

# Vivamus Apartments

## Årsredovisning

### Vivamus Living AB

Organisationsnummer: 559158-7208  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Göteborg

#### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma . 2025-05-09  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Mikael Aronsson  
Verkställande direktör  
2025-05-09

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är äga och förvalta fastigheter samt tillhörande uthyrning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Göteborg

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret initierat nya samarbeten med större fastighetsägare och därmed fått tillgång till större volymer inom uthyrningsverksamheten. Nettoomsättningen har således ökat med ca 15% från föregående år.

### Flerårsöversikt

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 22 164                    | 19 161                    | 15 964                    | 11 561                    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 933                     | 3 172                     | 1 922                     | 683                       |
| Soliditet (%)                           | 6,3                       | 9,5                       | 23,8                      | 12,0                      |

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

JR PA CW  
mm

2025061726106

## Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa          |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>50 000</b>     | <b>787 102</b>         | <b>2 737</b>      | <b>839 839</b> |
| Balanseras i ny räkning        |                   | 2 737                  | -2 737            | 0              |
| Årets resultat                 |                   |                        | -367 014          | -367 014       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>789 839</b>         | <b>-367 014</b>   | <b>472 825</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Balanserat resultat        | 789 839        |
| Årets resultat             | -367 014       |
| <b>Medel att disponera</b> | <b>422 825</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 422 825        |
| <b>Summa</b>            | <b>422 825</b> |

OR  
PA CW  
Ry  
MA

## Resultaträkning

|  | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>         | 1   |                          |                          |
| Nettoomsättning  |     | 22 164 352               | 19 161 483               |
| Övriga rörelseintäkter                                 |     | 20                       | 104 001                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>   |     | <b>22 164 372</b>        | <b>19 265 484</b>        |
| <i>Rörelsekostnader</i>                                |     |                          |                          |
| Hyror  |     | -18 061 735              | -14 909 118              |
| Övriga externa kostnader                               |     | -977 343                 | -1 116 202               |
| Personalkostnader                                      | 2   | -19 095                  | -31 927                  |
| Övriga rörelsekostnader                                |     | -97 600                  | -189                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |     | <b>-19 155 773</b>       | <b>-16 057 436</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>3 008 599</b>         | <b>3 208 048</b>         |
| <i>Finansiella poster</i>                              |     |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 3   | 0                        | 45 000                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |     | -1 122                   | 2 514                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |     | -74 491                  | -83 281                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |     | <b>-75 613</b>           | <b>-35 767</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>2 932 986</b>         | <b>3 172 281</b>         |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                           |     |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag                                  |     | -3 300 000               | -3 937 568               |
| Förändring av periodiseringsfonder                     |     | 0                        | 775 610                  |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                     |     | <b>-3 300 000</b>        | <b>-3 161 958</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |     | <b>-367 014</b>          | <b>10 323</b>            |
| Skatt på årets resultat                                |     | 0                        | -7 586                   |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>-367 014</b>          | <b>2 737</b>             |

OR  
PA CW  
mm

2025061726108

## Balansräkning

|  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | 1   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 4   | 3 493 862        | 4 038 710        |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 5   | 0                | 1 497 600        |
| Andra långfristiga fordringar                  | 6   | 13 000           | 13 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 506 862</b> | <b>5 549 310</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>3 506 862</b> | <b>5 549 310</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |     | 655 624          | 706 597          |
| Övriga fordringar                              |     | 645 850          | 307 674          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 2 585 298        | 2 266 124        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>3 886 772</b> | <b>3 280 395</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |     | 145 487          | 0                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>145 487</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 032 259</b> | <b>3 280 395</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>7 539 121</b> | <b>8 829 705</b> |

OR  
RA CW  
ms

2025061726109

## Balansräkning

|  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000           | 50 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>50 000</b>    | <b>50 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 789 839          | 787 102          |
| Årets resultat                               |     | -367 014         | 2 737            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>422 825</b>   | <b>789 839</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>472 825</b>   | <b>839 839</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 7   |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 52 379           | 0                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>52 379</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Checkräkningskredit                          |     | 0                | 163 861          |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 160 326          | 0                |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 027 036        | 2 144 805        |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 0                | 450 000          |
| Skatteskulder                                |     | 0                | 316 526          |
| Övriga skulder                               |     | 2 679 774        | 3 171 681        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 2 146 781        | 1 742 993        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 013 917</b> | <b>7 989 866</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 8   | <b>7 539 121</b> | <b>8 829 705</b> |

JR  
PACW  
MA

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Not 2. Medelantal anställda

|                      | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantal anställda | 0                         | 0                         |

### Not 3. Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar på koncernföretag   | 0                         | 45 000                    |
| Ränteintäkten avser långfristig fordran på V Investment AB för perioden 2023. Då fordran reglerades under 2024 har ingen ränteintäkt bokats upp för 2024. |                           |                           |

### Not 4. Fordringar hos koncernföretag

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 4 038 710        | 4 765 000        |
| Tillkommande fordringar            | 955 152          | 692 651          |
| Reglerade fordringar               | -1 500 000       | -1 418 941       |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>3 493 862</b> | <b>4 038 710</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>3 493 862</b> | <b>4 038 710</b> |

### Not 5. Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 1 497 600  | 2 945 280        |
| Försäljningar                      | -1 497 600 | -1 447 680       |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>1 497 600</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>0</b>   | <b>1 497 600</b> |

Försäljningen under året avser avyttring av andel 1208 i Brf Finn i Lund.

OR  
RA  
EW  
MA

202506172611

**Not 6. Andra långfristiga fordringar**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 13 000        | 13 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>13 000</b> | <b>13 000</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>13 000</b> | <b>13 000</b> |

Fordringarna avser lämnade depositioner till hyresvärdar.

**Not 7. Långfristiga skulder**


|  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                |                  |
| Företagsinteckningar            | 300 000        | 300 000          |
| Andra ställda säkerheter        | 0              | 1 497 600        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>300 000</b> | <b>1 797 600</b> |

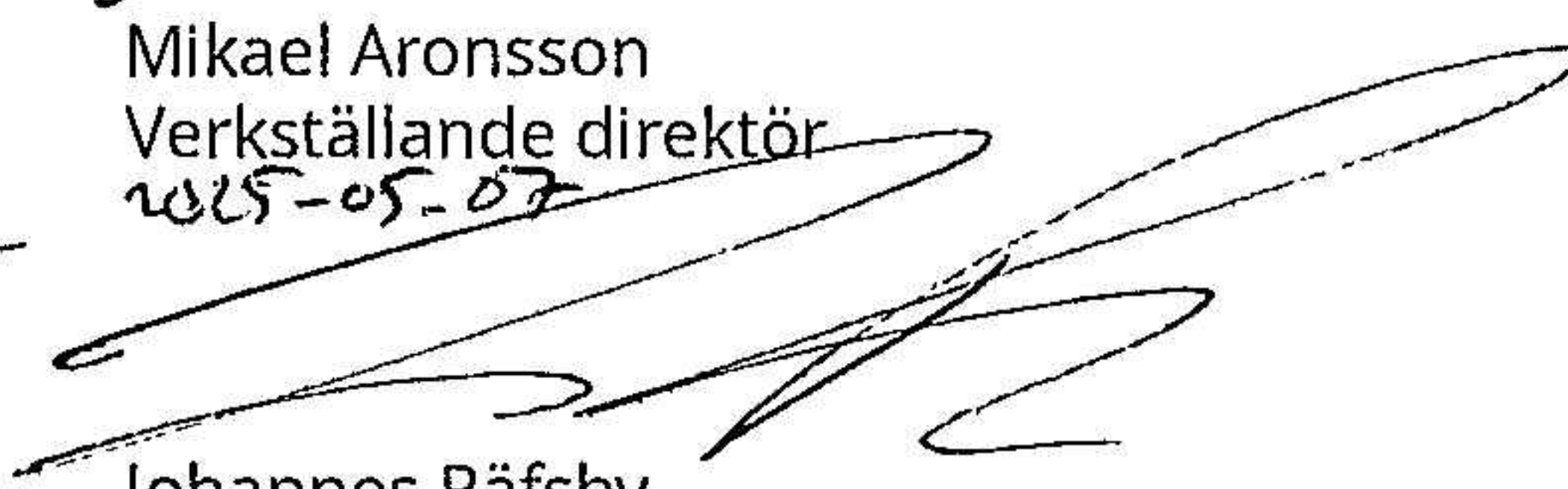
Andra ställda säkerheter avser andel i bostadsrättsförening om 1 497 600 kr.

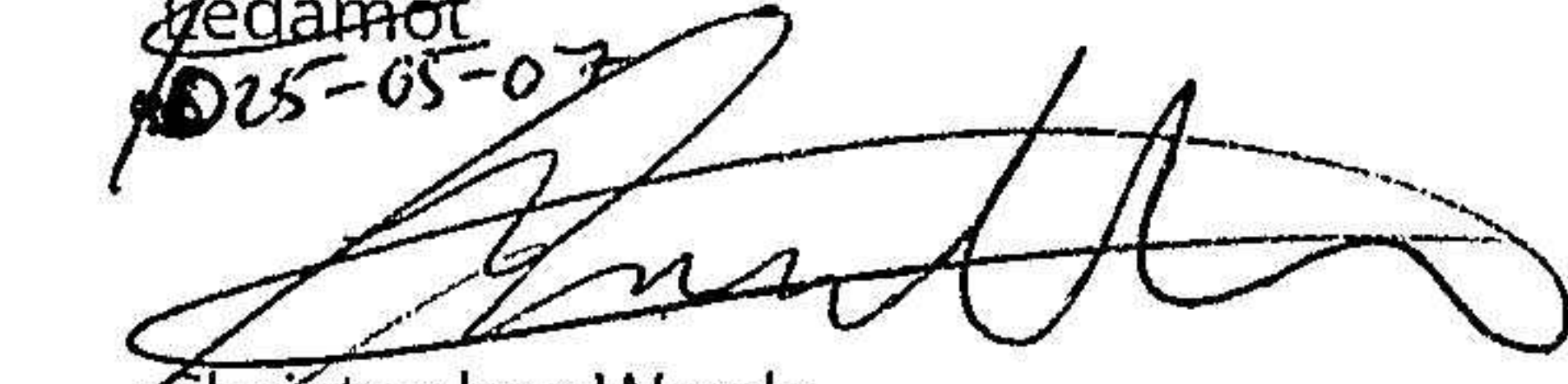
*Grp Lög 2025-05-07*

  
Robert Dragovic  
Styrelseordförande  
2025-05-07

  
Mikael Aronsson  
Verkställande direktör  
2025-05-07

  
Robert Aronsson  
Ledamot  
2025-05-07

  
Johannes Räfsby  
Ledamot  
2025-05-07

  
Christopher Warda  
Ledamot  
2025-05-07

Min revisionsberättelse har lämnats .

*a/s - 2025*

  
Kristoffer Nilsson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i



## Vivamus Living AB

Organisationsnummer 559158-7208

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vivamus Living AB för år 2024-01-01--2024-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vivamus Living ABs finansiella ställning per 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vivamus Living AB enligt god revisors sed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisions sed 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. 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 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. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

2025061726112

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vivamus Living AB för år 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vivamus Living 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 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

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 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.

Göteborg den 9/5-2025



Kristoffer Nilsson  
Auktoriserad revisor