

**Årsredovisning**  
för  
**Unghanse Förvaltning AB**  
556599-6765

Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Johanna Unghanse, Styrelseledamot  
2025-07-03

Styrelsen för Unghanse Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av egna hel- och delägda fastigheter i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har man sålt fastigheten StockholmTamburmajoren 1, tillträdet inträffade den 1a juli 2024. Bolaget har därmed enbart andelar i bostadsrättsföreningar kvar som man förvaltar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 843	4 849	12 683	12 487
Resultat efter finansiella poster	-5 341	106 775	-47 304	2 656
Soliditet (%)	99,3	88,6	71,3	83,1
Balansomslutning	138 488	175 991	69 037	117 135

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Tot T</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	49 107 552	106 645 139	<b>155 872 0</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			106 645 139	-106 645 139	
Minskning aktiekapital	-25 700		-12 987 894		<b>-13 013 0</b>
Fondemission	25 700		-25 700		
Nyemission	135				
Årets resultat				-5 340 502	<b>-5 340 0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 135</b>	<b>20 000</b>	<b>142 739 097</b>	<b>-5 340 502</b>	<b>137 518 0</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	142 739 096
årets förlust	-5 340 502
	<b>137 398 594</b>
disponeras så att	
utdelning beslutad på extrastämma januari 2025	70 000 000
i ny räkning överföres	67 398 594
	<b>137 398 594</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 843 215	4 848 999
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 843 215</b>	<b>4 848 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 084 925	-1 890 413
Övriga externa kostnader		-3 637 428	-1 163 222
Personalkostnader	2	0	-376 216
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 800	-153 596
Resultat från övriga anläggningstillgångar		-12 247 926	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 047 079</b>	<b>-3 583 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-15 203 864</b>	<b>1 265 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 224 583	105 750 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 314 323	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325 234	227 545
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	382 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778	-849 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>9 863 362</b>	<b>105 509 680</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 340 502</b>	<b>106 775 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 340 502</b>	<b>106 775 232</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-130 093
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 340 502</b>	<b>106 645 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	0	20 113 320
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 625	17 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 625</b>	<b>20 130 945</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1 050 000	1 050 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	15 795 215	28 047 434
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 845 215</b>	<b>29 097 434</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 862 840</b>	<b>49 228 379</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	145 847
Fordringar hos koncernföretag		99 933 723	109 187 589
Övriga fordringar		1 475 142	1 310 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 901	180 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 517 066</b>	<b>110 825 012</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 107 840	15 937 596
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 107 840</b>	<b>15 937 596</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>121 624 906</b>	<b>126 762 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 487 746</b>	<b>175 990 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 135	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 135</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		142 739 096	49 107 551
Årets resultat		-5 340 502	106 645 139
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>137 398 594</b>	<b>155 752 690</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>137 518 729</b>	<b>155 872 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	7	0	17 762 151
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>17 762 151</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		186 271	420 055
Skulder till koncernföretag		506 464	404 325
Övriga skulder		7 227	1 152 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 055	379 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>969 017</b>	<b>2 356 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 487 746</b>	<b>175 990 987</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnad	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 398 506	22 398 506
Försäljningar/utrangeringar	-22 398 506	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>22 398 506</b>
Ingående avskrivningar	-2 285 186	-2 131 590
Försäljningar/utrangeringar	2 361 986	0
Årets avskrivningar	-76 800	-153 596
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-2 285 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>20 113 320</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 774	375 774
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>375 774</b>	<b>375 774</b>
Ingående avskrivningar	-358 149	-358 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-358 149</b>	<b>-358 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 625</b>	<b>17 625</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 050 000	75 000
Inköp	0	975 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 047 434	28 047 434
Försäljningar	-12 252 219	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 795 215</b>	<b>28 047 434</b>
Ingående nedskrivningar	0	-382 100
Återförda nedskrivningar	0	382 100
Årets nedskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 795 215</b>	<b>28 047 434</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Amorterats i sin helhet	0	-17 762 151
	<b>0</b>	<b>-17 762 151</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

2025-06-30

*Johanna Unghanse*  
Johanna Unghanse  
Ordförande

*Karin Unghanse*  
Karin Unghanse

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*Lars Kjellgren*  
Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unghanse Förvaltning AB, Org.nr. 556599-6765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Unghanse Förvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unghanse Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Unghanse Förvaltning AB enligt god revisionssed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## Revisorns ansvar

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. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Unghanse Förvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### 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 Unghanse Förvaltning 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 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

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 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 försummelse 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 överträdelse 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2025

*Lars Kjellgren*  
Lars Kjellgren

Auktoriserad revisor