

# ÅRSREDOVISNING

för

## Valvet Mäklarkontor AB

Org.nr. 556656-2020

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

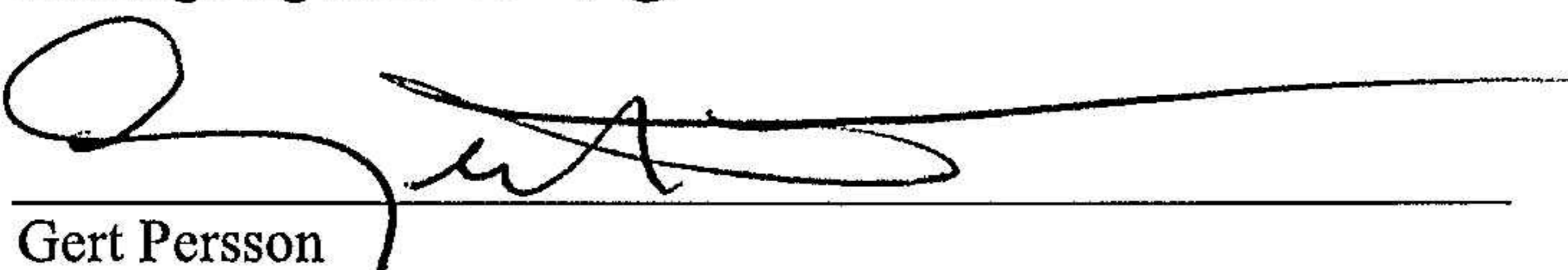
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Valvet Mäklarkontor AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-03-13

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Helsingborg 2023-03-13

  
Gert Persson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Valvet Mäklarkontor AB

Org.nr. 556656-2020

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

### Sida

2  
4  
5  
7  
8

//  
r

Handwritten signatures in black ink, including a large stylized signature at the top right and several smaller ones below it.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsmäklari för privatbostäder och transaktionsrådgivning för kommersiella fastigheter sedan 1991 och har kontor i Helsingborg, Höganäs och Ängelholm. Organisationen sysselsätter idag 31 personer och fortsätter att utvecklas positivt. Bolaget har två affärsområden, Privatmarknad för förmedling av privatbostäder och House of Business för förmedling, värdering, förvaltning och uthyrning av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

Båda affärsområdena har utvecklats positivt under 2022, vilket har resulterat i en positiv resultatutveckling. Affärsområdet House of Business har under året tagit marknadsandelar på sin marknad och är den största aktören på den regionala marknaden för kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Inom affärsområdet bedöms efterfrågan på dess tjänster öka under 2023 och ytterligare anställningar planeras för att möta en ökad efterfrågan. Inom affärsområdet Privatmarknad väntas även där efterfrågan öka under 2023 efter en svag nedgång under sista kvartalet 2022 och första kvartalet 2023, vilket gör att även detta affärsområde planerar för anställningar under 2023.

**Affärsidé**

Bolaget skall på privatmarknaden vara nordvästra Skånes ledande fastighetsmäklare inom segmentet exklusiva bostäder på attraktiva adresser och ha mycket god kunskap om den lokala marknaden samt ha ett starkt lokalt nätverk. Affärsområdet House of Business skall genom lokalkännedom, långsiktighet och ett stort kontaktnät vara den största regionala aktören för affärer som rör kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Bolagets verksamma region och därmed regionens största transaktionsrådgivare för kommersiella fastigheter och fastigheter/lokaler för uthyrning.

**Marknad**

Marknaden för kommersiella fastigheter fortsätter att utvecklas positivt liksom marknaden för uthyrningsobjekt. Även marknaden för privatbostäder uppvisar en måttlig till stark tillväxttakt efter en nedgång i efterfrågan under Q4 2022 och inledningen av 2023. Bolaget ser en ökad efterfrågan på sina tjänster inom båda sina affärsområden.

Företagets säte är Helsingborg.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	32 254	40 425	35 189	34 500
Resultat efter finansiella poster	-164	1 911	2 806	5 068
Soliditet (%)	47,44	49,04	29,39	36,75

Definitioner av nyckeltal, se noter



**Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	8 522 467
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			
Utdelning till aktieägare			-6 000 000
Årets resultat			3 568 347
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>20 000</u>	<u>6 090 815</u>

2023032010486

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 522 468
Årets resultat	<u>3 568 347</u>
	6 090 815
Förslag till disposition:	
Utdelning	2 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 590 815</u>
	6 090 815

**Förslag till beslut om vinstutdelning**

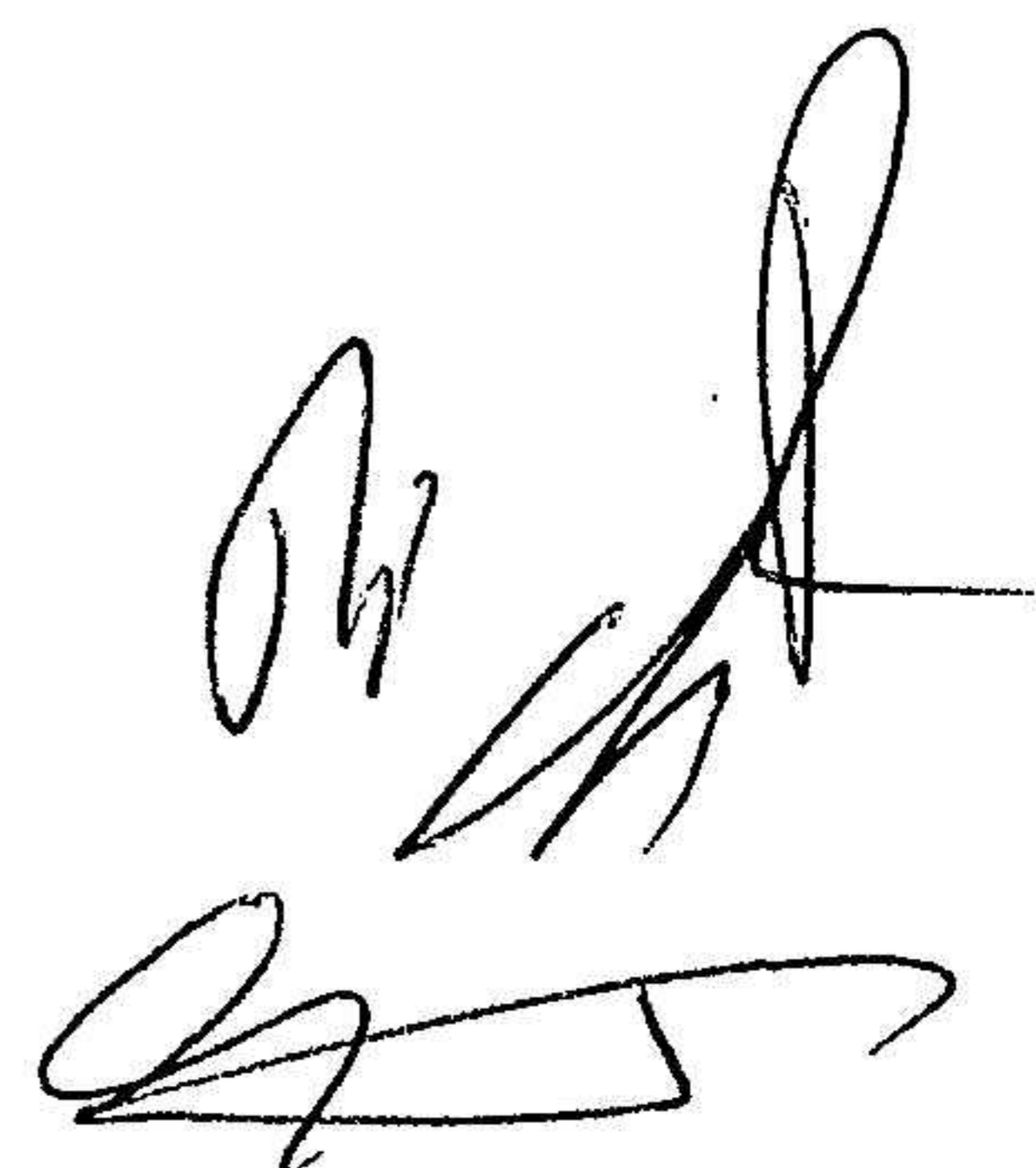
Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 2 500 000,00 kr. vilket motsvarar 25 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



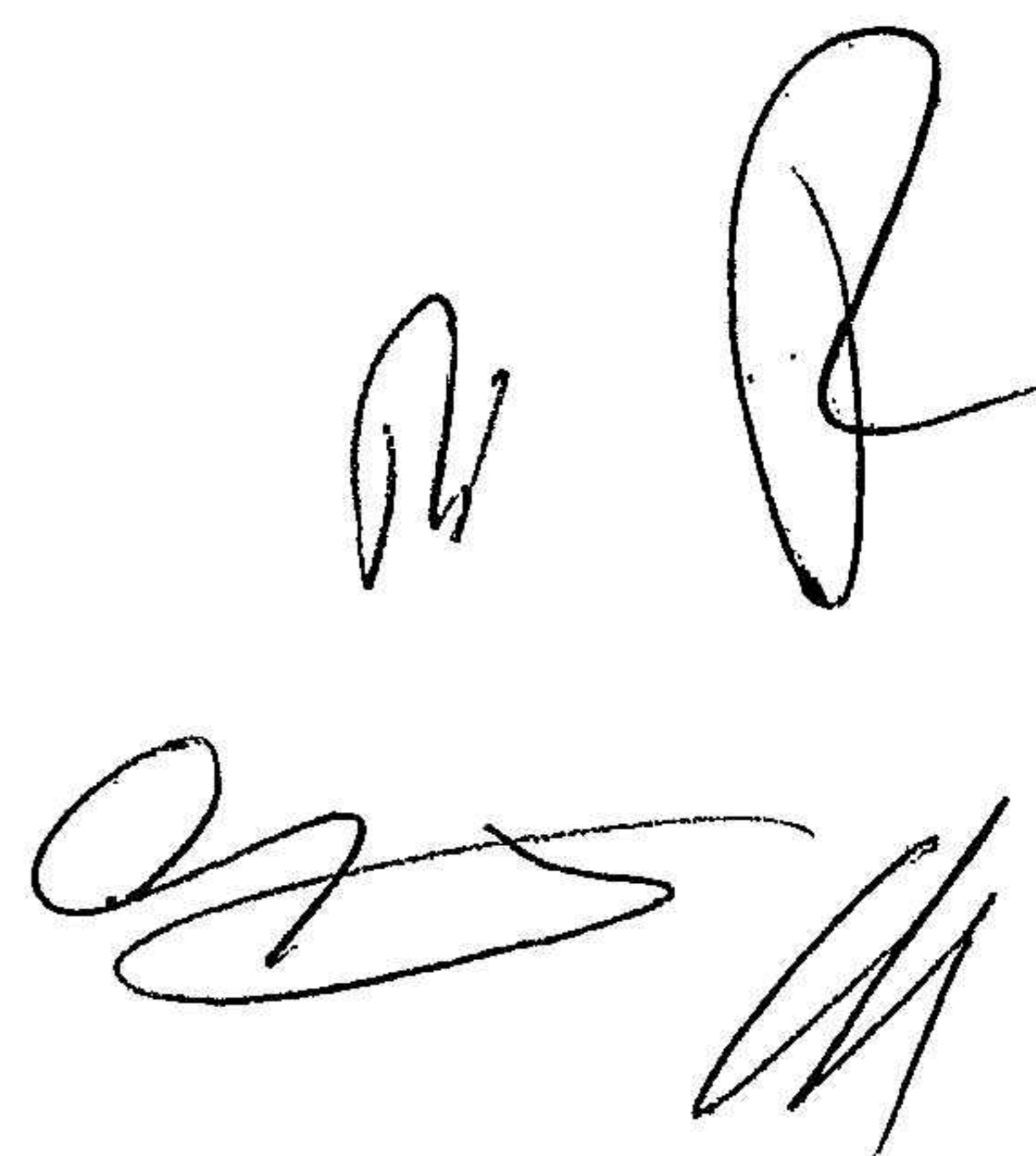
**Valvet Mäklarkontor AB**

Org.nr. 556656-2020

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		32 254 205	40 425 432
Övriga rörelseintäkter		1 156 440	1 104 997
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>33 410 645</u>	<u>41 530 429</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 453 331	-11 294 491
Personalkostnader	2	-23 035 743	-28 452 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 407	-21 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-34 595 481</u>	<u>-39 768 945</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-1 184 836	1 761 484
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		700 000	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		185 894	10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135 296	142 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631	-3 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>1 020 559</u>	<u>149 659</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-164 277	1 911 143
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		4 549 334	7 124 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>4 549 334</u>	<u>7 124 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		4 385 057	9 035 143
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-816 710	-1 905 518
<b>Årets resultat</b>		<u>3 568 347</u>	<u>7 129 625</u>

2023032010487



## BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Förbättringsutgifter på annans fastighet

Summa materiella anläggningstillgångar

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

## Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2022-12-31

2021-12-31

3	931 434	308 831
4	<u>896 062</u>	<u>0</u>
	1 827 496	308 831
5	<u>123 750</u>	<u>123 750</u>
	123 750	123 750
	1 951 246	432 581
	52 664	1 136 003
	5 701 519	11 250
	225 205	3 320 315
	<u>1 174 572</u>	<u>1 724 346</u>
	7 153 960	6 191 914
6	<u>3 984 005</u>	<u>7 642 997</u>
	3 984 005	7 642 997
	11 137 965	13 834 911
	13 089 211	14 267 492

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

120 000

120 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 522 468

1 392 842

Årets resultat

3 568 347

7 129 625

**Summa fritt eget kapital**

6 090 815

8 522 467

**Summa eget kapital**

6 210 815

8 642 467

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

612 021

866 152

Skulder till koncernföretag

160 352

-3 355 314

Skatteskulder

912 422

520 927

Övriga skulder

3 061 103

3 449 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 132 498

4 143 732

**Summa kortfristiga skulder**

6 878 396

5 625 025

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

13 089 211

14 267 492

2023032010489

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2022 2021*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	30,00	30,00
--------------------------------	-------	-------

## Noter till balansräkningen

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer 2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	997 103	962 788
Inköp	698 024	34 315
Utgående anskaffningsvärden	1 695 127	997 103
Ingående avskrivningar	-688 272	-666 679
Årets avskrivningar	-75 421	-21 593
Utgående avskrivningar	-763 693	-688 272
Redovisat värde	931 434	308 831

Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet 2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	1 607 817	1 607 817
Inköp	927 048	0
Utgående anskaffningsvärden	2 534 865	1 607 817
Ingående avskrivningar	-1 607 817	-1 607 817
Årets avskrivningar	-30 986	0
Utgående avskrivningar	-1 638 803	-1 607 817
Redovisat värde	896 062	0

**NOTER**

Not 5	Andelar i koncernföretag		2022-12-31	2021-12-31
	Företag		Redovisat	Redovisat
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal /Kapitalandel %</b>	<b>värde</b>
	AB Valvet 1		50	50 000
	556851-3302	Helsingborg	100,00%	
	Valvet Mäklarfirma i Helsingborg AB		238	23 750
	559349-2894	Helsingborg	95,00%	
	Gröna Valvet Fastighetsförvaltning AB		500	50 000
	559233-1770	Helsingborg	100,00%	
			<hr/>	<hr/>
			123 750	123 750

2023032010491

Not 6	Checkräkningskredit		2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:		2 300 000	2 300 000

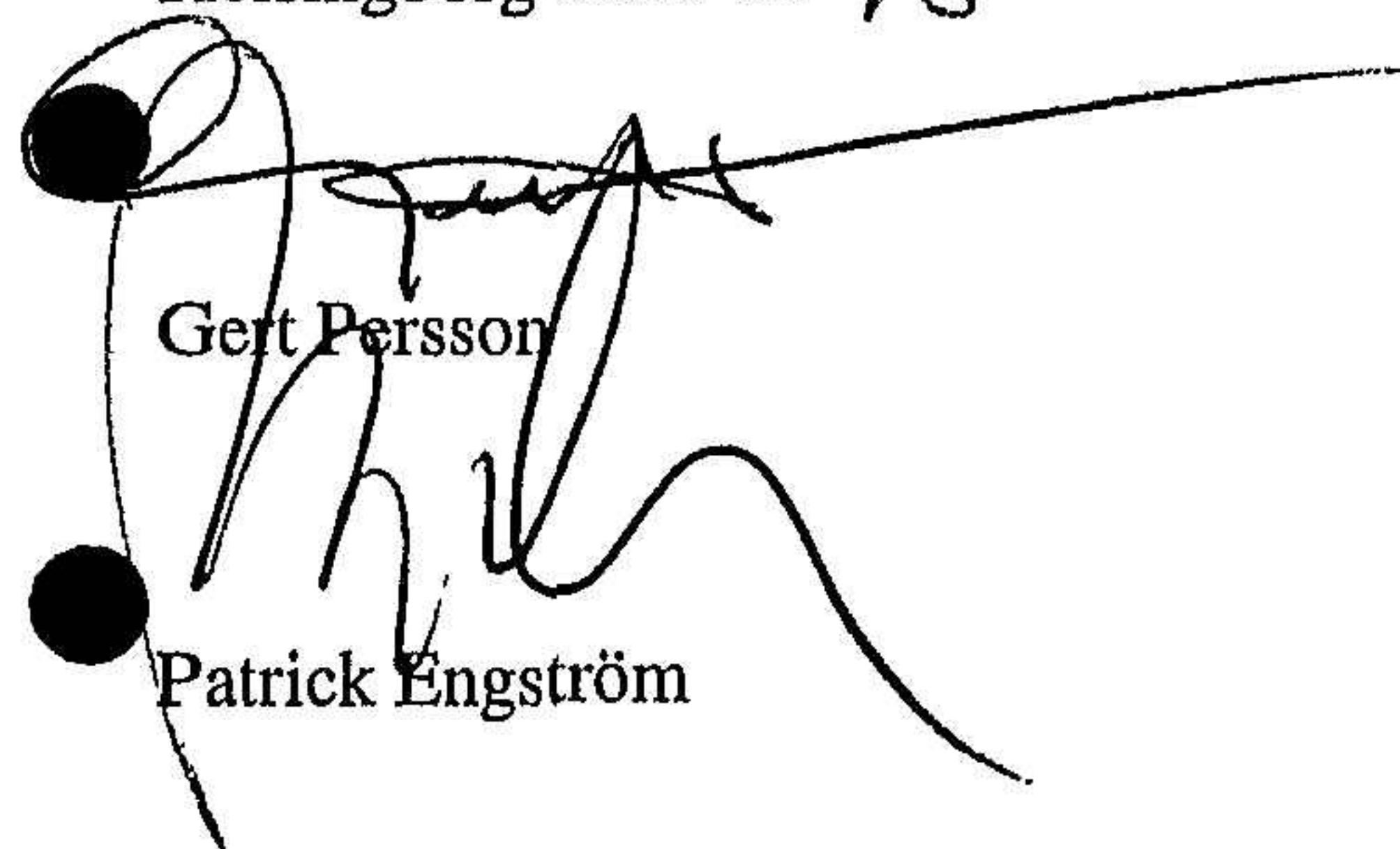
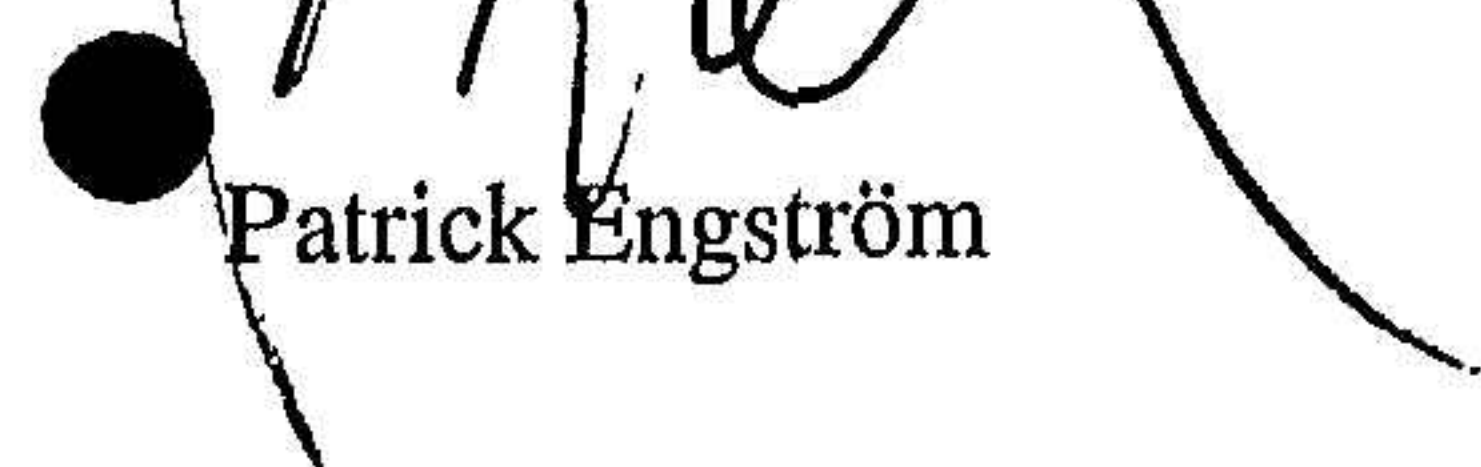
**Övriga noter****Not 7 Koncernförhållanden**

Bolaget ägs till 52% av Valvet i Helsingborg Holding AB, Org. nr 556938-5536, säte Helsingborg. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.


**Not 8 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Helsingborg 2023-03-13

  
Gert Persson  
Peter Immell  
Charlotta Edenhammar  
Verkställande direktör  
Patrick Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023.

  
Mats Törnros  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Valvet Mäklarkontor AB  
Org.nr. 556656-2020

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Valvet Mäklarkontor AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valvet Mäklarkontor ABs 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Valvet Mäklarkontor AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 Valvet Mäklarkontor AB 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Valvet Mäklarkontor AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

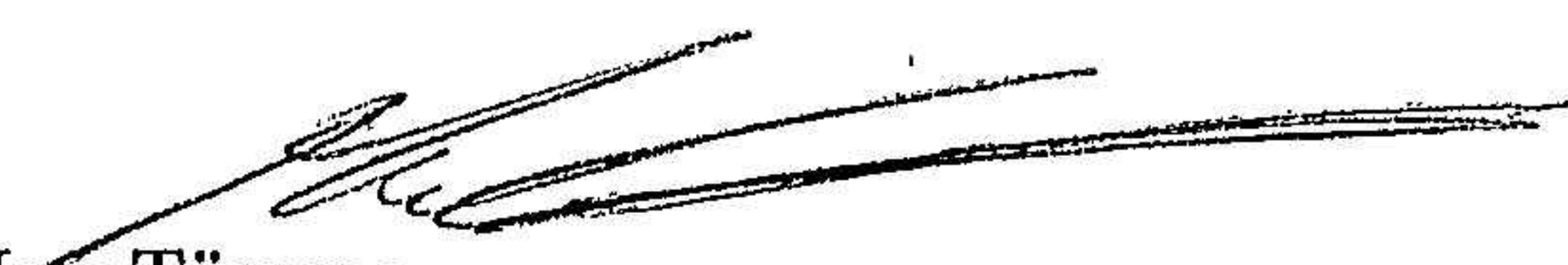
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Helsingborg den 13/3 - 2023



Mats Törnros  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Pacellera