

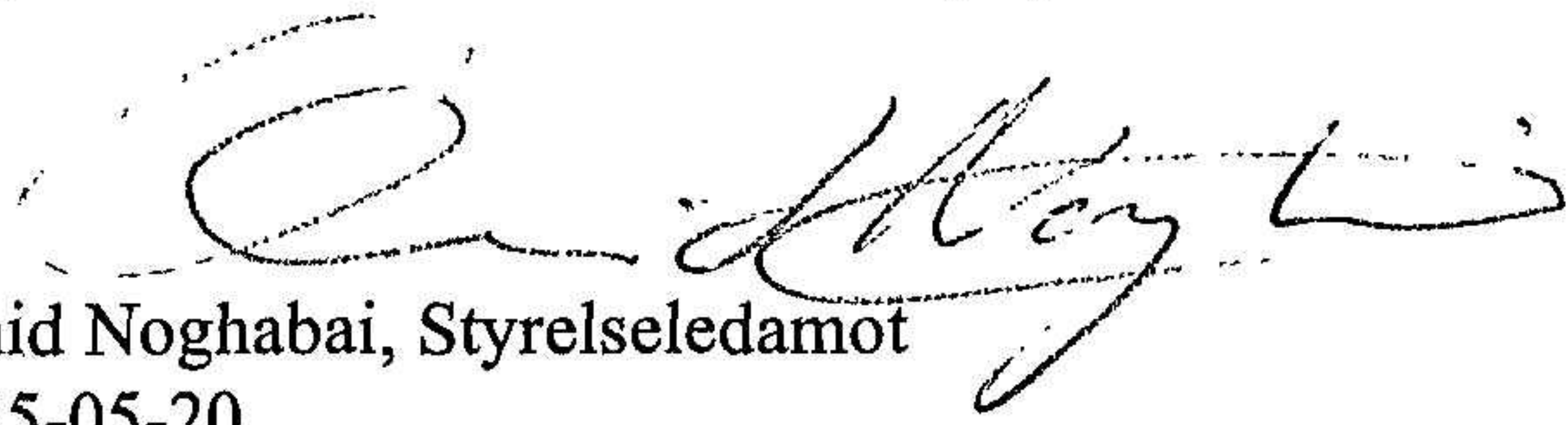
**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Vita Svanen Fastigheter AB**  
559316-5953  
Räkenskapsåret  
2024

**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.

  
Omid Noghabai, Styrelseledamot  
2025-05-20

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Vita Svanen Fastigheter AB**  
559316-5953  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Vita Svanen Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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, handel med värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det skett en ägarförändring i Vita Svanen Fastigheter AB. Omid Noghabai är nu ensam ägare och Emil Jacobsson har tillträtt som VD.

#### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Nettoomsättning	17 619	15 939	5 067	
Resultat efter avskrivningar	2 661	4 906	176	
Balansomslutning	341 494	363 066	187 085	
Justerat eget kapital	121 816	128 820	92 084	
Avkastning på eget kap. (%)	-3,3	-1,3	-1,7	
Resultat efter finansiella poster	-4 059	-2 103	-871	
Soliditet (%)	35,7	35,5	49,2	
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
				(8 mån)
Nettoomsättning	485	180	338	0
Balansomslutning	122 860	224 842	76 475	24 061
Justerat eget kapital	70 696	73 821	76 255	23 842
Avkastning på eget kap. (%)	-7,3	-5,4	-1,6	-0,8
Resultat efter finansiella poster	-5 142	-3 989	-1 221	-183
Soliditet (%)	57,5	32,8	99,7	99,1

Vidmeris  


**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	128 062 618	732 259	<b>128 819 877</b>
Ägarförändring		-2 367 741	-732 259	<b>-3 100 000</b>
Årets resultat		-3 904 238		<b>-3 904 238</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>121 790 639</b>	<b>0</b>	<b>121 815 639</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	76 229 592	-2 433 610	<b>73 820 982</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 433 610	2 433 610	<b>0</b>
Årets resultat			-3 124 793	<b>-3 124 793</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>73 795 982</b>	<b>-3 124 793</b>	<b>70 696 189</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 795 982
årets förlust	-3 124 793
	<b>70 671 189</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	70 671 189
	<b>70 671 189</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Viklem *R*

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		17 618 771	15 938 963
Övriga rörelseintäkter		37 989	145 238
		<b>17 656 760</b>	<b>16 084 201</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-4 620 013	-3 868 666
Övriga externa kostnader	3	-3 345 600	-3 290 156
Personalkostnader	4	-2 189 977	-1 728 769
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 342 651	-2 290 893
Övriga rörelsekostnader		-497 073	0
		<b>-14 995 314</b>	<b>-11 178 484</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 661 446</b>	<b>4 905 717</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 506 517	1 096 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 226 975	-8 104 915
		<b>-6 720 458</b>	<b>-7 008 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 059 012</b>	<b>-2 103 133</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 059 012</b>	<b>-2 103 133</b>
Skatt på årets resultat		100 742	444 262
Uppskjuten skatt		54 032	40 260
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 904 238</b>	<b>-1 618 611</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-3 904 238	-1 730 892
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	112 281

## Koncernens

Not

2024-12-31

2023-12-31

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	304 961 284	304 997 130
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	141 833	178 833
Inventarier, verktyg och installationer	7	235 318	128 602
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	21 000
		<b>305 338 435</b>	<b>305 325 565</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**305 338 435**

**305 325 565**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		726 999	995 491
Fordringar hos koncernföretag		30 521 275	30 476 275
Övriga fordringar		198 569	512 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 994 634	845 297
		<b>35 441 477</b>	<b>32 829 805</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

713 731

24 910 768

**36 155 208**

**57 740 573**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**341 493 643**

**363 066 138**

Videman  


## Koncernens

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		121 790 639	128 062 618
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>121 815 639</b>	<b>128 087 618</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			
Innehav utan bestämmande inflytande		0	732 259
<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset</b>		<b>0</b>	<b>732 259</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>121 815 639</b>	<b>128 819 877</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt		20 427 449	20 634 168
		<b>20 427 449</b>	<b>20 634 168</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		173 220 950	179 767 750
Övriga skulder		14 194 964	14 194 964
		<b>187 415 914</b>	<b>193 962 714</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 893 800	2 118 800
Leverantörsskulder		800 716	961 440
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 244	14 244
Aktuella skatteskulder		1 048 731	751 289
Övriga skulder		824 359	12 987 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 252 791	2 816 191
		<b>11 834 641</b>	<b>19 649 379</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>341 493 643</b>	<b>363 066 138</b>

Villem  
R

## Koncernens

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

## Kassaflödesanalys

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 059 012	4 905 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	4 342 651	-4 605 676
Betald skatt	438 424	16 157 530

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

722 063 16 457 571

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	268 492	-828 992
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 880 164	-31 393 631
Förändring leverantörsskulder	-160 724	-169 000
Förändring av kortfristiga skulder	-10 726 456	12 571 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 776 789</b>	<b>-3 362 281</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 003 877	-140 605 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 003 877</b>	<b>-140 605 828</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	111 220 514
Amortering av lån	-6 546 800	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 546 800</b>	<b>111 220 514</b>

### Årets kassaflöde

-23 327 466 -32 747 595

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	24 910 768	57 658 362
Likvida medel vid årets slut	1 583 302	24 910 767

Videman  


## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		485 198	179 515
Övriga rörelseintäkter		130	20
		<b>485 328</b>	<b>179 535</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 651 660	-2 616 662
Personalkostnader	4	-2 189 977	-1 728 769
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-82 120	-12 925
		<b>-4 923 757</b>	<b>-4 358 356</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 438 429</b>	<b>-4 178 821</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 473 892	136
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 210 256	-4 925
		<b>-736 364</b>	<b>-4 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 174 793</b>	<b>-4 183 610</b>
Bokslutsdispositioner	13	2 050 000	1 750 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 124 793</b>	<b>-2 433 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 124 793</b>	<b>-2 433 610</b>

Videns  


## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	141 833	178 833
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 482	128 602
		<b>225 315</b>	<b>307 435</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15	87 732 980	7 124 293
		<b>87 732 980</b>	<b>7 124 293</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 958 295</b>	<b>7 431 728</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	145 312
Fordringar hos koncernföretag		33 345 624	202 247 682
Övriga fordringar		16 845	215 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 497 127	60 656
		<b>34 859 596</b>	<b>202 669 282</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>42 456</b>	<b>14 741 144</b>
		<b>34 902 052</b>	<b>217 410 426</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**122 860 347                      224 842 154**

Videmær  


## Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000 25 000  
25 000 25 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

73 795 982 76 229 592

Årets resultat

-3 124 793 -2 433 610

70 671 189 73 795 982

**Summa eget kapital**

**70 696 189 73 820 982**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

179 452 64 764

Skulder till koncernföretag

49 129 930 150 402 243

Aktuella skatteskulder

15 105 0

Övriga skulder

75 654 114 333

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 764 017 439 832

**Summa kortfristiga skulder**

**52 164 158 151 021 172**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**122 860 347 224 842 154**

Videmes  
M

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 174 793	-4 183 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	82 120	12 925
Betald skatt	15 105	-4 809
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 077 568</b>	<b>-4 175 494</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	145 312	-100 791
Förändring av kortfristiga fordringar	169 714 374	-132 510 550
Förändring av leverantörsskulder	114 688	-61 696
Förändring av kortfristiga skulder	-98 986 807	150 867 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>65 909 999</b>	<b>14 018 519</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-307 435
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-80 608 687	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 608 687</b>	<b>-307 435</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14 698 688</b>	<b>13 711 084</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	14 741 144	1 030 060
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>42 456</b>	<b>14 741 144</b>

Vide man  
M

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

#### Koncernredovisning

##### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### 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	20 år
Hyresgästpassningar kök	25 år
Hyresgästpassningar badrum	25 år
Energiförbättrande installationer (LVP, solceller, bergvärme)	20 år
Övrigt	15 år
Markanläggning	80 år
Maskiner och inventarier	5 år

Villemas  
M

### ***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.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***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.

### ***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 netto redovisas 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.

### ***Ersättningar till anställda***

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Nyckeltalsdefinitioner***

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital  
Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kap. (%)  
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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 Uppgifter om moderföretag**

### **Koncernen**

Moderföretag i den minsta koncernen  
Vita Svanen Fastigheter AB (org.nr 559316-5953)

Moderföretag i den största koncernen  
Noghabai Holding AB (org nr 559278-7609)

Vidern  
an

### Not 3 Arvode till revisorer

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Ernst &amp; Young AB</b>	50 000	155 800
	<b>50 000</b>	<b>155 800</b>

#### Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	50 000	114 800
	<b>50 000</b>	<b>114 800</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

#### Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	4

#### Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	4

Vita Svanen  
AS

**Not 5 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 090 827	116 736 190
Inköp	4 718 354	130 117 076
Försäljningar/utrangeringar	-516 502	0
Omklassificeringar	0	237 561
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 292 679</b>	<b>247 090 827</b>
Ingående avskrivningar	-3 728 752	-1 146 580
Försäljningar/utrangeringar	19 430	0
Årets avskrivningar	-3 378 909	-2 582 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 088 231</b>	<b>-3 728 752</b>
Ingående uppskrivningar	61 615 055	13 230 119
Försäljningar/utrangeringar	0	-237 561
Årets uppskrivningar	0	50 802 875
Återföring uppskrivning	0	-2 096 011
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-858 219	-84 367
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>60 756 836</b>	<b>61 615 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>304 961 284</b>	<b>304 997 130</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 000	0
Inköp	0	185 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 167	0
Årets avskrivningar	-37 000	-6 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 167</b>	<b>-6 167</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 833</b>	<b>178 833</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 000	0
Inköp	0	185 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 167	
Årets avskrivningar	-37 000	-6 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 167</b>	<b>-6 167</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 833</b>	<b>178 833</b>

ank=20250623;2025062402164

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 360	0
Inköp	155 094	135 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 454</b>	<b>135 360</b>
Ingående avskrivningar	-6 758	0
Årets avskrivningar	-48 378	-6 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 136</b>	<b>-6 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>235 318</b>	<b>128 602</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 360	
Inköp		135 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 360</b>	<b>135 360</b>
Ingående avskrivningar	-6 758	
Årets avskrivningar	-45 120	-6 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 878</b>	<b>-6 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 482</b>	<b>128 602</b>

**Not 8 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	20 634 168	5 605 461
Årets avsättningar	130 874	15 518 496
Under året återförda belopp	-440 160	-489 789
<b>20 324 882</b>	<b>20 634 168</b>	

**Not 9 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	147 219 750	150 991 550
<b>147 219 750</b>	<b>150 991 550</b>	

Penneo dokumentnycckel: PZLCK-LN2XK-3D102-NAUGK-AD5ZB-LP0UH

Villem  


**Not 10 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	186 600 000	186 600 000
Aktier i dotterbolag	84 410 440	84 050 237
	<b>271 010 440</b>	<b>270 650 237</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 473 552	
Övriga ränteintäkter	340	136
	<b>1 473 892</b>	<b>136</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	2 210 206	
Övriga räntekostnader	50	4 925
	<b>2 210 256</b>	<b>4 925</b>

**Not 13 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	2 050 000	1 750 000
	<b>2 050 000</b>	<b>1 750 000</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 124 293	7 600 769
Försäljningar		-476 476
Omklassificeringar avser aktieägartillskott	80 608 687	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 732 980</b>	<b>7 124 293</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 732 980</b>	<b>7 124 293</b>

Videman  
Rd

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB	100	100	500	5 527 000
Vita Svanen i Motala AB	100	100	500	69 965 794
Vita Svanen Åtvidaberg AB	100	100	55 214	12 240 186
				<b>87 732 980</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Vita Svanen Fastigheter i Ödeshög AB	556893-3658	Stockholm	4 251 224	-3 220
Vita Svanen i Motala AB	559352-7533	Linköping	72 318 218	-101 334
Vita Svanen Åtvidaberg AB	559364-5509	Stockholm	20 549 220	-494 613

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Blomqvist  
Ordförande

Omid Noghabai

Per Hedebäck

Emil Jakobsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

Vidlemens  


# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## OMID NOGHABAI

Styrelseledamot

Serienummer: ca1d635549da5a[...]5b0c7161a1071

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-19 18:02:41 UTC



## TOMAS BLOMQVIST

Styrelseordförande

Serienummer: ffaa16c68e79e8[...]0d9f5d9075d28

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-05-20 06:20:15 UTC



## Emil Aik Jakobsson

VD

Serienummer: 1eb2b6e1bb0e10[...]f73de3de52786

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-05-20 09:45:53 UTC



## PER HEDEBÄCK

Styrelseledamot

Serienummer: a0b645a9c700f7[...]b95d818adcb15

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-20 14:41:02 UTC



## Magnus Roland Eriksson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0d70c10e36f232[...]af3b0e4000c20

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 14:44:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Svanen Fastigheter AB, org.nr 559316-5953

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vita Svanen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

Vidern  
1(2)



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vita Svanen Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Det datum som framgår av elektronisk underskrift

Magnus Eriksson  
Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

Videmy  
RA

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Magnus Roland Eriksson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0d70c10e36f232[...]af3b0e4000c20

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-20 14:44:21 UTC



ank=20250623;2025062402167

Penneo dokumentnyckel: 4DWB3-1S5QA-XFFR5-02EWW-XX2U1-80G16

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.