

Fastighets AB Sunrutas  
559114-7938

2022072829567

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Sunrutas intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-30



Eva-Lotta Stridh  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Fastighets AB Sunrutas

Org. nr. 559114-7938

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Under räkenskapsåret har restriktionerna relaterade till spridningen av Covid-19 påverkat det svenska samhället och minskat den ekonomiska utvecklingen i landet och i resten av världen. Det är inte känt hur spridningen kommer att utvecklas och därför utvärderar bolaget ständigt situationen och vidtar vid var tid nödvändiga åtgärder. Det är svårt att bedöma effekten av Covid-19 på lång sikt men under räkenskapsåret har pandemin inte haft någon negativ påverkan på bolagets verksamhet och bedömningen är att så inte heller kommer att vara fallet på kort sikt.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger andelar i två ekonomiska föreningar som under 2018 ingått avtal om att vissa villkor förvärva fastigheterna Stockholm Hägersten 2:6 och 2:7 samt del av tomträtten till fastigheten Stockholm Hägersten 2:22. På fastigheterna planerar bolaget SSM att genomföra bostadsprojektet Urbaniten.

Samtliga aktier ägs av SSM Hold Musrevinu AB, org. nr. 559114-7946.

I november 2021 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ett bud på samtliga aktier i koncernmodern Amasten Fastighets AB (publ), och per balansdagen kontrollerades över 90% av aktierna i Amasten Fastighets AB (publ). Slutlig koncernmoder är per balansdagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Bolagets säte är Stockholm.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	91	72	0	0
Resultat efter finansiella poste	-270	-992	-998	-1 428	-10
Soliditet %	20%	22%	12%	9%	0%

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	4 526 603	-991 701	3 534 902
Resultatdisposition enl. årsstämman	0	-991 701	991 701	0
Årets resultat	0	0	-270 283	-270 283
Belopp vid årets utgång	50 000	3 534 902	-270 283	3 264 619

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 534 902
Årets resultat	-270 283
	<u>3 264 619</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>3 264 619</u>
	3 264 619

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1	91 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1	91 000
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-83 492	-104 520
Avskrivningar		-56 004	-112 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-139 496	-216 520
<b>Rörelseresultat</b>		-139 495	-125 520
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 788	-866 598
<b>Summa finansiella poster</b>		-130 788	-866 181
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-270 283	-991 701
<b>Resultat före skatt</b>		-270 283	-991 701
<b>Årets resultat</b>		-270 283	-991 701



**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark	2	15 607 996	15 664 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 325 945	681 650
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>16 933 943</u>	<u>16 345 652</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 933 943	16 345 652
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>301 411</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		0	301 411
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		0	301 411
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 933 943</b>	<b>16 647 063</b>



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 534 902	4 526 603
Årets resultat		-270 283	-991 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 264 619</u>	<u>3 534 902</u>
<b>Summa eget kapital</b>		3 314 619	3 584 902
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	5	13 060 358	12 996 847
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 060 358</u>	<u>12 996 847</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 241	0
Skulder till koncernföretag		535 919	46 002
Skatteskulder		16 806	7 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	11 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>558 966</u>	<u>65 314</u>
<b>Summa skulder</b>		13 619 324	13 062 161
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 933 943</b>	<b>16 647 063</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivning materiella tillgångar

Avskrivning beräknas enligt följande:	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	100 år	50 år

*\*Under 2021 ändrades avskrivningstiden för förvaltningsfastigheter från 50 år till 100 år.*

### Noter till balansräkningen

#### Not 2 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	16 000 000	16 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-336 000	-224 000
-Årets avskrivningar	-56 004	-112 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-392 004</b>	<b>-336 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 607 996</b>	<b>15 664 000</b>

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

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	681 650	681 650
Inköp	644 295	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 325 945</b>	<b>681 650</b>

#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	2	2
Utgående värde	2	2

Företag/ Organisationsnum mer	Säte	Andelar/Kapital- och röstandel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Morgondagens Urbanit 3 Ekonomisk Förening 769634-4352	Stockholm	1 1%	1	1
Morgondagens Urbanit 4 Ekonomisk Förening 769634-4402	Stockholm	1 1%	1	1
			<b>2</b>	<b>2</b>

**Not 5 Räntebärande skulder**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2021	2 020
<b>Långfristiga:</b>		
Lån från koncernföretag	13 060 358	12 996 847
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 060 358</b>	<b>12 996 847</b>

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2021	2 020
Mellan 1 och 5 år	13 060 358	12 996 847
Senare än 5 år	0	0
	<b>13 060 358</b>	<b>12 996 847</b>

**Övriga noter****Not 6 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till SSM Hold Musrevinu AB, org. nr. 559114-7946, med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av slutlig koncernmoder Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, med säte i Stockholm.

**Not 7 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm, datum enligt digital signering

---

***Ilija Batljan***

Styrelsens ordförande

---

***Eva-Lotta Stridh***

Styrelseledamot

---

***Oscar Lekander***

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

***Mia Keränen Larsson***

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557472174197

## Dokument

428 Fastighets AB Sunrutas  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2022-06-25 16:57:47 CEST (+0200) av Per  
Jönsson (PJ)  
Färdigställt 2022-06-29 17:58:04 CEST (+0200)

## Initierare

Per Jönsson (PJ)  
SBB Norden  
per.jonsson@sbbnorden.se

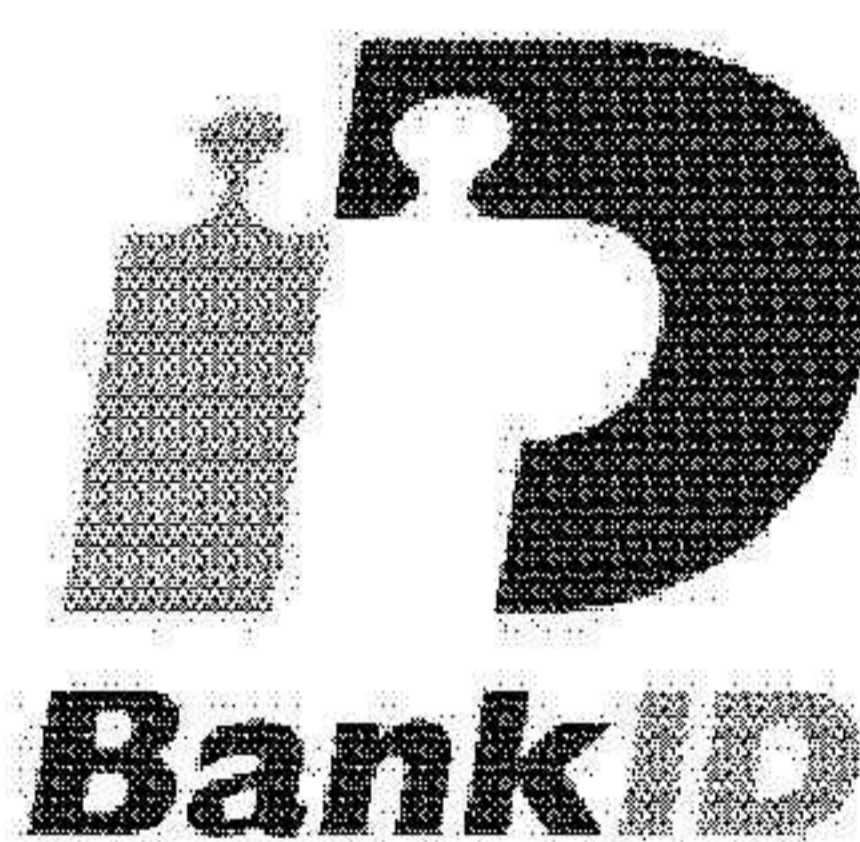
## Signerande parter

Ilija Batljan (IB)  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Personnummer 670723-0253  
ilija@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilija  
Batljan"  
Signerade 2022-06-25 17:53:45 CEST (+0200)

Eva-Lotta Stridh (ES)  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Personnummer 750408-2780  
eva-lotta@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sofia Eva-Lotta Stridh"  
Signerade 2022-06-28 19:03:05 CEST (+0200)

Oscar Lekander (OL)  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Personnummer 850703-2475  
oscar@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Oscar Sven Lekander"  
Signerade 2022-06-25 17:46:42 CEST (+0200)

Mia Keränen Larsson (MKL)  
Ernst & Young Aktiebolag  
Personnummer 760510-9383  
mia.keranen.larsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA  
KERÄNEN LARSSON"  
Signerade 2022-06-29 17:58:04 CEST (+0200)

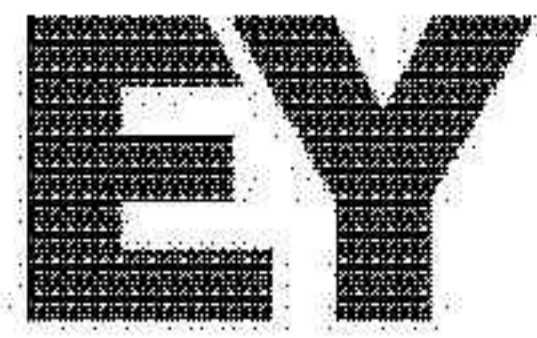


# Verifikat

Transaktion 09222115557472174197

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Sunrutas, org.nr 559114-7938

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Sunrutas för år 2021

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Sunrutas finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sunrutas 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.

#### Övriga Upplýsingar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 juni 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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.

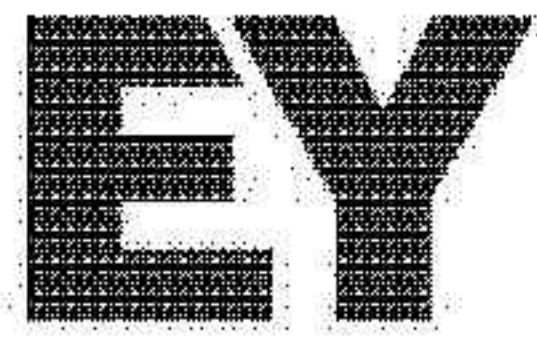
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplýsingar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplýsingarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsingar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplýsingarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Building a better  
working world**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Sunrutas för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Sunrutas 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2022-06-29 19:35:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>