

**Årsredovisning**  
för  
**Finesta Aktiebolag**  
556506-3277  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Finesta Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 april 2024



Torkel Öste

Styrelsen för Finesta Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 driver sin verksamhet inom två olika grenar,  
- dels ägande och förvaltning av värdepapper mm,  
- dels handel med, utveckling av och förvaltning av fastigheter,

Arbetet med värdepapper utgörs av fortsatt koncernförvaltning.  
Bolaget har löpande förvaltat sitt fastighetsbestånd beläget i Stockholm, Åre och Grekland.

Bolaget har huvudkontor i Stockholm och har under året inte haft någon anställd.  
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Faktrisen AB (556770-3037) med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolagets förvaltning av värdepapper har löpt på enligt plan och haft en god utveckling.

Bolagets verksamhet i Huså i Åre kommun har fortsatt i samverkan med aktörer i Huså för en utveckling av byn inom ramen för ett hållbarhetsperspektiv.

Förvaltningen av fastigheten i Stockholm har löpt enligt plan.

#### Ekonomi

Omsättningen i fastighetsförvaltningen för 2023 uppgick till 186 tkr vilket huvudsakligen utgörs av hyresintäkter. Resultatet efter finansnetto blev en vinst med 3 048 tkr för 2023

h

2024051408543

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	186	189	505	3 151
Resultat efter finansiella poster	3 048	2 851	6 000	2 455
Soliditet (%)	61	61	60	45

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	6 719 332	2 856 201	<b>9 675 533</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		<b>-3 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		2 856 201	-2 856 201	<b>0</b>
Årets resultat			3 047 625	<b>3 047 625</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 575 533</b>	<b>3 047 625</b>	<b>9 723 158</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 575 533
årets vinst	3 047 625
	<b>9 623 158</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 500 kronor per aktie)	1 500 000
i ny räkning överföres	8 123 158
	<b>9 623 158</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

h

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		186 046	189 214
Övriga rörelseintäkter		428 383	23 058
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>614 429</b>	<b>212 272</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-651 275	-195 729
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-116 082	-116 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-767 357</b>	<b>-311 811</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-152 928</b>	<b>-99 539</b>

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	2	3 320 652	3 022 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 269	50 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 368	-122 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 200 553</b>	<b>2 950 291</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 047 625</b>	<b>2 850 752</b>

### Resultat före skatt

3 047 625      2 850 752

### Skatter

Skatt på årets resultat		0	5 449
<b>Årets resultat</b>		<b>3 047 625</b>	<b>2 856 201</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3, 4	6 594 203	6 710 285
Inventarier, verktyg och installationer	5	23 100	15 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 617 303</b>	<b>6 725 285</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	4 730 739	4 772 937
Fordringar hos koncernföretag	8	2 558 286	1 800 000
Andra långfristiga fordringar	4, 9	636 792	105 792
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 925 817</b>	<b>6 678 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 543 120</b>	<b>13 404 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 770	9 750
Fordringar hos koncernföretag		438 275	1 257 295
Övriga fordringar		114 549	127 304
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		337 248	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 351	57 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 018 193</b>	<b>1 451 918</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		105 941	3 834
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>105 941</b>	<b>3 834</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		371 700	927 402
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>371 700</b>	<b>927 402</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 495 834</b>	<b>2 383 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 038 954</b>	<b>15 787 168</b>

2/2

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 575 533

6 719 333

Årets resultat

3 047 625

2 856 201

**Summa fritt eget kapital**

**9 623 158**

**9 575 534**

**Summa eget kapital**

**9 723 158**

**9 675 534**

#### Långfristiga skulder

10, 11

Skulder till kreditinstitut

5 660 115

5 764 707

**Summa långfristiga skulder**

**5 660 115**

**5 764 707**

#### Kortfristiga skulder

11

Leverantörsskulder

11 169

8 490

Skulder till koncernföretag

262 054

11 939

Skatteskulder

0

8 874

Övriga skulder

296 592

247 924

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

85 866

69 700

**Summa kortfristiga skulder**

**655 681**

**346 927**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 038 954**

**15 787 168**

2024051408546

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	-3 133 350	-3 022 400
	<b>-3 133 350</b>	<b>-3 022 400</b>

### Not 3 Byggnader och mark

-Tomtmark Pounda Paros, Grekland  
-Källberget 10, Stockholm

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 616 861	7 616 861
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 616 861</b>	<b>7 616 861</b>
Ingående avskrivningar	-906 576	-790 494
Årets avskrivningar	-116 082	-116 082
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 022 658</b>	<b>-906 576</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 594 203</b>	<b>6 710 285</b>

10

2024051408548

#### Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 399 000	7 399 000
Pant i kapitalförsäkring	105 792	105 792
	<b>7 504 792</b>	<b>7 504 792</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 800	168 252
Inköp	8 100	
Omklassificeringar		-140 452
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 900</b>	<b>27 800</b>
Ingående avskrivningar	-12 800	-153 252
Omklassificeringar		140 452
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 800</b>	<b>-12 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 100</b>	<b>15 000</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 772 937	4 688 937
Inköp		84 000
Försäljningar	-42 198	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 730 739</b>	<b>4 772 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 730 739</b>	<b>4 772 937</b>

#### Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Fastighetskonsult Torkel Öste AB	90,307%	90,307%	1 882	4 730 739	
				<b>4 730 739</b>	
					<b>Eget kapital</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>			<b>Resultat</b>
Fastighetskonsult Torkel Öste AB	556368-3852	Stockholm		3 117 617	2 079 696

*OK*

2024051408549

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 000	
Tillkommande fordringar		1 800 000
Omklassificeringar	758 286	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 558 286</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 558 286</b>	<b>1 800 000</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 792	105 792
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 792</b>	<b>105 792</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 792</b>	<b>105 792</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Del av långfristiga skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	5 241 747	5 346 339
	<b>5 241 747</b>	<b>5 346 339</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 5 764 707 kronor (5 869 299) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 660 115	5 764 707
	<b>5 660 115</b>	<b>5 764 707</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	104 592	104 592
	<b>104 592</b>	<b>104 592</b>

*Handwritten mark*

2024051408550

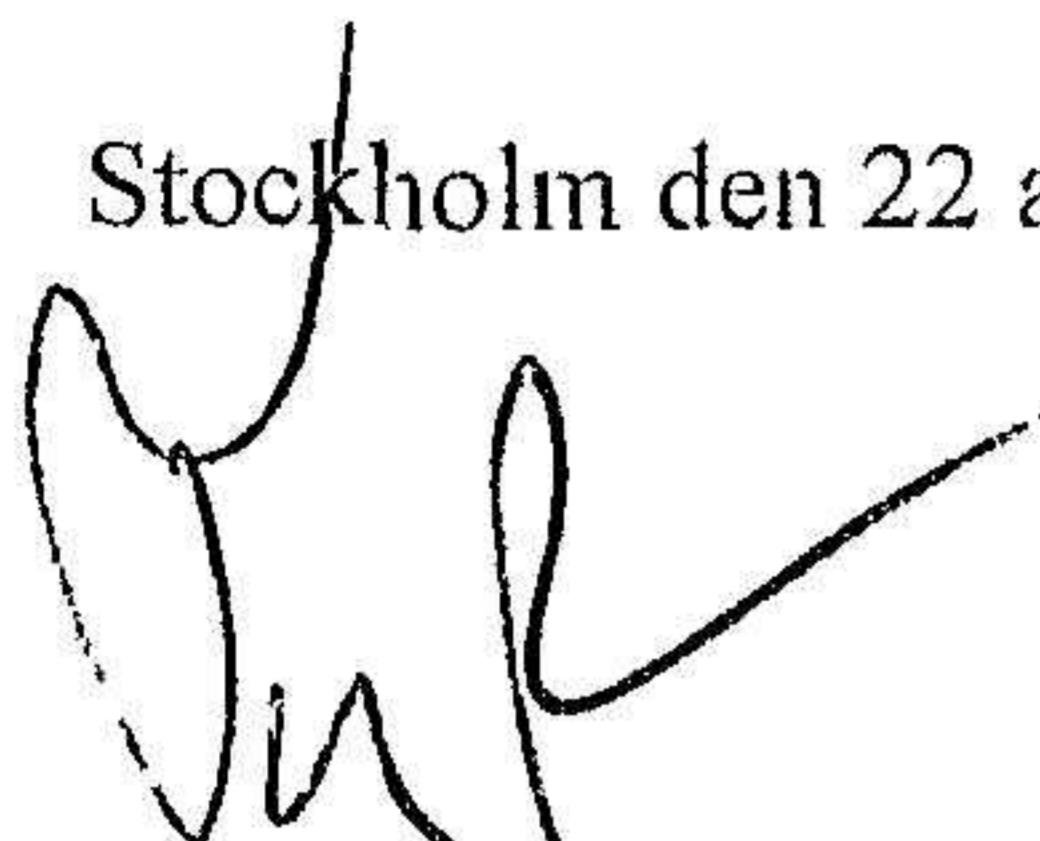
### Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen, enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag, har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Pia Lindahl, Ekonomiplan Stockholm AB

### Underskrift

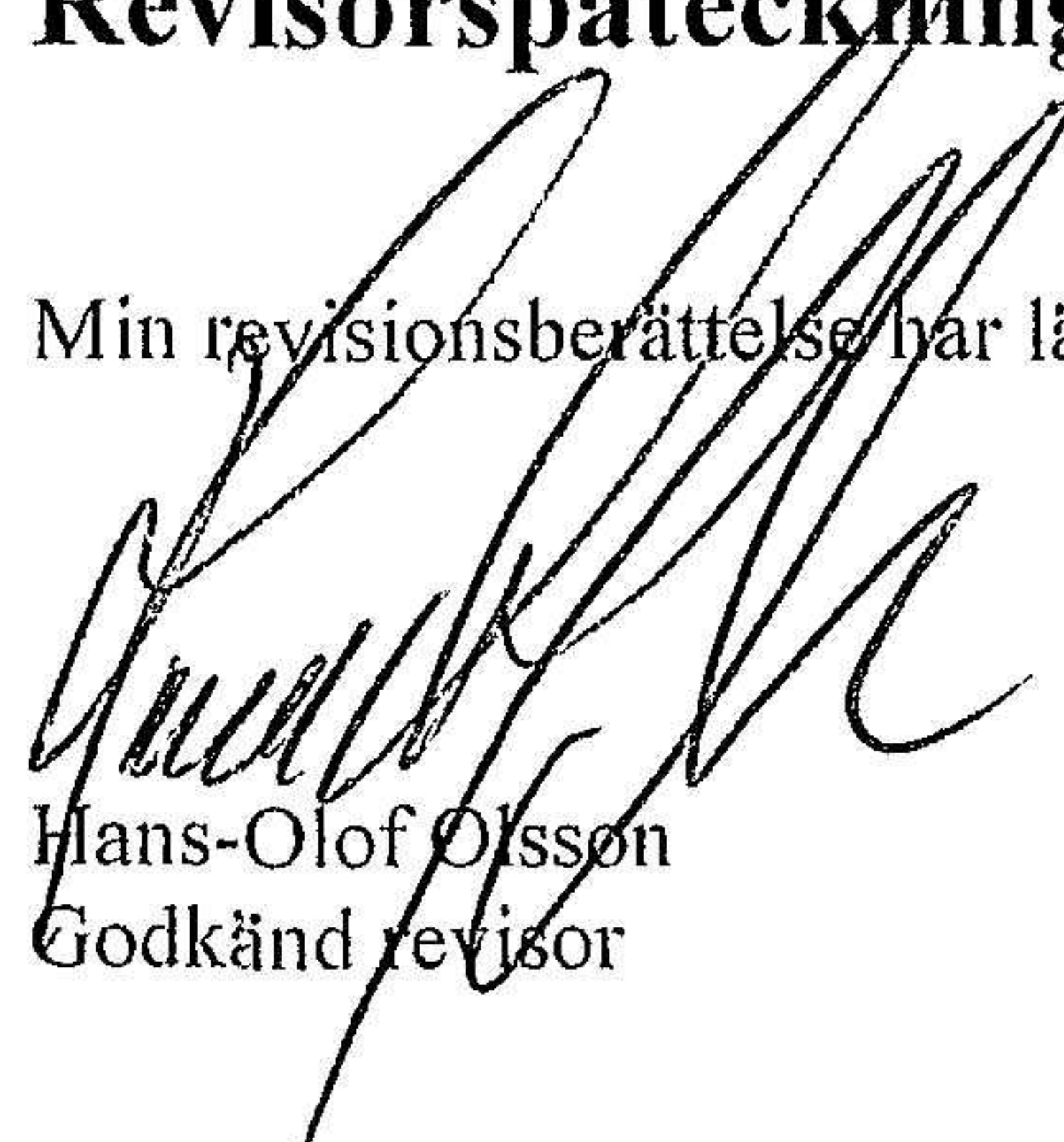
Stockholm den 22 april 2024



Torkel Öste

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 23/4-2024*



Hans-Olof Olsson  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finesta Aktiebolag  
Org.nr 556506-3277

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Finesta Aktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finesta Aktiebolags finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Finesta Aktiebolag enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



2024051408552

## 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 Finesta Aktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Finesta Aktiebolag enligt god revisorsred 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:

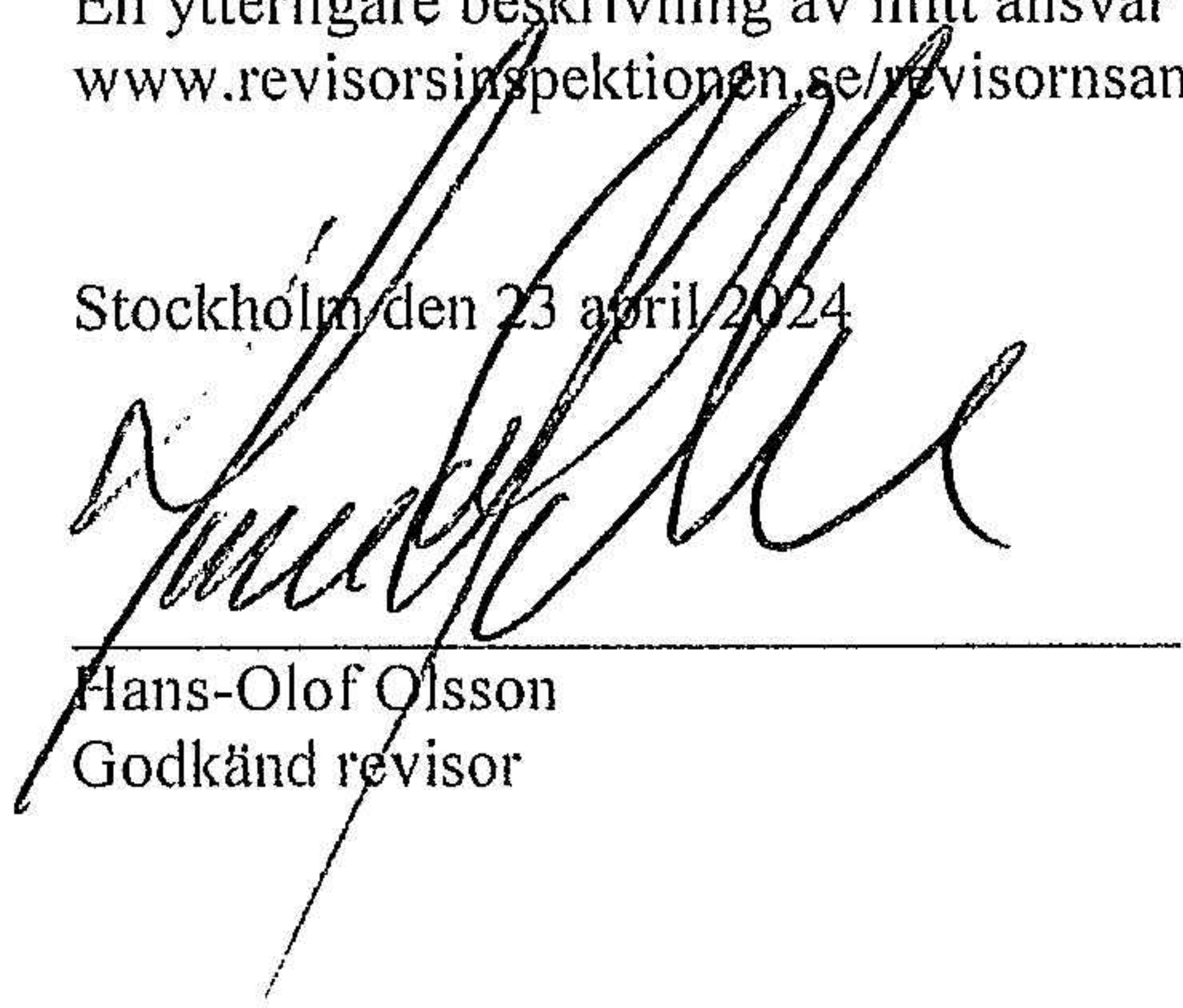
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 april 2024

  
Hans-Olof Olsson  
Godkänd revisor