

Årsredovisning för
Viva Bostad Fastigheter 2 AB

559114-5031

Räkenskapsåret
2022-12-01 - 2023-11-30

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 20 december 2023. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 20 december 2023


Fredrik Eliasson
Styrelseordförande

Årsredovisning för
Viva Bostad Fastigheter 2 AB

559114-5031

Räkenskapsåret
2022-12-01 - 2023-11-30

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 december 2023. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den december 2023

Fredrik Eliasson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Viva Bostad Fastigheter 2 AB, 559114-5031, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-01 - 2023-11-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 2017. Bolaget är ett investerings- och managementbolag som bland annat ska äga och förvalta fast och lös egendom.

Viva Bostad Fastigheter 2 AB ingår i en mindre koncern där, Terraviva 1 AB, org nr 559105-1221, är moderbolag i den största koncernen, och lämnar således inte koncernredovisning enligt ÅRL 7:3. Bolaget har inga anställda.

Bolaget har under året erhållit en tilläggsköpeskilling om 1 718 075 kronor från köparen av den projektfastighet som koncernen under åren utvecklat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	2022*	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	-	54 340	636 171	133 671
Resultat efter finansiella poster	1 120 884	142 686 880	221 201	690 900
Soliditet, %	99	100	17	12

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	-	163 803 146
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning	-	-	-163 350 000
Årets resultat	-	-	1 120 884
Vid årets slut	50 000	-	1 574 030

Resultatdisposition

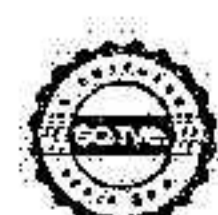
	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 574 030 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	453 146
årets resultat	1 120 884
Totalt	1 574 030
disponeras enligt följande:	
Utdelning	1 574 000
balanseras i ny räkning	30
Summa	1 574 030

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-12-01- 2023-11-30	2022-01-01- 2022-11-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		-	54 340
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	54 340
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-173 302	-203 320
Summa rörelsekostnader		-173 302	-203 320
Rörelseresultat		-173 302	-148 980
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	1 294 154	139 251 965
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	32	3 590 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-	-6 824
Summa finansiella poster		1 294 186	142 835 860
Resultat efter finansiella poster		1 120 884	142 686 880
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-	-207 713
Summa bokslutsdispositioner		-	-207 713
Resultat före skatt		1 120 884	142 479 167
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		1 120 884	142 479 167

2024011100453



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-11-30	2022-11-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	-	48 695 785
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	48 695 785
Summa anläggningstillgångar		-	48 695 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	33 963
Övriga fordringar		28 775	24 905 866
Summa kortfristiga fordringar		28 775	24 939 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 612 505	90 280 098
Summa kassa och bank		1 612 505	90 280 098
Summa omsättningstillgångar		1 641 280	115 219 927
SUMMA TILLGÅNGAR		1 641 280	163 915 712

2024011100454



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-11-30</i>	<i>2022-11-30</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		453 146	21 323 979
Årets resultat		1 120 884	142 479 167
Summa fritt eget kapital		1 574 030	163 803 146
Summa eget kapital		1 624 030	163 853 146
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17 250	-
Skulder till koncernföretag		-	49 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	13 000
Summa kortfristiga skulder		17 250	62 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 641 280	163 915 712

2024011100455



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

	2022-12-01- 2023-11-30	2022-01-01- 2022-11-30
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 294 154	139 251 965
Summa	1 294 154	139 251 965

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-01- 2023-11-30	2022-01-01- 2022-11-30
Ränteintäkter, koncernföretag	-	3 590 719
Ränteintäkter, övriga	32	-
Summa	32	3 590 719

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-01- 2023-11-30	2022-01-01- 2022-11-30
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-	-65
Övriga finansiella kostnader	-	-6 760
Summa	-	-6 825

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-11-30	2022-11-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	9 700 000
-Avyttring	-	-9 700 000
-Aktieägartillskott	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-11-30	2022-11-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 695 785	104 910 994
-Reglerade fordringar	-48 695 785	-106 730 391
-Tillkommande fordringar	-	96 671 719
-Omklassificering	-	-46 156 537
Redovisat värde vid årets slut	-	48 695 785

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-11-30	2022-11-30
Ställda panter och säkerheter	-	-
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande	-	-

Not 8 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 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den / 2023

Fredrik Eliasson
Styrelseordförande

Henrik Buss
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507083620

Dokument

503 - Viva Bostad Fastigheter 2 AB - ÅR 2023
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2023-12-19 11:06:43 CET (+0100) av Vincero
Ekonomi (VE)
Färdigställt 2023-12-19 16:16:31 CET (+0100)

Signerare

Vincero Ekonomi (VE)
Vincero AB
Org. nr 5590051131
ekonomi@vincero.se
+46739823880
Signerade 2023-12-19 11:06:43 CET (+0100)

Henrik Buss (HB)
Viva Bostad Fastigheter 2 AB
Personnummer 730518-1492
henrik.buss@vincero.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Buss"
Signerade 2023-12-19 12:53:54 CET (+0100)

Fredrik Eliasson (FE)
Viva Bostad Fastigheter 2 AB
Personnummer 720114-0279
eliasson.f@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK ELIASSON"
Signerade 2023-12-19 14:26:30 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
EY
Personnummer 711024-0251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2023-12-19 16:16:31 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507083620

2024011100460

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

2024011100461

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 2022-12-01 – 2023-11-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



Building a better
working world

2024011100462

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Viva Bostad Fastigheter 2 AB för år 2022-12-01 – 2023-11-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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

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 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.

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 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 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Perneo dokumentnyckel: SS2V2-OVJ47-7KCV3-B0YD0-WBBJP-155HL

2024011100463

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: 147.161.xxx.xxx

2023-12-19 21:16:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>

Penneo dokumentnyckel: SS2V2-OVJ47-7KCV3-B0YD0-WBBJP-IS5HL