

Årsredovisning för  
**Valvia Fastigheter AB**  
556424-3672

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Valvia Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Huddinge 2023-04-17



Nils-Arne Eriksson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Valvia Fastigheter AB, 556424-3672, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighets- och värdepappersförvaltning. Under räkenskapsåret avyttrades det helägda dotterbolaget HB Valvia och i anslutning till detta överfördes fastigheten Björkbacken 16-21 från HB Valvia till bolaget.

Bolaget har sitt säte i Huddinge kommun.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	607 568			
Bruttoresultat		3 028 206	2 332 633	2 399 533
Resultat efter finansiella poster	93 706 259	2 935 827	2 297 808	2 541 427
Soliditet, %	99	94	91	91

Den stora nettoomsättningsförändringen mellan åren -22 och -21 beror på att bolaget förvärvade en fastighet under 2022 där tre hyresgäster medföljde och genererade hyresintäkter fr.o.m kvartal två.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	100 000	20 000	1 458 029	2 702 535
Utdelning			-4 000 000	
Omföring av föreg års vinst			2 702 535	-2 702 535
Årets resultat				94 264 394
Vid årets slut	100 000	20 000	160 564	94 264 394

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	160 564
Årets resultat	94 264 394
Totalt	94 424 958
Disponeras för	
Utdelning [1 000 aktier * 18 000 kr per aktie]	18 000 000
Balanseras i ny räkning	76 424 958
Summa	94 424 958

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		607 568	-
Övriga rörelseintäkter		-	77 130
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>607 568</b>	<b>77 130</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-448 426	-
Övriga externa kostnader		-724 115	-51 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 199	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 330 740</b>	<b>-51 380</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-723 172</b>	<b>25 750</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		94 010 343	2 951 076
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	-	-40 999
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		419 145	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>94 429 431</b>	<b>2 910 077</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 706 259</b>	<b>2 935 827</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		650 000	490 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>650 000</b>	<b>490 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 356 259</b>	<b>3 425 827</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-91 865	-723 292
<b>Årets resultat</b>		<b>94 264 394</b>	<b>2 702 535</b>

2023042003206

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	10 293 626	-
Inventarier, verktyg och installationer	5	94 400	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 388 026	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	-	5 586 747
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	5 586 747
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 388 026	5 586 747
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		70 564	-
Övriga fordringar		75 431	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 790	-
Summa kortfristiga fordringar		172 785	52
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		85 393 766	369 751
Summa kassa och bank		85 393 766	369 751
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		85 566 551	369 803
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		95 954 577	5 956 550



2023042003207

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		160 564	1 458 029
Årets resultat		94 264 394	2 702 535
Summa fritt eget kapital		94 424 958	4 160 564
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 544 958</b>	<b>4 280 564</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		980 000	1 630 000
Summa obeskattade reserver		980 000	1 630 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		68 531	-
Skatteskulder		73 364	20 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 724	25 000
Summa kortfristiga skulder		429 619	45 986
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 954 577</b>	<b>5 956 550</b>

2023042003208

## 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.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **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 samt skatter.

##### *Soliditet*

Eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) dividerat med totala tillgångar.

### Not 2 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vinst vid avyttring	-	5 328
Förlust vid avyttring	-	-46 327
<b>Summa</b>	-	<b>-40 999</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	10 425 825	
	<u>10 425 825</u>	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-132 199	
	<u>-132 199</u>	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 293 626</b>	

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	120 400	
Vid årets slut	<u>120 400</u>	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-26 000	
Vid årets slut	<u>-26 000</u>	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>94 400</b>	

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 586 747	5 305 672
-Inköp andelar	362 212	
-Uttag pga försäljning	-5 948 959	-2 670 000
-Årets resultatandel		2 951 075
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>5 586 747</b>

#### **Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

I april köptes resterande 10% av andelarna i HB Valvia, 912800-0768, varvid man ägde 100%. Omedelbart därefter såldes alla andelar så inget dotterbolag finns längre kvar.

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### **Eventalförpliktelser**

Övriga eventalförpliktelser	-	1 202 247
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>1 202 247</b>

## Underskrifter

Stockholm 2023-04-17



Hans Eriksson  
Styrelseledamot



Nils-Arne Eriksson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2023



Thomas Daae  
Auktoriserad revisor

2023042005211

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Valvia Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556424 - 3672

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Valvia Fastigheter Aktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valvia Fastigheter Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Valvia Fastigheter Aktiebolag 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 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 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 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 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.

## 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 Valvia Fastigheter Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Valvia Fastigheter Aktiebolag 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 17 april 2023,

  
Thomas Dage  
Auktoriserad revisor

VIDIMERAS:

