

Årsredovisning

för

Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB

556893-3658

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-12-14. 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
2022-12-20

Styrelsen för Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 fastigheterna Ödeshög 1:14 och Ödeshög 1:106.

Företaget har sitt säte i Stockholms Län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret bytt namn till Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	967	780	777	629	760
Resultat efter finansiella poster	183	-87	165	-358	-867
Soliditet (%)	9,5	5,8	9,3	4,9	2,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	227 593	-45 525	232 068
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-45 525	45 525	0
Årets resultat			82 556	82 556
Belopp vid årets utgång	50 000	182 068	82 556	314 624

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	182 068
årets vinst	82 556
	264 624
disponeras så att i ny räkning överföres	264 624
	264 624

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		966 617	779 785
Övriga rörelseintäkter		0	30 000
		966 617	809 785
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-656 791	-801 229
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-81 745	-59 231
Övriga rörelsekostnader		-4	0
		-738 540	-860 460
Rörelseresultat		228 077	-50 675
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	1 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 650	-37 232
		-45 501	-35 850
Resultat efter finansiella poster		182 576	-86 525
Bokslutsdispositioner	2	-64 000	41 000
Resultat före skatt		118 576	-45 525
Skatt på årets resultat	3	-36 020	0
Årets resultat		82 556	-45 525

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 680 443	3 516 177
		3 680 443	3 516 177
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		3 960	0
		3 960	0
Summa anläggningstillgångar		3 684 403	3 516 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 544	0
Aktuella skattefordringar		0	22 297
Övriga fordringar		6 482	0
		13 026	22 297
<i>Kassa och bank</i>		154 298	454 369
Summa omsättningstillgångar		167 324	476 666
SUMMA TILLGÅNGAR		3 851 727	3 992 843

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		182 068	227 593
Årets resultat		82 556	-45 525
		264 624	182 068
Summa eget kapital		314 624	232 068
Obeskattade reserver		64 000	0
Långfristiga skulder			
	5		
Skulder till kreditinstitut		0	1 798 603
Skulder till koncernföretag		3 229 011	1 404 761
Summa långfristiga skulder		3 229 011	3 203 364
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	58 124
Leverantörsskulder		119 913	418 200
Aktuella skatteskulder		8 968	22 243
Övriga skulder		1 786	3 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 425	55 058
Summa kortfristiga skulder		244 092	557 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 851 727	3 992 843

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. Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången inte uppkommit.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Markanläggningar	80 år
Tak	70 år
Fasad	70 år
Installationer (el, stammar, rör, UC, fiber)	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, inertak)	20 år
Hyresgästanpassningar kök	25 år
Hyresgästanpassningar badrum	25 år
Energiförbättrande installationer (LVP, solceller, bergvärme)	20 år
Övrigt	15 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.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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 lagstads. 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

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Återföring av periodiseringsfonder	0	41 000
Avsättning till periodiseringsfonder	64 000	0
	64 000	41 000

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

		2021-07-01		2020-07-01
		-2022-06-30		-2021-06-30
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		39 980		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-3 960		0
Totalt redovisad skatt		36 020		0
 Avstämning av effektiv skatt				
		2021-07-01		2020-07-01
		-2022-06-30		-2021-06-30
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		118 576		-45 524
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-24 427	21,40	9 742
Ej avdragsgilla kostnader		-24 791		-107
Ej skattepliktiga intäkter		6		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag		9 232		0
Övrigt		0		-44
Underskottsavdrag till nästkommande år		0		-9 591
Redovisad effektiv skatt	33,72	-39 980	0,00	0

Not 4 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 879 017	3 279 017
Inköp	1 482 815	600 000
Försäljningar/utrangeringar	-1 373 530	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 988 302	3 879 017
Ingående avskrivningar	-362 840	-303 609
Försäljningar/utrangeringar	136 726	0
Årets avskrivningar	-81 745	-59 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 859	-362 840
Utgående redovisat värde	3 680 443	3 516 177

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 229 011	1 566 107
	3 229 011	1 566 107

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	700 000	5 181 000
	700 000	5 181 000

Not 7 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Svanen Fastigheter AB, org.nr 559316-5953.

Stockholm 2022-12-14

Omid Noghabai
Omid Noghabai

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-12-14

Magnus Eriksson
Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB, org.nr 556893-3658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög ABs finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög 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 revisionsssed 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, 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. 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 Fastigheter i Ödeshög AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 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 Fastigheter i Ödeshög 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 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 14 december 2022

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor