

# Årsredovisning

för

## Vita Svanen i Motala AB

559352-7533

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

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

2024-06-26

Styrelsen för Vita Svanen i Motala AB avger följande årsredovisning 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 äger och förvaltar fastigheter och därmed förenlig verksamhet.  
Företaget har sitt säte i Linköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat Vita svanen Föreningshuset AB (org.nr 559409-1448 ) samt Anden AB (org.nr 559402-1668)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	3 047	1 852
Resultat efter finansiella poster	326	116
Soliditet (%)	3,4	9,6

Under året har bolagets nettoomsättning ökat med nästan 65%, vilket beror på att man under året har förvärvat flertalet bolag som har bidragit med en ökning av omsättningen.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	7 202 076	0	56 232	<b>7 283 308</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			56 232	-56 232	<b>0</b>
Avskrivning uppskrivningsfond		-84 366	84 366		<b>0</b>
Återföring uppskrivningsfond		-3 022 237			<b>-3 022 237</b>
Årets resultat				-55 788	<b>-55 788</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>4 095 473</b>	<b>140 598</b>	<b>-55 788</b>	<b>4 205 283</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	140 598
årets förlust	-55 788
	<b>84 810</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	84 810
	<b>84 810</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2021-12-10  
-2022-12-31  
(13 mån)

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 046 565

1 851 950

Övriga rörelseintäkter

88 941

0

**3 135 506**

**1 851 950**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-938 951

-915 922

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-299 972

-369 444

**-1 238 923**

**-1 285 366**

### Rörelseresultat

**1 896 583**

**566 584**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

506 400

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 077 364

-450 403

**-1 570 964**

**-450 403**

### Resultat efter finansiella poster

**325 619**

**116 181**

Bokslutsdispositioner

-350 000

0

### Resultat före skatt

**-24 381**

**116 181**

Skatt på årets resultat

-31 407

-59 949

### Årets resultat

**-55 788**

**56 232**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	47 650 434	47 930 556
		<b>47 650 434</b>	<b>47 930 556</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	73 814 972	0
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0
		<b>73 814 972</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 465 406</b>	<b>47 930 556</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 096	102 266
Övriga fordringar		89 483	48 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		535 465	28 568
		<b>722 044</b>	<b>179 695</b>
<i>Kassa och bank</i>		705 295	28 024 597
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 427 339</b>	<b>28 204 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 892 745</b>	<b>76 134 848</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	4 095 473	7 202 076
		<b>4 120 473</b>	<b>7 227 076</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		140 598	0
Årets resultat		-55 788	56 232
		<b>84 810</b>	<b>56 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 205 283</b>	<b>7 283 308</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 125 074	2 899 661
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 125 074</b>	<b>2 899 661</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	33 915 000	34 629 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 915 000</b>	<b>34 629 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		714 000	714 000
Leverantörsskulder		70 100	727 280
Skulder till koncernföretag		54 709 536	29 474 316
Aktuella skatteskulder		118 924	62 021
Övriga skulder		26 206 942	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		827 886	345 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>82 647 388</b>	<b>31 322 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>122 892 745</b>	<b>76 134 848</b>

## 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
Markanläggning	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 räkningsår 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 lagstadsats. 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 2 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 610 477	0
Inköp	3 848 082	21 437 170
Fusion Lokmästaren Fastigheter AB	0	17 173 307
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 458 559</b>	<b>38 610 477</b>
Ingående avskrivningar	-369 444	0
Årets avskrivningar	-215 606	-369 444
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-585 050</b>	<b>-369 444</b>
Ingående uppskrivningar	9 689 523	0
Återföring av uppskrivning	-3 828 231	0
Årets uppskrivningar	0	9 689 523
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-84 367	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>5 776 925</b>	<b>9 689 523</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 650 434</b>	<b>47 930 556</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	73 814 972	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 814 972</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 814 972</b>	<b>0</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-29 474 316	0
Tillkommande fordringar	42 169 629	0
Avgående fordringar	-67 404 849	-29 474 316
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-54 709 536</b>	<b>-29 474 316</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-54 709 536</b>	<b>-29 474 316</b>

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	7 202 076	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	7 202 076
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-84 366	0
Återföring av uppskrivning	-3 022 237	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 095 473</b>	<b>7 202 076</b>

### Not 6 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 899 661	0
Årets avsättningar	14 027	2 899 661
Under året återförda belopp	-788 615	0
<b>2 125 073</b>	<b>2 899 661</b>	

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	31 059 000	31 059 000
<b>31 059 000</b>	<b>31 059 000</b>	

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Företagsinteckning	37 875 000	37 875 000
Andra ställda säkerheter	9 200 267	0
	<b>47 075 267</b>	<b>37 875 000</b>

Stockholm 2024-06-18

*Omid Noghabai*  
Omid Noghabai

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

*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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 revisionssed 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, 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 i Motala 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 18 juni 2024

*Magnus Eriksson*

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor