

**Årsredovisning**  
för  
**FINESTA AKTIEBOLAG**  
556506-3277

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Finesta AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-07-07



Torkel Öste

Styrelsen för FINESTA AKTIEBOLAG 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 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 2022 uppgick till 189 tkr vilket huvudsakligen utgörs av hyresintäkter. Resultatet efter finansnetto blev en vinst med 2 851 tkr för 2022

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	189	505	3 151	2 901
Resultat efter finansiella poster	2 851	6 000	2 455	420
Soliditet (%)	61	60	45	44

Minskningen av omsättningen jämfört med de tidigare åren har att göra med att bolagets verksamhet med att utveckla och sälja fritidsfastigheter i Huså, Åre kommun, slutfördes under 2021.

#### **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	3 219 709	5 999 623	9 319 332
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-2 500 000		-2 500 000
Balanseras i ny räkning		5 999 623	-5 999 623	0
Årets resultat			2 856 201	2 856 201
Belopp vid årets utgång	100 000	6 719 332	2 856 201	9 675 533

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 719 333
årets vinst	2 856 201
	<b>9 575 534</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas (3 000 kronor per aktie) i ny räkning överföres	3 000 000
	6 575 534
	<b>9 575 534</b>

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

*Handwritten signature*

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		189 214	504 845
Övriga rörelseintäkter		23 058	74 154
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>212 272</b>	<b>578 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underkonsulter		0	-2 154
Kostnad sålda fastigheter		0	-183 088
Övriga externa kostnader		-195 729	-481 337
Personalkostnader		0	-25
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-116 082	-530 543
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-311 811</b>	<b>-1 197 147</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-99 539</b>	<b>-618 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 022 400	6 229 257
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	461 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 775	10 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 884	-83 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 950 291</b>	<b>6 617 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 850 752</b>	<b>5 999 623</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 850 752</b>	<b>5 999 623</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		5 449	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 856 201</b>	<b>5 999 623</b>

*JK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4, 5	6 710 285	6 826 367
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 000	15 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 725 285</b>	<b>6 841 367</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	4 772 937	4 688 937
Fordringar hos koncernföretag	9	1 800 000	1 800 000
Andra långfristiga fordringar	5, 10	105 792	105 792
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 678 729</b>	<b>6 594 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 404 014</b>	<b>13 436 096</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 750	11 596
Fordringar hos koncernföretag		1 257 295	1 212 037
Övriga fordringar		127 304	121 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 569	7 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 451 918</b>	<b>1 353 137</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 834	3 834
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 834</b>	<b>3 834</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		927 402	667 953
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>927 402</b>	<b>667 953</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 383 154</b>	<b>2 024 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 787 168</b>	<b>15 461 020</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 719 333	3 219 709
Årets resultat		2 856 201	5 999 623
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 575 534</b>	<b>9 219 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 675 534</b>	<b>9 319 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11, 12		
Skulder till kreditinstitut		5 764 707	5 869 299
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 764 707</b>	<b>5 869 299</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	12		
Leverantörsskulder		8 490	11 397
Skulder till koncernföretag		11 939	11 939
Skatteskulder		8 874	11 074
Övriga skulder		247 924	161 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 700	76 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>346 927</b>	<b>272 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 787 168</b>	<b>15 461 020</b>

*u*  
*Ju*

## 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har fortsatt arbetet med upprättande av detaljplan för bostadsbyggande i Huså.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	3 022 400	5 982 424
	3 022 400	5 982 424

### Not 4 Byggnader och mark

-Tomtmark Pounda Paros, Grekland  
-Källberget 10, Stockholm

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 616 861	7 616 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 616 861	7 616 861
Ingående avskrivningar	-790 494	-674 412
Årets avskrivningar	-116 802	-116 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907 296	-790 494
Utgående redovisat värde	6 709 565	6 826 367

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 252	168 252
Omklassificeringar	-140 452	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 800</b>	<b>168 252</b>
Ingående avskrivningar	-153 252	-153 252
Omklassificeringar	140 452	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 800</b>	<b>-153 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 688 937	4 760 922
Inköp	84 000	
Försäljningar		-71 985
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 772 937</b>	<b>4 688 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 772 937</b>	<b>4 688 937</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Fastighetskonsult Torkel Öste AB	91,122%	91,122%	1 899	4 772 937	
				<b>4 772 937</b>	
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Fastighetskonsult Torkel Öste AB	556368-3852	Stockholm		4 476 520	3 786 959

*ju*

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Tillkommande fordringar	1 800 000	1 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
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>

Avser kapitalförsäkring Life & Pension i Handelsbanken

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Del av långfristiga skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	5 346 339	5 450 931
	<b>5 346 339</b>	<b>5 450 931</b>

**Not 12 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 5 869 299 kronor (5 973 891) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 764 707	5 869 299
	<b>5 764 707</b>	<b>5 869 299</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	104 592	104 592
	<b>104 592</b>	<b>104 592</b>


**Not 13 Rapport om årsredovisningen**

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

Pia Lindahl, PERM Redovisning AB

**Underskrift**

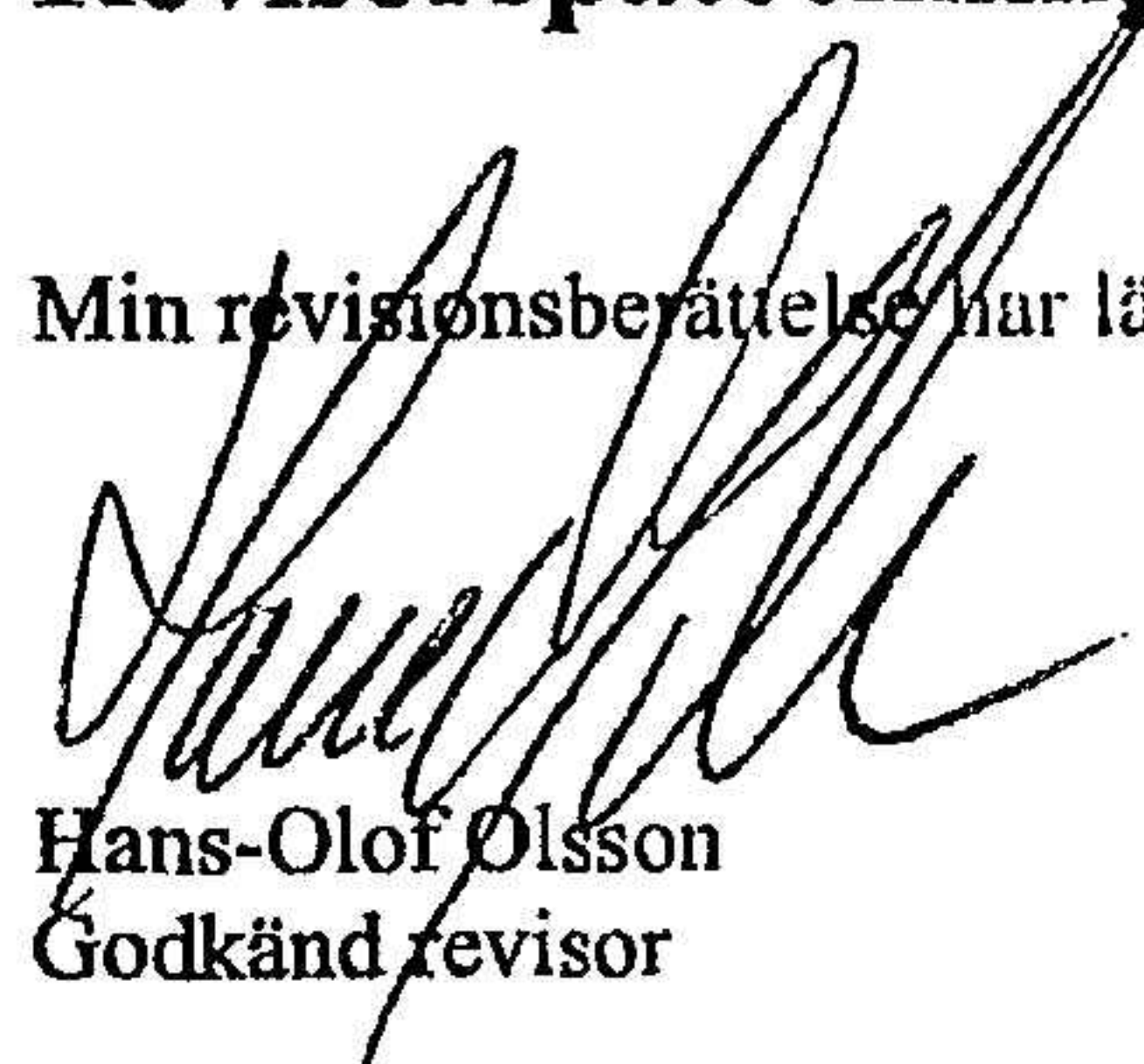
Stockholm den 29 juni 2023



Torkel Øste

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6-2023



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 2022.

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 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 Finesta Aktiebolag 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 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.



## 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

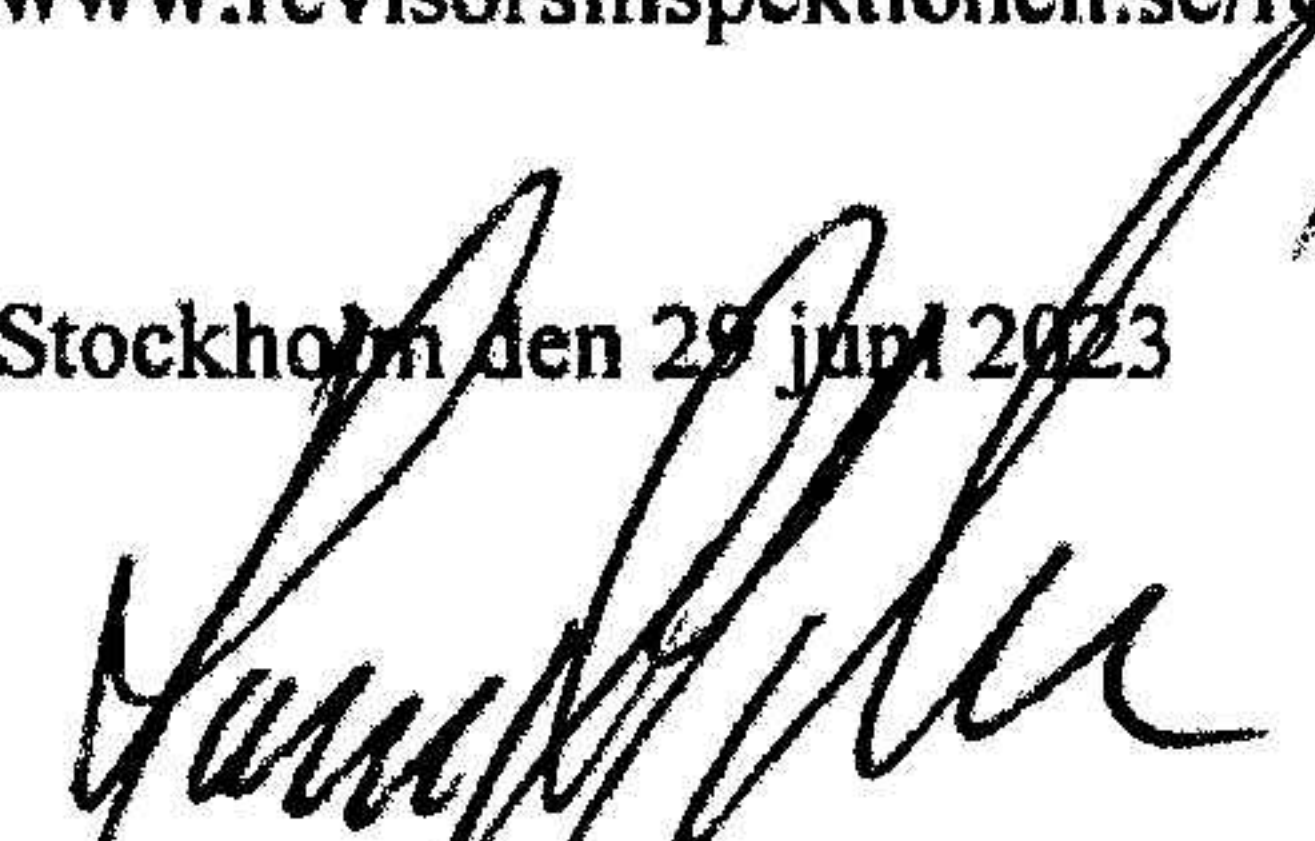
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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 29 juni 2023

  
Hans-Olof Olsson  
Godkänd revisor