

Årsredovisning
för
Vita Svanen Åtvidaberg AB
559364-5509

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ägarförändring skett i Vita Svanen Fastigheter AB som är moderbolag till Vita Svanen Åtvidaberg AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	3 585	3 874	0
Resultat efter finansiella poster	-523	423	-37
Soliditet (%)	28,4	0,6	12,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 214	5 434 101	5 995 066	-178 130	647 650	11 953 901
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				647 650	-647 650	0
Uppskrivningsfond förändring		-83 275		83 275		0
Erhållna aktieägartillskott				9 089 931		9 089 931
Årets resultat					-494 613	-494 613
Belopp vid årets utgång	55 214	5 350 826	5 995 066	9 642 726	-494 613	20 549 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	5 995 066
balanserad vinst	9 642 727
årets förlust	-494 613
	15 143 180
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 143 180
	15 143 180

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

3 584 582

3 873 566

Övriga rörelseintäkter

3 104

32 994

3 587 686

3 906 560

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-516 527

-478 474

Övriga externa kostnader

-581 631

-207 486

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-843 381

-635 115

-1 941 539

-1 321 075

Rörelseresultat

1 646 147

2 585 485

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 220

3 305

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 170 212

-2 166 186

-2 168 992

-2 162 881

Resultat efter finansiella poster

-522 845

422 604

Bokslutsdispositioner

0

-600 000

Resultat före skatt

-522 845

-177 396

Skatt på årets resultat

28 232

825 046

Årets resultat

-494 613

647 650

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	72 187 822	73 000 000
		72 187 822	73 000 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		72 187 822	73 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		122 748	523 378
Övriga fordringar		27 056	13 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 088	39 458
		180 892	576 034
<i>Kassa och bank</i>		89 358	119 020
Summa omsättningstillgångar		270 250	695 054
SUMMA TILLGÅNGAR		72 458 072	73 695 054

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		55 214	55 214
Uppskrivningsfond	4	5 350 826	5 434 101
		5 406 040	5 489 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		5 995 066	5 995 066
Balanserad vinst eller förlust		9 642 727	-178 130
Årets resultat		-494 613	647 650
		15 143 180	6 464 586
Summa eget kapital		20 549 220	11 953 901
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	3 400 544	3 446 211
Summa avsättningar		3 400 544	3 446 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	47 124 000	48 510 000
Summa långfristiga skulder		47 124 000	48 510 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 008 000	630 000
Leverantörsskulder		53 539	87 981
Skulder till koncernföretag	7	0	8 698 756
Aktuella skatteskulder		17 859	15 228
Övriga skulder		27 500	54 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 410	298 323
Summa kortfristiga skulder		1 384 308	9 784 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	72 458 072	73 695 054

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 avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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 559316-5953 med säte i Stockholm.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 208 620	0
Inköp	31 203	56 161
Inkommer från fusion	0	67 152 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 239 823	67 208 620
Ingående avskrivningar	-1 027 576	0
Årets avskrivningar	-763 501	-1 027 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 791 077	-1 027 576
Ingående uppskrivningar	6 818 956	0
Årets uppskrivningar	0	6 818 956
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-79 880	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 739 076	6 818 956
Utgående redovisat värde	72 187 822	73 000 000

Not 3 Andelar i koncernföretag

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

Ingående anskaffningsvärden	0	23 487 650
Fusion		-23 487 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 4 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskrivningsfond	5 350 826	5 434 101
Belopp vid årets utgång	5 350 826	5 434 101

Not 5 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	3 446 211	0
Årets avsättningar	0	3 641 777
Under året återförda belopp	-45 667	-195 566
	3 400 544	3 446 211

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	43 092 000	44 100 000
	43 092 000	44 100 000

Not 7 Skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder hos koncernföretag	0	8 698 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 698 756
Utgående redovisat värde	0	8 698 756

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 400 000	50 400 000
	50 400 000	50 400 000

Vita Svanen Åtvidaberg AB
Org.nr 559364-5509

8 (8)

Omid Noghabai
Omid Noghabai

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Magnus Eriksson
Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Svanen Åtvidaberg AB, org.nr 559364-5509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vita Svanen Åtvidaberg 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 Åtvidaberg 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 Åtvidaberg 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 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 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 Åtvidaberg 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 Åtvidaberg 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 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