

Årsredovisning
för
Unghanse Fastighetsförvaltning SFB1 AB
559405-7324

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 Fastighetsförvaltning SFB1 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

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2022. Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har normalt underhåll utförts på fastigheten.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022 (2 mån)
Nettoomsättning	6 430	6 332	367
Resultat efter finansiella poster	2 761	3 564	153
Soliditet (%)	40,3	31,0	5,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	420 219	2 829 761	3 274 980
Disposition enligt beslut av årsstämman:		2 829 761	-2 829 761	0
Årets resultat			2 191 652	2 191 652
Belopp vid årets utgång	25 000	3 249 980	2 191 652	5 466 632

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 249 980
årets vinst	2 191 652
	5 441 632
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	5 341 632
	100 000
	5 441 632

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 430 123	6 331 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 430 123	6 331 515
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 508 210	-2 561 628
Övriga externa kostnader		-87 019	-51 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 428	-58 428
Summa rörelsekostnader		-3 653 657	-2 671 135
Rörelseresultat		2 776 466	3 660 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 620	2 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 980	-98 922
Summa finansiella poster		-15 360	-95 977
Resultat efter finansiella poster		2 761 106	3 564 403
Resultat före skatt		2 761 106	3 564 403
Skatter			
Skatt på årets resultat	4	-569 454	-734 642
Årets resultat		2 191 652	2 829 761

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 358 521	7 416 949
Summa materiella anläggningstillgångar		7 358 521	7 416 949
Summa anläggningstillgångar		7 358 521	7 416 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	27 793
Fordringar hos koncernföretag		338 218	217 073
Övriga fordringar		3 830	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 259	61 042
Summa kortfristiga fordringar		407 307	305 908
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 795 603	2 836 886
Summa kassa och bank		5 795 603	2 836 886
Summa omsättningstillgångar		6 202 910	3 142 794
SUMMA TILLGÅNGAR		13 561 431	10 559 743

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 249 980

420 219

Årets resultat

2 191 652

2 829 761

Summa fritt eget kapital

5 441 632

3 249 980

Summa eget kapital

5 466 632

3 274 980

Långfristiga skulder

Övriga skulder

4 112 088

4 112 088

Summa långfristiga skulder

4 112 088

4 112 088

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

637 331

288 350

Skulder till koncernföretag

1 274 822

1 242 101

Skatteskulder

1 554 295

890 808

Övriga skulder

9 508

3 009

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

506 755

748 407

Summa kortfristiga skulder

3 982 711

3 172 675

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 561 431

10 559 743

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:

Byggnader 50 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	-6 005 683	-6 047 998
Hysesintäkter lokaler	-20 004	-5 001
Hysesintäkter garage och p-platser	-401 290	-276 441
Övriga intäkter	-3 147	-2 075
	-6 430 124	-6 331 515

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	606 572	444 850
Reparationer	536 676	342 631
Underhåll	186 840	46 667
Taxebundna kostnader	1 423 014	1 280 842
Försäkringspremier	57 131	56 150
Förvaltningsarvode	565 094	247 383
Fastighetsskatt	126 350	123 849
Övriga kostnader	6 533	19 256
	3 508 210	2 561 628

Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets beskattningsbara resultat	-569 454	-734 642
	-569 454	-734 642

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 475 377	7 475 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 475 377	7 475 377
Ingående avskrivningar	-58 428	0
Årets avskrivningar	-58 428	-58 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 856	-58 428
Utgående redovisat värde	7 358 521	7 416 949
Taxeringsvärden byggnader	56 155 000	56 155 000
Taxeringsvärden mark	87 537 000	87 537 000
	143 692 000	143 692 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 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 Fastighetsförvaltning SFB1 AB, Org.nr. 559405-7324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Unghanse Fastighetsförvaltning SFB1 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 Fastighetsförvaltning SFB1 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 Fastighetsförvaltning SFB1 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 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, förfälskning, 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 Fastighetsförvaltning SFB1 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 Fastighetsförvaltning SFB1 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 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 30 juni 2025

Lars Kjellgren
Lars Kjellgren

Auktoriserad revisor