

**Årsredovisning**  
för  
**Unghanse Förvaltning AB**  
556599-6765  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Unghanse Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023 - 06 - 28

  
Johanna Unghanse

# Årsredovisning

för

## Unghanse förvaltning AB

556599-6765

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

Styrelsen för Unghanse förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolaget har under året avyttrat fastigheter till nystartade koncernbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	12 683	12 487	11 796	12 067
Resultat efter finansiella poster	-47 304	2 656	3 079	970
Soliditet (%)	71,3	83,1	82,9	82,5
Balansomslutning	69 037	117 135	115 090	112 094

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	94 816 423	2 360 164	<b>97 296 587</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 360 164	-2 360 164	<b>0</b>
Årets resultat				-48 069 035	<b>-48 069 035</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>97 176 587</b>	<b>-48 069 035</b>	<b>49 227 552</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 176 587
årets förlust	-48 069 035
	<b>49 107 552</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	49 107 552
	<b>49 107 552</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

12 683 494

12 487 370

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**12 683 494**

**12 487 370**

### Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter

-5 676 735

-8 732 242

Övriga externa kostnader

-1 559 491

-1 372 275

Personalkostnader

2

-712 028

-714 587

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-548 247

-589 741

Resultat från övriga anläggningstillgångar

-50 891 630

0

**Summa rörelsekostnader**

**-59 388 131**

**-11 408 845**

**Rörelseresultat**

**-46 704 637**

**1 078 525**

### Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

357 865

738 505

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 352

4 950

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och  
kortfristiga placeringar

-382 100

1 400 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-581 611

-565 611

**Summa finansiella poster**

**-599 494**

**1 577 844**

**Resultat efter finansiella poster**

**-47 304 131**

**2 656 369**

**Resultat före skatt**

**-47 304 131**

**2 656 369**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-764 904

-296 205

**Årets resultat**

**-48 069 035**

**2 360 164**

2023071211336

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

20 266 916

77 616 460

Inventarier, verktyg och installationer

4

17 625

17 625

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**20 284 541**

**77 634 085**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

75 000

0

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

27 665 334

27 176 778

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**27 740 334**

**27 176 778**

**Summa anläggningstillgångar**

**48 024 875**

**104 810 863**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

72 204

383 694

Fordringar hos koncernföretag

5 161 930

0

Övriga fordringar

555 523

1 135 503

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

146 347

181 887

**Summa kortfristiga fordringar**

**5 936 004**

**1 701 084**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0

4 819 050

**Summa kortfristiga placeringar**

**0**

**4 819 050**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

15 075 677

5 803 935

**Summa kassa och bank**

**15 075 677**

**5 803 935**

**Summa omsättningstillgångar**

**21 011 681**

**12 324 069**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**69 036 556**

**117 134 932**

2023071211337

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### 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

97 176 587

94 816 423

Årets resultat

-48 069 035

2 360 164

**Summa fritt eget kapital**

**49 107 552**

**97 176 587**

**Summa eget kapital**

**49 227 552**

**97 296 587**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder

17 649 893

16 989 146

**Summa långfristiga skulder**

**17 649 893**

**16 989 146**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

682 148

634 305

Övriga skulder

586 808

960 052

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

890 155

1 254 842

**Summa kortfristiga skulder**

**2 159 111**

**2 849 199**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**69 036 556**

**117 134 932**

2023071211338

## 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 och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

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

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 169 004	87 169 004
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-64 770 498	
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 398 506</b>	<b>87 169 004</b>
Ingående avskrivningar	-9 552 544	-8 977 756
Försäljningar/utrangeringar	7 574 550	
Årets avskrivningar	-153 596	-574 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 131 590</b>	<b>-9 552 544</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 266 916</b>	<b>77 616 460</b>

2023071211339

2023071211340

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	375 774	375 774
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>375 774</b>	<b>375 774</b>
Ingående avskrivningar	-358 149	-343 196
Årets avskrivningar		-14 953
<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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	75 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 176 778	14 924 559
Inköp	870 656	12 252 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 047 434</b>	<b>27 176 778</b>
Ingående nedskrivningar	0	
Årets nedskrivningar	-382 100	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-382 100</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 665 334</b>	<b>27 176 778</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	17 649 893	16 989 146
	<b>17 649 893</b>	<b>16 989 146</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	0	4 000 000
	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

Stockholm

Maria Unghanse Tamm  
Verkställande direktör

Johanna Unghanse  
Styrelseordförande

Karin Unghanse

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

2023071211342



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.06.2023 17:22  
SENT BY OWNER:  
Oskar Kristoffersen • 16.06.2023 09:23  
DOCUMENT ID:  
rkxSb0KYDn  
ENVELOPE ID:  
S1BW0YKD2-rkxSb0KYDn

DOCUMENT NAME:  
556599-6765 Unghanse förvaltning AB för 20220101-20221231.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CFT)	METHOD	DETAILS
1. MARIA UNGHANSE TAMM maria@unghanseforvaltning.se	Signed	16.06.2023 12:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/01)
	Authenticated	16.06.2023 09:29	Low	IP: 188.151.169.1
2. INGRID JOHANNA UNGHANSE johanna@unghanse.com	Signed	16.06.2023 15:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/08/08)
	Authenticated	16.06.2023 09:53	Low	IP: 31.208.184.113
3. Karin Sofia Unghanse karin@unghanse.se	Signed	16.06.2023 16:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/27)
	Authenticated	16.06.2023 16:56	Low	IP: 188.151.164.83
4. LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com	Signed	16.06.2023 17:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02)
	Authenticated	16.06.2023 17:21	Low	IP: 95.193.142.254

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



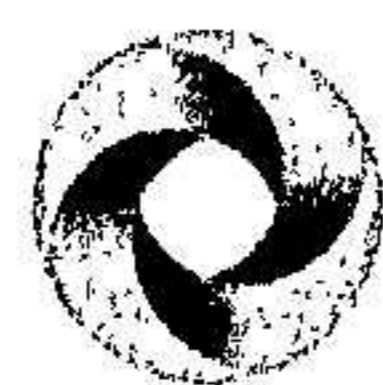
GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



# 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 2022.

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 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 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 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.

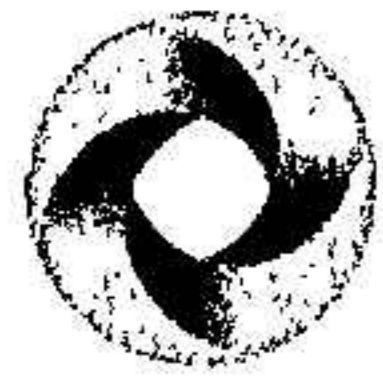
### Revisorns ansvar

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. 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 Unghanse Förvaltning 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.

### 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

2023071211345



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.06.2023 17:21  
SENT BY OWNER:  
Oskar Kristoffersen - 15.06.2023 18:08  
DOCUMENT ID:  
SyX9DndD2  
ENVELOPE ID:  
HJfqv3\_w3-SyX9DndD2

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Unghanse Förvaltning AB 2022-01-01-2022-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com	Signed Authenticated	16.06.2023 17:21 16.06.2023 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) IP: 91.190.142.78

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed