

Årsredovisning
för
Vita Svanen i Motala AB
559352-7533

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 i Motala 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 äger och förvaltar fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det skett en ägarförändring i Vita Svanen Fastigheter som är moderlag till Vita Svanen i Motala AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22
Nettoomsättning	3 350	3 047	1 852
Resultat efter finansiella poster	-179	326	116
Soliditet (%)	58,8	3,4	9,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	4 095 473	140 598	-55 788	4 205 283
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-55 788	55 788	0
Förändring					
uppskrivningsfond		497 622	-497 622		0
Erhållna aktieägartillskott			68 214 270		68 214 270
Årets resultat				-101 334	-101 334
Belopp vid årets utgång	25 000	4 593 095	67 801 458	-101 334	72 318 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	67 801 458
årets förlust	-101 334
	67 700 124
disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 700 124
	67 700 124

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 349 833

3 046 565

Övriga rörelseintäkter

6 691

88 941

3 356 524

3 135 506

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-808 631

-815 490

Övriga externa kostnader

-182 762

-123 461

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-615 247

-299 972

Övriga rörelsekostnader

-331 130

0

-1 937 770

-1 238 923

Rörelseresultat

1 418 754

1 896 583

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 285

506 400

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 601 668

-2 077 364

-1 597 383

-1 570 964

Resultat efter finansiella poster

-178 629

325 619

Bokslutsdispositioner

0

-350 000

Resultat före skatt

-178 629

-24 381

Skatt på årets resultat

77 295

-31 407

Årets resultat

-101 334

-55 788

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	48 862 287	47 650 434
Inventarier, verktyg och installationer	3	24 550	0
		48 886 837	47 650 434
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	73 814 972	73 814 972
		73 814 972	73 814 972
Summa anläggningstillgångar		122 701 809	121 465 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	97 096
Fordringar hos koncernföretag		2 117	0
Övriga fordringar		3	89 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 617	535 465
		35 797	722 044
<i>Kassa och bank</i>		166 555	705 295
Summa omsättningstillgångar		202 352	1 427 339
SUMMA TILLGÅNGAR		122 904 161	122 892 745

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	4 593 095	4 095 473
		4 618 095	4 120 473
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		67 801 458	140 598
Årets resultat		-101 334	-55 788
		67 700 124	84 810
Summa eget kapital		72 318 219	4 205 283
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 047 779	2 125 074
Summa avsättningar		2 047 779	2 125 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	33 201 000	33 915 000
Summa långfristiga skulder		33 201 000	33 915 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		714 000	714 000
Leverantörsskulder		21 624	70 100
Skulder till koncernföretag		0	54 709 536
Aktuella skatteskulder		125 611	118 924
Övriga skulder		14 194 964	26 206 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 964	827 886
Summa kortfristiga skulder		15 337 163	82 647 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	122 904 161	122 892 745

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
Hyresgäst Anpassningar kök	25 år
Hyresgäst Anpassningar badrum	25 år
Energiförbättrande installationer (LVP, solceller, bergvärme)	20 år
Övrigt	15 år
Markanläggningar	80 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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 559316-5953 med säte i Stockholm.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 458 559	38 610 477
Inköp	2 157 725	3 848 082
Försäljningar/utrangeringar	-347 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 269 255	42 458 559
Ingående avskrivningar	-585 050	-369 444
Försäljningar/utrangeringar	15 899	0
Årets avskrivningar	-538 204	-215 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 107 355	-585 050
Ingående uppskrivningar	5 776 925	9 689 523
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 828 231
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-76 538	-84 367
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 700 387	5 776 925
Utgående redovisat värde	48 862 287	47 650 434

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	24 908	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 908	0
Årets avskrivningar	-358	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358	0
Utgående redovisat värde	24 550	0

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	73 814 972	73 814 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 814 972	73 814 972
Utgående redovisat värde	73 814 972	73 814 972

Not 5 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskrivningsfond	-4 593 095	-4 095 473
Belopp vid årets utgång	-4 593 095	-4 095 473

Not 6 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld	2 047 779	2 125 074
	2 047 779	2 125 074
Not 7 Långfristiga skulder		
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 345 000	31 059 000
	30 345 000	31 059 000
Not 8 Ställda säkerheter		
	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterföretag	84 410 440	84 050 237
Andra ställda säkerheter	9 200 267	9 200 267
	93 610 707	93 250 504
Fastighetsinteckningar		
Fastighetsinteckning	35 700 000	35 700 000
	35 700 000	35 700 000

Linköping 2025-05-19

Omid Noghabai
Omid Noghabai

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Magnus Eriksson
Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Svanen i Motala AB, org.nr 559352-7533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vita Svanen i Motala AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vita Svanen i Motala ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Vita Svanen i Motala AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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.

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, 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. Risken 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, förfälskning, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vita Svanen i Motala AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vita Svanen i Motala AB enligt god revisionsssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Linköping den 20 maj 2025

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor