

# Årsredovisning

för

## Vivskä AB

556848-4603

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vivskä AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-~~05-17~~



Svante Bengtsson

# Årsredovisning

för

## Vivskä AB

556848-4603

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8



Styrelsen för Vivskä AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Vivskä AB är genom joint venture ägare till intressebolagsandelar och bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget har ingen egen personal.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vivskä AB äger och förvaltar andelar i intresseföretag. Verksamheten innebär risker hänförliga till främst innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget planeras fortsätta utan väsentliga förändringar i verksamheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	0	83	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	117 923	31 542	16 347	-204 236	322 815
Soliditet (%)	69,9	31,5	96,2	78,3	82,0

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Aktiebolaget Fastator (publ), org nr 556678-6645, med säte i Stockholm.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	307 981 756
årets vinst	115 768 425
	<b>423 750 181</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	423 750 181
	<b>423 750 181</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	83
		<b>0</b>	<b>83</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-51	-157
		<b>-51</b>	<b>-157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-51</b>	<b>-74</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	20 884	30 197
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	94 837	10 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	42 546	39 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-40 293	-48 546
		<b>117 974</b>	<b>31 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>117 923</b>	<b>31 542</b>
Bokslutsdispositioner	6	-2 152	29 062
<b>Resultat före skatt</b>		<b>115 771</b>	<b>60 604</b>
Skatt på årets resultat		-2	0
<b>Årets resultat</b>		<b>115 768</b>	<b>60 604</b>

2023052217228



## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

7                                      192                                      192  
**192                                      192**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

8                                      9, 10                                      0                                      310 176

Fordringar hos koncernföretag

11                                      65 845                                      448 913

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

12                                      353 296                                      0

Lån till delägare eller till delägare närstående

13, 14                                      0                                      95 150

**419 141                                      854 238**

**Summa anläggningstillgångar**

**419 333                                      854 431**

#### Omsättningstillgångar

8

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

813                                      91 753

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

167 726                                      0

Övriga fordringar

34                                      49

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 424                                      37 698

**188 997                                      129 500**

##### *Kassa och bank*

8

123                                      178

**Summa omsättningstillgångar**

**189 120                                      129 678**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**608 453                                      984 109**



## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

15, 16

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 530

1 530

**1 530**

**1 530**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

21 120

21 120

Balanserad vinst eller förlust

286 862

226 258

Årets resultat

115 768

60 604

**423 750**

**307 982**

**Summa eget kapital**

**425 281**

**309 512**

#### Långfristiga skulder

8, 17

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

24 750

Övriga skulder

0

600 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**624 750**

#### Kortfristiga skulder

8, 17

Skulder till koncernföretag

3 987

1 877

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

170 047

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

9 139

47 970

**Summa kortfristiga skulder**

**183 173**

**49 847**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**608 453**

**984 109**

2025052217250



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 530</b>	<b>21 120</b>	<b>893 649</b>	<b>51 167</b>	<b>967 466</b>
Utdelning			-718 558		-718 558
Resultatdisposition			51 167	-51 167	0
Årets resultat				60 604	60 604
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-667 391</b>	<b>9 437</b>	<b>-657 954</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 530</b>	<b>21 120</b>	<b>226 258</b>	<b>60 604</b>	<b>309 512</b>
Resultatdisposition			60 604	-60 604	0
Årets resultat				115 768	115 768
<b>Summa totalresultat</b>			<b>60 604</b>	<b>55 164</b>	<b>115 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 530</b>	<b>21 120</b>	<b>286 862</b>	<b>115 768</b>	<b>425 280</b>



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-51	-74
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-51</b>	<b>-74</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	0	-175
Förändring av leverantörsskulder	0	38
Förändring av kortfristiga skulder	-4	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-55</b>	<b>-211</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-578 638
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	-32 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-611 238</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-55</b>	<b>-11 449</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	178	11 627
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>123</b>	<b>178</b>

2025052217252



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Vivskä AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget har valt att tillämpa RFR 2 då bolagets koncernmoder, Aktiebolaget Fastator (publ), org nr 556678-6645 tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa IFRS sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsmetoden.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för bolaget. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari-31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. Vid upprättande av denna årsredovisning har ledningen ej bedömt att det finns några områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen.

#### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

#### *Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av bolaget*

Det har under 2022 inte tillkommit några nya standarder eller ändringar i standarder som har krävt någon förändring av redovisnings eller värderingsprinciper.

#### *Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av bolaget*

Flera nya standarder, ändringar och förbättringar i befintliga standarder samt tolkningar har inte trätt i kraft för räkenskapsåret 2022 och har därmed inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de IFRS standarder eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt ikraft väntas ha någon väsentlig inverkan på Bolaget. Inte heller nya svenska standarder och

regeländringar som ännu inte trätt ikraft bedöms få väsentlig inverkan på Bolaget.

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där bolaget är verksam och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion om utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserar på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Anläggningstillgångar

#### Avskrivningsplan år

Materiella anläggningstillgångar:

- Konst 0

## **Aktier och andelar i intressebolag**

Andelar i intresseföretag redovisas till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av moderbolagets företagsledning, baserat på innehavens marknadsvärde bedömda av oberoende värderare. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av bolagets objekt, i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserad på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Förvaltningsfastigheter värde baseras på verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnads massa samt marknaden för potentiella köpare. I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal.

Övriga värderingsfaktorer är betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). För att säkerställa korrekt nivå på värdering av övriga värderingsfaktorer har bolaget anlitat ett externt värderingsföretag. Samma värderingsmetod har använts samtliga år som presenteras i denna årsredovisning.

En känslighetsanalys visar att en ändring av bolagets andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 0 (+/- 0) TSEK.

## **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

## **Låneskulder**

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet.

All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Vivskä AB:s leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

## **Finansiella instrument**

### **Klassificering**

Bolaget har endast finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde: Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens klassificerar fordringar på koncernföretag, kundfordringar, likvida medel samt den del av övriga kortfristiga fordringar som avser finansiella instrument i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde: Koncernens skulder till kreditinstitut (lång och kortfristig del), leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras i denna kategori.

### *(a) Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

### *(b) Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### *(c) Upplåning*

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan

erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Redovisning och värdering*

Bolagets finansiella instrument redovisas första gången till upplupet anskaffningsvärde plus transaktionskostnader som är hänförliga till förvärv eller emission av den finansiella tillgången.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### **Nedskrivning finansiella tillgångar**

Förlustreserven avseende finansiella tillgångar är baserad på antaganden om risk för fallissemang och förväntade förlustnivåer. Bolaget gör egna bedömningar för antaganden och val av indata till beräkningen av nedskrivningen. Dessa baseras på historik, kända marknadsförutsättningar och framåtblickande beräkningar vid slutet av varje rapporteringsperiod.

Bolaget tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas från och med 2013. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Vivskä AB har valt att redovisa enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital

#### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats till styrelsen.

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäljning	20 884	758
Orealiserade värdeförändringar		29 439
	<b>20 884</b>	<b>30 197</b>

**Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat vid avyttringar		10 616
Orealiserade värdeförändringar	94 837	
	<b>94 837</b>	<b>10 616</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	22 137	5 286
Ränteintäkter från intressebolag	20 409	34 064
	<b>42 546</b>	<b>39 349</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag/intressebolag	-9 225	-1 080
Övriga räntekostnader	-31 068	-47 466
	<b>-40 293</b>	<b>-48 546</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna koncernbidrag	0	29 062
Lämnade koncernbidrag	-2 152	0
	<b>-2 152</b>	<b>29 062</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192	192
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192</b>	<b>192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192</b>	<b>192</b>

### Not 8 Finansiella instrument per kategori

Finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden samt med avdrag för nedskrivning, förutom andelar i intresseföretag och koncernföretag som redovisas till marknadsvärde.

Bolaget tillämpar förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster. Då det likväl historiskt som framåtblickande inte anses föreligga en förlustrisk har ingen nedskrivning av kundfordringar gjorts. De långfristiga fordringarna och skulderna löper med kort räntebindning, varför det nominella beloppet inte avviker avsevärt från verkligt värde.

Precis som kortfristiga fordringar och skulder anses därför dess redovisade värde motsvarar verkligt värde och klassificeras enligt nivå 3. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 3 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella instrument</b>		
Fordringar på koncernföretag, långfristiga	65 845	448 913
Kassa och bank	123	178
Fordringar på koncernföretag, kortfristiga	813	91 753
Andelar i dotterbolag	0	310 176
Andelar i intressebolag	353 296	0
Skulder till koncernföretag, långfristiga	0	-24 750
Leverantörsskulder	0	0
Skulder till koncernföretag, kortfristiga	-3 987	-1 877
Skulder till intresseföretag, kortfristiga	-170 047	0
	<b>246 042</b>	<b>824 393</b>

### Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 176	199 432
Inköp		310 176
Försäljningar/utrangeringar	-51 717	
Utdelning av aktier		-199 432
Omklassificering till intressebolag	-258 459	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>310 176</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>310 176</b>

### Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
OH Management AB	100%	100%	0 0
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
OH Management AB	556969-0562	Stockholm	

### Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	65 845	448 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 845</b>	<b>448 913</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 845</b>	<b>448 913</b>

### Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		608 407
Försäljningar/utrangeringar		-419 024
Omklassificeringar	258 459	
Verkligt värde förändring över resultaträkningen	94 837	-189 384
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>353 296</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>353 296</b>	<b>0</b>

### Not 13 Lån till delägare eller till delägare närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 150	0
Tillkommande fordringar	0	95 150
Avgående fordringar	-95 150	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>95 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>95 150</b>

### Not 14 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderbolag

Moderbolaget i den största koncern där Vivskä AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Aktiebolaget Fastator (publ), 556678-6645, Stockholm.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Lån från närstående</b>		
Ingående belopp	24 750	36 264
Upptagna lån		131 000
Återbetalda lån	-24 750	-142 514
	<b>0</b>	<b>24 750</b>

Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 126 tkr (1 080 tkr). Lånet från aktieägarna har under 2022 löpt med ränta på 6%

#### Lån till närstående

Ingående belopp	0
Utbetalningar lån	65 845
	<b>65 845</b>

Ränteintäkter avseende lånet uppgick till 260 tkr (0 tkr). Lånet till närstående löper med en ränta på 8,514 %.

### Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	122 433	12,5
	<b>122 433</b>	

## Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	307 982
årets vinst	115 768
	<b>423 750</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	423 750
	<b>423 750</b>

## Not 17 Upplåning

Det finns endast kortfristiga räntebärande skulder. 170 msek som löper med en ränta på 10,5%. Lånet förfaller under 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skuld	0	-24 750
	0	-600 000
	<b>0</b>	<b>-624 750</b>

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Vivskä AB:s kapital tillgodoses genom externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarinlåning på 97,8 (94,9) procent. Räntekostnader är också en av företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för bolaget att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

### Finansiell riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

### Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av ekonomiavdelningen enligt gällande rutiner. Bolaget har inga valutaexponeringar.

#### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till ekonomiavdelning för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till ekonomiavdelningen som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för bolaget. Detta rapporteras löpande till styrelsen. En ökning respektive en minskning av räntan med 1 %-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 1,7 msek (6,2 msek) per år.

#### Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Bolaget hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

#### Lånevillkor

Bolaget har inga lånevillkor eller covenant.

#### Likviditetsanalys

6 månader eller mindre	178 975	32 243
6-12 månader	0	32 243
1-5 år	0	257 940
Mer än 5 år	0	689 235
	<b>178 975</b>	<b>1 011 661</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader och	40	40
Uppl räntekostnader KC	0	464
Uppl räntor	9 099	47 466
	<b>9 139</b>	<b>47 970</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm, dagen som framgår av digital underskrift



Svante Bengtsson  
Ordförande



Christoffer Strömbäck



Richard Julin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492647074

## Dokument

ÅR 2022 Vivskä 556848-4603  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2023-05-12 16:13:27 CEST (+0200) av Nadja  
Illerstam (NI)  
Färdigställt 2023-05-12 19:34:16 CEST (+0200)

## Initierare

Nadja Illerstam (NI)  
Aktiebolaget Fastator (publ)  
Org. nr 556678-6645  
nadja.illerstam@fastator.se  
+46737012514

## Signerande parter

Svante Bengtsson (SB)  
Vivskä AB  
Personnummer 710415-0474  
svante.bengtsson@fastator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Svante Andreas Norrestad Bengtsson"  
Signerade 2023-05-12 16:15:28 CEST (+0200)

Christoffer Strömbäck (CS)  
Vivskä AB  
Personnummer 810326-3631  
christoffer.stromback@fastator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTOFFER STRÖMBÄCK"  
Signerade 2023-05-12 19:05:05 CEST (+0200)

Richard Julin (RJ)  
Vivskä AB  
Personnummer 730514-0233  
richard.julin@fastator.se

Daniel Algotsson (DA)  
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB  
Personnummer 820407-5959  
daniel.algotsson@pwc.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492647074



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RICHARD JULIN"  
Signerade 2023-05-12 18:19:15 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Kenny Martin Algotsson"  
Signerade 2023-05-12 19:34:16 CEST (+0200)

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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vivskä AB, org.nr 556848-4603

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vivskä AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vivskä ABs finansiella ställning per den 31 december 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 för Vivskä AB.

### 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 Vivskä 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 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 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vivskä AB för år 2022 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 Vivskä 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-05-12 13:42:51 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Datum

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023052217249