inköp	1 068 038	13 154 937
Försäljningar/utrangeringar	-169 473	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 053 502	13 154 937
Ingående avskrivningar	-112 695	0
Försäljningar/utrangeringar	3 531	0
Årets avskrivningar	-239 354	-112 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-348 518	-112 695
Ingående uppskrivningar	105 925 563	0
Årets uppskrivningar	0	105 925 563
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-945 128	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	104 980 435	105 925 563
Utgående redovisat värde	118 685 419	118 967 805

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	95 736	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 736	0
Årets avskrivningar	-2 318	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 318	0
Utgående redovisat värde	93 418	0

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 044 698	0
Tillkommande fordringar	106 412	51 044 698
Avgående fordringar	-1 535 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 615 686	51 044 698
Utgående redovisat värde	49 615 686	51 044 698

Not 5 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskrivningsfond	83 354 465	84 104 897
Belopp vid årets utgång	83 354 465	84 104 897

Not 6 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	21 843 044	0
Årets avsättningar	0	21 843 044
Under året återförda belopp	-160 299	0
21 682 745	21 843 044	

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	42 393 750	43 668 750
42 393 750	43 668 750	

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	63 750 000	63 750 000

63 750 000

63 750 000

Linköping

Omid Noghabai
Omid Noghabai
Ordförande
2025-05-19

Emil Jakobsson
Emil Jakobsson
Ledamot
2025-05-20