

**Årsredovisning**  
för  
**Fonexa Fastigheter AB**  
556960-8283  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fonexa Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 juli 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 31 juli 2023

Said Azizi



Styrelsen och verkställande direktören för Fonexa Fastigheter 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*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 026	4 397	4 732	4 606
Resultat efter finansiella poster	0	-630	1 048	470
Soliditet (%)	4	5	7	2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 050 000	1 025 884	-58 687	<b>3 017 197</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-58 687	58 687	<b>0</b>
Årets resultat			-389 763	<b>-389 763</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 050 000</b>	<b>967 197</b>	<b>-389 763</b>	<b>2 627 434</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 450 tkr (1 450 tkr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 067 198
årets förlust	-389 763
	<b>1 677 435</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

1 677 435  
**1 677 435**

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 025 763	4 397 407
Övriga rörelseintäkter		2 196 180	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 221 943</b>	<b>4 397 407</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 656 998	-3 516 411
Personalkostnader		-7 583	-391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-964 867	-919 921
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 629 448</b>	<b>-4 436 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>592 495</b>	<b>-39 316</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		763	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 021	-590 716
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-982 258</b>	<b>-590 716</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-389 763</b>	<b>-630 032</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	635 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>635 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-389 763</b>	<b>4 968</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-63 655
<b>Årets resultat</b>		<b>-389 763</b>	<b>-58 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	28 541 312	23 499 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2	0	6 820
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	36 237 161	15 136 569
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 778 473</b>	<b>38 642 748</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	6 128 171	5 628 171
Fordringar hos koncernföretag	5	12 691 737	24 878 294
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 819 908</b>	<b>30 506 465</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 598 381</b>	<b>69 149 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		395 497	2 714 569
Fordringar hos koncernföretag		905 931	2 155 431
Övriga fordringar		625 522	2 562 494
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 926 950</b>	<b>7 432 494</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 709 370	79 461
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 709 370</b>	<b>79 461</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 636 320</b>	<b>7 511 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 234 701</b>	<b>76 661 168</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 050 000	2 050 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 050 000</b>	<b>2 050 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 067 198	2 125 885
Årets resultat		-389 763	-58 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 677 435</b>	<b>2 067 198</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 727 435</b>	<b>4 117 198</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		62 786 096	43 161 399
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 786 096</b>	<b>43 161 399</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 277 160	12 734 301
Skulder till koncernföretag		11 670 501	14 567 874
Skatteskulder		109 000	162 738
Övriga skulder		1 254 023	837 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 410 486	1 080 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 721 170</b>	<b>29 382 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 234 701</b>	<b>76 661 168</b>

## Noter

### 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	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

#### Not 1 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 751 184	26 751 184
Inköp	6 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 751 184</b>	<b>26 751 184</b>
Ingående avskrivningar	-3 251 825	-2 338 724
Årets avskrivningar	-958 047	-913 101
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 209 872</b>	<b>-3 251 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 541 312</b>	<b>23 499 359</b>

#### Not 2 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 100	34 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 100</b>	<b>34 100</b>
Ingående avskrivningar	-27 280	-20 460
Årets avskrivningar	-6 820	-6 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 100</b>	<b>-27 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 820</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 136 569	0
Inköp	19 932 207	15 136 569
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 068 776</b>	<b>15 136 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 068 776</b>	<b>15 136 569</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 628 171	5 628 171
Inköp	500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 128 171</b>	<b>5 628 171</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 128 171</b>	<b>5 628 171</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 878 294	0
Tillkommande fordringar	0	24 878 294
Avgående fordringar	-12 186 557	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 691 737</b>	<b>24 878 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 691 737</b>	<b>24 878 294</b>

2023080201570

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	- 62 786 096 62 786 096	43 161 399 43 161 399

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	68 609 000 68 609 000	68 609 000 68 609 000

**Not 8 Eventualförpliktelser**

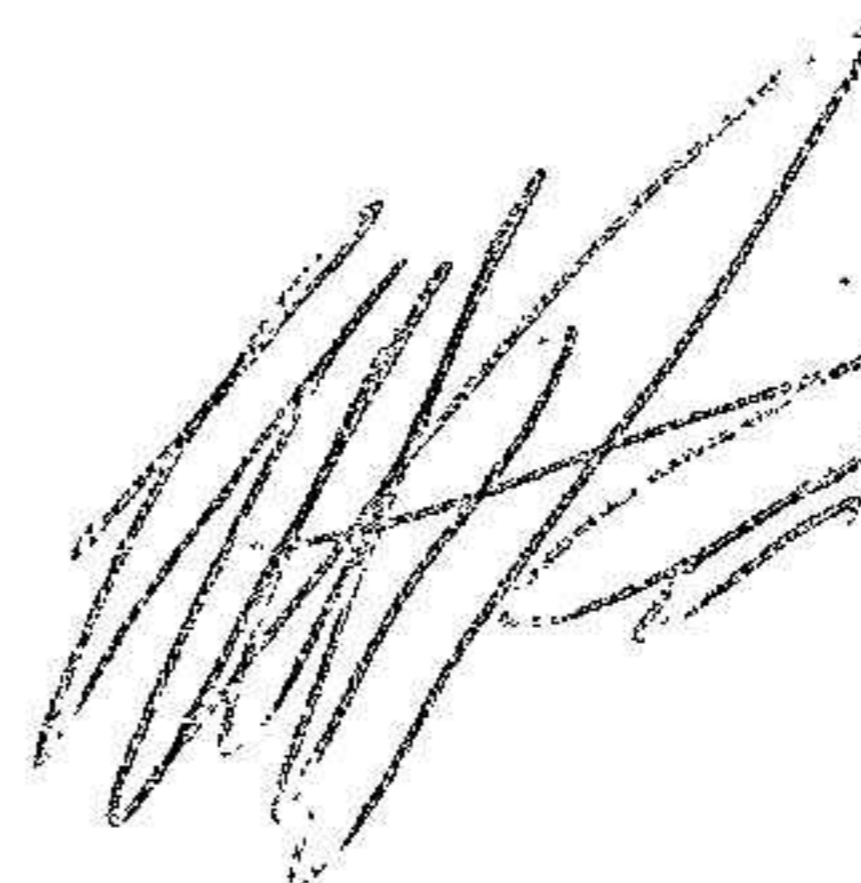
	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	9 409 500 9 409 500	11 830 120 11 830 120

Stockholm den 31 juli 2023

Soheyla Azizi  
Ordförande




Elina Azizi



Said Azizi  
Verkställande direktör



Min revisionsberättelse har lämnats den 31 juli 2023



Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fonexa Fastigheter AB  
Org.nr 556960-8283

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fonexa Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fonexa Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fonexa Fastigheter 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 Fonexa Fastigheter AB för räkenskapsåret 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 Fonexa Fastigheter 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### ***Anmärkning***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 31 juli 2023



Tobias Benne  
Godkänd revisor