

Årsredovisning för
Aktiebolaget Foajén
556331-6545

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Aktiebolaget Foajén intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-24



Richard Ghneim

Årsredovisning för
Aktiebolaget Foajén
556331-6545

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Aktiebolaget Foajén, 556331-6545, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	7 060	7 870	8 590	7 621	6 999
Resultat efter finansiella poster	-5 248	-3 940	-1 799	1 952	2 585
Soliditet %	1,9	0,9	0,1	18	18

Definitioner: se not 12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets resultat har under året påverkats negativt av höjningen av räntan på fastighetskrediten. Regelverket för ränteavdrags begränsningen har lett till att bolaget, trots väsentligt förhöjda räntekostnader och därmed minskat resultat, betalar mer i bolagsskatt än föregående år.

Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	100 000	20 000	1 598 229	-1 549 998	168 230
Omföring av föreg års vinst			-1 549 999	1 549 998	
Årets resultat				-2 917	-2 917
Vid årets slut	100 000	20 000	48 230	-2 917	165 313

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskottet uppgick till 2 700 000 kr (2 700 000kr)

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	48 230
Årets resultat	-2 917
Totalt	45 313
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	45 313
Summa	45 313

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		7 060 472	7 869 589
Övriga rörelseintäkter		14 486	13 752
		<u>7 074 958</u>	<u>7 883 341</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-120 818
Övriga externa kostnader		-3 147 243	-2 416 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 656	-157 655
Rörelseresultat		<u>3 770 059</u>	<u>5 188 542</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 247	68 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-9 041 861	-9 196 751
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 247 555</u>	<u>-3 939 857</u>
Bokslutsdispositioner	4	6 602 618	3 501 395
Resultat före skatt		<u>1 355 063</u>	<u>-438 462</u>
Skatt på årets resultat	5	-1 357 980	-1 111 536
Årets resultat		<u>-2 917</u>	<u>-1 549 998</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 723 447	9 881 103
		<u>9 723 447</u>	<u>9 881 103</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		164 404 195	160 569 721
		<u>164 404 195</u>	<u>160 569 721</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>174 127 642</u>	<u>170 450 824</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	11 385
Övriga fordringar		157 152	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 606	21 865
		<u>179 758</u>	<u>33 250</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>724 002</u>	<u>746 243</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>903 760</u>	<u>779 493</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>175 031 402</u>	<u>171 230 317</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		48 230	1 598 229
Årets resultat		-2 917	-1 549 998
		<u>45 313</u>	<u>48 231</u>
		<u>165 313</u>	<u>168 231</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		3 995 987	1 798 605
		<u>3 995 987</u>	<u>1 798 605</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	156 500 000
		<u>-</u>	<u>156 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		167 500 000	11 000 000
Leverantörsskulder		158 769	124 868
Skulder till koncernföretag		819 447	19 501
Skatteskulder		641 069	26 518
Övriga kortfristiga skulder		199 846	186 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 550 971	1 405 806
		<u>170 870 102</u>	<u>12 763 481</u>
		<u>175 031 402</u>	<u>171 230 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Principer Resultaträkningen

Hyresintäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

Principer Balansräkning

Materiella Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2024
Byggnader	
Stomme och grund	1,00%
Yttertak, styr- /övervakning	2,00%
Stomkompletteringar, fasad, fönster, ventilation, hiss etc	2,50-3,33%
Värme/sanitet, el, inre ytskick, köksinredning mm	4,00-6,67%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannoligt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla föreningen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporärskillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannoligt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-9 041 861	-9 196 751
Summa	-9 041 861	-9 196 751

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Periodiseringsfond, årets avsättning	-2 197 382	-1 798 605
Koncernbidrag	8 800 000	5 300 000
Summa	6 602 618	3 501 395

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad på årets resultat	-1 357 980	-1 111 536
	-1 357 980	-1 111 536

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 566 097	16 566 097
-Omklassificeringar		-
Vid årets slut	16 566 097	16 566 097
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 684 994	-6 527 339
-Omklassificeringar		-
-Årets avskrivning	-157 656	-157 655
Vid årets slut	-6 842 650	-6 684 994
Redovisat värde vid årets slut	9 723 447	9 881 103
Varav mark	4 100 728	4 100 728

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 311	25 311
	25 311	25 311
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 311	-25 311
	-25 311	-25 311
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	100	100

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut		156 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskatt	442 400	440 227
Upplupna räntekostnader	244 371	207 213
Övriga poster	180 989	36 728
Förutbetalda hyresintäkter	683 211	721 638
	1 550 971	1 405 806

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	167 500 000	117 000 000
Summa ställda säkerheter	167 500 000	117 000 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

AKTIEBOLAGET FOAJÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 17:33:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Richard Ghneim
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 13:30:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Foajén, org.nr 556331-6545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Foajén för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Foajéns finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Foajén.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Foajén enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Foajén för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Foajén enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 13:30:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post