

Årsredovisning för
Viva Bostad Fastigheter 2 AB
559114-5031

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-11-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Viva Bostad Fastigheter 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 december 2022. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 14 december 2022



Fredrik Eliasson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Viva Bostad Fastigheter 2 AB, 559114-5031, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-11-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett investerings- och managementbolag som bland annat ska äga och förvalta fast och lös egendom. Bolaget ägs till 100 % av Terraviva 1 AB (559105-1221) och har sitt säte i Stockholm. Bolaget har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget avyttrat och frånträtt samtliga aktier i det tidigare dotterbolaget VIVA Bostad Nynäshamn AB. I och med att bolaget är i princip skuldfritt, gör styrelsen bedömningen att den kraftiga inflationen och räntehöjningen inte kommer påverka bolagets situation och resultat.

Bolaget har innevarande år ett förkortat räkenskapsår. Nästkommande räkenskapsår blir 1 december - 30 november.

Flerårsöversikt

	2022*	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	54 340	636 171	133 671	161 870
Resultat efter finansiella poster	142 686 880	221 201	690 900	-4 305 089
Soliditet, %	100	17	12	10

*Förkortat räkenskapsår 2022-01-01--2022-11-30

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	-	21 323 978
Aktieägartillskott, erhållna	-	-	-
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	-
Årets resultat	-	-	142 479 166
Vid årets slut	50 000	-	163 803 144

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 163 803 146 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	21 323 979
årets resultat	142 479 167
Totalt	163 803 146
disponeras enligt följande:	
utdelning	163 350 000
balanseras i ny räkning	453 146
Summa	163 803 146

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-11-30	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		54 340	636 171
Övriga rörelseintäkter		-	30 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		54 340	666 171
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-203 320	-827 387
Summa rörelsekostnader		-203 320	-827 387
Rörelseresultat		-148 980	-161 216
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	139 251 965	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 590 719	11 219 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 824	-10 836 911
Summa finansiella poster		142 835 860	382 417
Resultat efter finansiella poster		142 686 880	221 201
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-207 713	-
Summa bokslutsdispositioner		-207 713	-
Resultat före skatt		142 479 167	221 201
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		142 479 167	221 201

2022122208421



2022122208422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-11-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	-	9 700 000
Fordringar hos koncernföretag	6	48 695 785	104 910 994
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 695 785	114 610 994
Summa anläggningstillgångar		48 695 785	114 610 994
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		-	3 914 605
Summa varulager		-	3 914 605
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		33 963	33 963
Övriga fordringar		24 905 866	45 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	2 413 413
Summa kortfristiga fordringar		24 939 829	2 492 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		90 280 098	1 762 692
Summa kassa och bank		90 280 098	1 762 692
Summa omsättningstillgångar		115 219 927	8 169 948
SUMMA TILLGÅNGAR		163 915 712	122 780 942



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-11-30</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 323 979	21 102 777
Årets resultat		142 479 167	221 201
Summa fritt eget kapital		163 803 146	21 323 978
Summa eget kapital		163 853 146	21 373 978
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	7	-	46 156 537
Summa långfristiga skulder		-	46 156 537
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		49 566	250 427
Övriga skulder		-	55 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 000	-
Summa kortfristiga skulder		62 566	55 250 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 915 712	122 780 942

2022122208423



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-11-30	2021-01-01- 2021-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	139 251 965	-
Summa	139 251 965	-

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-11-30	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 590 719	11 219 328
Summa	3 590 719	11 219 328

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-11-30	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-5 018 914
Räntekostnader, övriga	-65	-5 655 000
Övriga finansiella kostnader	-6 759	-162 997
Summa	-6 824	-10 836 911

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-11-30	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 700 000	4 250 000
-Avyttring	-9 700 000	-
-Aktieägartillskott	-	5 450 000
Redovisat värde vid årets slut	-	9 700 000

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-11-30	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 910 994	176 625 130
-Reglerade fordringar	-106 730 391	-82 933 464
-Tillkommande fordringar	96 671 719	11 219 328
-Omklassificering	-46 156 537	-
Redovisat värde vid årets slut	48 695 785	104 910 994

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-11-30	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Moderbolag	-	46 156 537
	-	46 156 537

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-11-30	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Borgensåtagande	-	225 100 842
	-	225 100 842

Not 9 Koncernuppgifter

Viva Bostad Fastigheter 2 AB ingår i en mindre koncern där, Terraviva 1 AB, org nr 559105-1221, är moderbolag och har sitt säte i Stockholm.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den / 2022

Fredrik Eliasson
Styrelseordförande

Henrik Buss
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483122074

Dokument

503 - Viva Bostad Fastigheter 2 AB - ÅR 2022
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2022-12-09 13:45:58 CET (+0100) av Vincero
Ekonomi (VE)
Färdigställt 2022-12-14 08:22:00 CET (+0100)

Signerande parter

<p>Vincero Ekonomi (VE) Vincero AB Org. nr 5590051131 <i>ekonomi@vincero.se</i> +46739823880 <i>Signerade 2022-12-09 13:45:58 CET (+0100)</i></p>	<p>Fredrik Eliasson (FE) <i>Identifierad med svenskt BankID som "FREDRIK ELIASSON"</i> Viva Bostad Fastigheter 2 AB Personnummer 720114-0279 <i>fredrik.eliasson@vivabostad.se</i> <i>Signerade 2022-12-10 15:31:57 CET (+0100)</i></p>
<p>Henrik Buss (HB) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Henrik Buss"</i> Viva Bostad Fastigheter 2 AB Personnummer 730518-1492 <i>henrik.buss@vincero.se</i> <i>Signerade 2022-12-09 14:30:36 CET (+0100)</i></p>	<p>Fredric Hävrén (FH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Fredric Hävrén"</i> Ernst & Young AB Personnummer 711024-0251 <i>fredric.havren@se.ey.com</i> <i>Signerade 2022-12-14 08:22:00 CET (+0100)</i></p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

2023011308161

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viva Bostad Fastigheter 2 AB, org.nr 559114-5031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Viva Bostad Fastigheter 2 AB för år 2022-01-01 - 2022-11-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viva Bostad Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 30 november 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Viva Bostad Fastigheter 2 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....

Iris Franisson



Building a better
working world

2023011308162

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Viva Bostad Fastigheter 2 AB för år 2022-01-01 - 2022-11-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Viva Bostad Fastigheter 2 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-14 07:30:04 UTC



2023011308163

Penneo dokumentnyckel: U3HLE-BFGKP-W82B7-B2BT2-WTJFY-YQYJZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>