

Årsredovisning för
Viva Bostad Telegrafan B AB

559272-0998

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3-4 |
| Noter | 5-6 |
| Underskrifter | 6 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Viva Bostad Telegrafan B 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 14 december 2022



Fredrik Eliasson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Viva Bostad Telegrafan B AB, 559272-0998, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-11-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga, utveckla och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs till 100 % av Terraviva 1 AB (559105-1221) och har sitt säte i Stockholm. Bolaget har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året haft begränsad verksamhet. Under året har dock ett tilläggsavtal ingåtts med Magnolia Bostad som slutreglerade parternas mellanhavanden. I samband med detta tilläggsavtal har bolaget betalat en slutlig tilläggsköpeskilling till Magnolia Bostad om 10 882 727 kronor.

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 | Belopp i kr 2020 |
|-----------------------------------|------------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -9 018 514 | 3 166 145 | 88 269 979 |
| Soliditet, % | 64 | 100 | 100 |

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

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital |
|--|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Vid årets början | 50 000 | - | 31 417 337 |
| Aktieägartillskott, erhållna <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | - | - | 9 000 000 |
| Utdelning | - | - | -31 400 000 |
| Årets resultat | - | - | -9 018 514 |
| Vid årets slut | 50 000 | - | -1 177 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

| | Belopp i kr |
|--|---------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -1 177 kronor disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | 9 017 337 |
| årets resultat | -9 018 514 |
| Totalt | -1 177 |
| Disponeras enligt följande: | |
| balanseras i ny räkning | -1 177 |
| Summa | -1 177 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning 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 | | - | - |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | - | - |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -66 468 | -62 714 |
| Summa rörelsekostnader | | -66 468 | -62 714 |
| Rörelseresultat | | -66 468 | -62 714 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | -8 951 770 | - |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | - | 3 228 859 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -276 | - |
| Summa finansiella poster | | -8 952 046 | 3 228 859 |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 018 514 | 3 166 145 |
| Resultat före skatt | | -9 018 514 | 3 166 145 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | - | - |
| Årets resultat | | -9 018 514 | 3 166 145 |

2022122208403



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-11-30</i> | <i>2021-12-31</i> |
|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 182 | 19 100 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 182 | 19 100 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 76 572 | 31 478 830 |
| Summa kassa och bank | | 76 572 | 31 478 830 |
| Summa omsättningstillgångar | | 76 754 | 31 497 930 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 76 754 | 31 497 930 |

2022122208404



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 | | 9 017 337 | 28 251 192 |
| Årets resultat | | -9 018 514 | 3 166 145 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 177 | 31 417 337 |
| Summa eget kapital | | 48 823 | 31 467 337 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | - | 11 806 |
| Skulder till koncernföretag | | 11 806 | - |
| Skatteskulder | | - | 18 787 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 16 125 | - |
| Summa kortfristiga skulder | | 27 931 | 30 593 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 76 754 | 31 497 930 |

2022122208405



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 skatter.

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 | -8 951 770 | - |
| Summa | -8 951 770 | - |

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-11-30 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | - | 3 228 859 |
| Summa | - | 3 228 859 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-11-30 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -276 | - |
| Summa | -276 | - |

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

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

Eventalförpliktelser

| | | |
|-----------------------------|------|------|
| Övriga eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

Not 6 Koncernuppgifter

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

Not 7 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 09222115557483123612

Dokument

513 - Viva Bostad Telegrafen B AB - Årsredovisning 2022

Huvuddokument

7 sidor

Startades 2022-12-09 13:52:29 CET (+0100) av Vincero

Ekonomi (VE)

Färdigställt 2022-12-14 08:20:02 CET (+0100)

Signerande parter

Vincero Ekonomi (VE)

Vincero AB

Org. nr 5590051131

ekonomi@vincero.se

+46739823880

Signerade 2022-12-09 13:52:29 CET (+0100)

Fredrik Eliasson (FE)

Identifierad med svenskt BankID som "FREDRIK ELIASSON"

Viva Bostad Telegrafen B AB

Personnummer 720114-0279

fredrik.eliasson@vivabostad.se

Signerade 2022-12-10 15:17:49 CET (+0100)

Henrik Buss (HB)

Identifierad med svenskt BankID som "Henrik Buss"

Viva Bostad Telegrafen B AB

Personnummer 730518-1492

henrik.buss@vincero.se

Signerade 2022-12-09 14:31:27 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)

Identifierad med svenskt BankID som "Fredric Hävrén"

Ernst & Young AB

Personnummer 711024-0251

fredric.havren@se.ey.com

Signerade 2022-12-14 08:20:02 CET (+0100)

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viva Bostad Telegrafen B AB, org.nr 559272-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Viva Bostad Telegrafen B 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 Telegrafen B 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Viva Bostad Telegrafen B 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 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

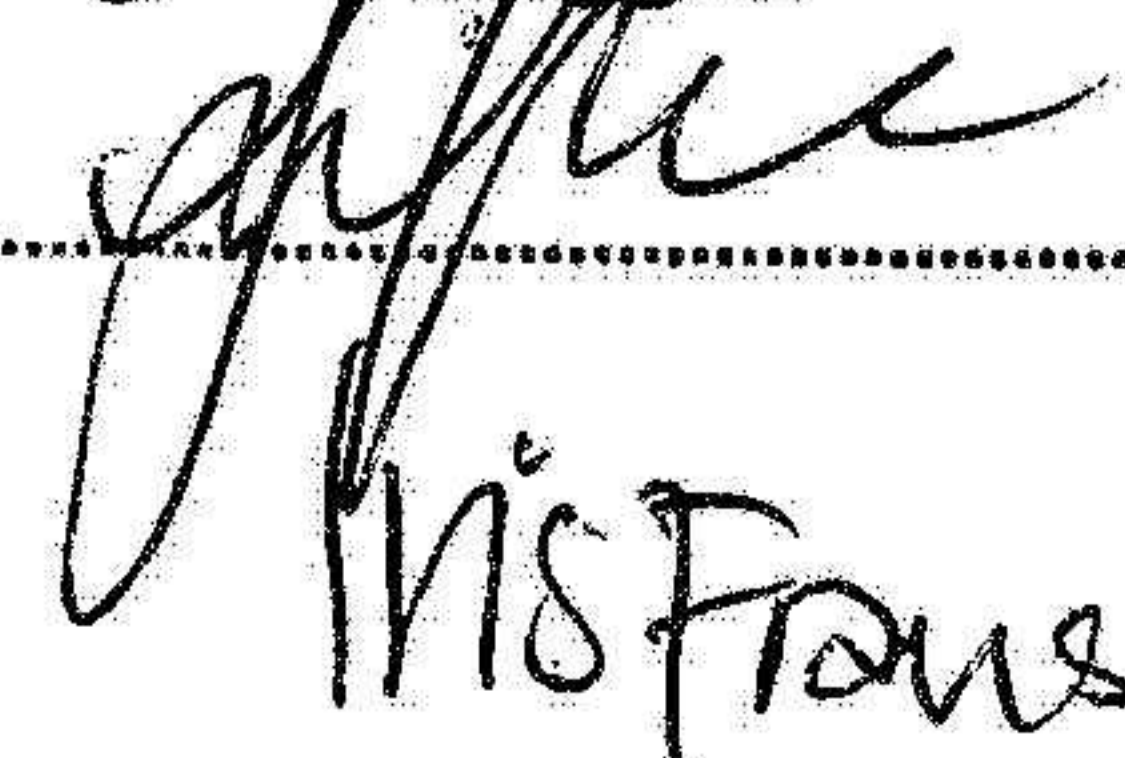
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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:

.....

 Miss Fransson



Building a better
working world

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 Telegraf AB för år 2022-01-01 - 2022-11-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Viva Bostad Telegraf 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 07:28:34 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/validate>