

Årsredovisning för  
**Ruts Fastighet AB**  
559161-6924

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ruts Fastighet AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Styrelseledamot  
Eva-Charlotte Roslin-Slawinski

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ruts Fastighet AB, 559161-6924, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2018 och Företagets verksamhetsföremål är att bedriva förvaltning av fastigheter.

#### Moderföretag och minoritetsägare

Företaget är ett dotterföretag (100%) till RUTS Holding Fastighet AB, org. nr: 559204-5339, med säte i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Rörelsemarginal %	-	-	-	-
Balansomslutning	64 026 086	43 696 805	43 274 748	39 703 833
Soliditet %	56,3	82,9	83,8	95

Definitioner av nyckeltal: se not 4

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidpunkt för byggstart på de 11 tomter som förvärvades under 2018, är senhösten 2021. Bolaget beviljades i januari 2020 ett statligt investeringsstöd om 16 468 375 kronor för nyproduktion av bostadslägenheter.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under våren 2022 har byggnadsarbetena fortsatt på bolagets tomter. Projektet beräknas klart till årsskiftet 2022/2023.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	9 000 000	26 050 000	1 174 344
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-184 887
Vid årets slut	9 000 000	26 050 000	989 457

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 174 344
årets resultat	-184 887
Totalt	<u>989 457</u>
balanseras i ny räkning	<u>989 457</u>
Summa	989 457

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

2022083100641

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-59 887	-49 700
<b>Rörelseresultat</b>		-59 887	-49 700
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-125 000	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-184 887	-49 700
<b>Resultat före skatt</b>		-184 887	-49 700
<b>Årets resultat</b>		-184 887	-49 700

2022083100642

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	39 693 777	39 693 777
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	5 765 670	3 846 395
		<u>45 459 447</u>	<u>43 540 172</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>45 459 447</u>	<u>43 540 172</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		61 960	125 000
		<u>61 960</u>	<u>125 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>18 504 679</u>	<u>31 633</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>18 566 639</u>	<u>156 633</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>64 026 086</u>	<u>43 696 805</u>

2022083100643

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		9 000 000	9 000 000
Uppskrivningsfond		26 050 000	26 050 000
		<u>35 050 000</u>	<u>35 050 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 174 344	1 224 044
Årets resultat		-184 887	-49 700
		<u>989 457</u>	<u>1 174 344</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 039 457</u>	<u>36 224 344</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		24 124 056	4 247 354
Övriga långfristiga skulder		3 844 198	3 225 107
		<u>27 968 254</u>	<u>7 472 461</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		18 375	-
		<u>18 375</u>	<u>-</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>64 026 086</u>	<u>43 696 805</u>

2022083100644

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har i likhet med föregående år upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Räkenskapsåret 2018 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Detta innebär brister i jämförbarheten mellan räkenskapsår 2018 och 2019 men mellan räkenskapsåret 2019 och 2020 är dessa brister undanröjda.

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Eventualförpliktelser**

Bolaget har pantsatt kassamedel om 18 500 000 kronor (fg år 0 kr).

Bolaget har lämnat pant i fast egendom om 28 000 000 kronor (fg år 0 kr).

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	4 693 777	4 693 777
-Nyanskaffningar	-	-
-Ackumulerade uppskrivningar	35 000 000	35 000 000
Vid årets slut	39 693 777	39 693 777
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 693 777</b>	<b>39 693 777</b>
<b>Varav mark</b>		
Redovisat värde	39 693 777	39 693 777

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet för pågående nyanläggningar med 1 203 775 kr.

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 846 395	2 717 938
Investeringar	1 919 275	1 128 457
Årets omräkningsdifferenser	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 765 670</b>	<b>3 846 395</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	26 050 000	26 050 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 050 000</b>	<b>26 050 000</b>

Belopp som tagits i anspråk under året avser fondemission.

### Not 5 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

**Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift**

Peter Harge  
Styrelseordförande

Peter Roslin-Slawinski  
Verkställande direktör

Eva-Charlotte Roslin-Slawinski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Sjödin  
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Olof Thore Sjödin

Claes Sjödin  
Partner

2022-06-30 19:04:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2022083100648

RUTS FASTIGHETS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SLAWINSKI

Peter Slawinski

2022-06-30 18:29:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA-CHARLOTTE SLAWINSKI  
ROSLIN

Eva-Charlotte Roslin Slawinski

2022-06-30 18:53:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

RUTS FASTIGHETS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ragnar Peter Harge

Peter Harge

2022-06-30 18:46:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ruts Fastighets AB, org.nr 559161-6924

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ruts Fastighets AB för år 2021.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ruts Fastighets AB 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsred 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 och verkställande direktörens förvaltning för Ruts Fastighets AB för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ruts Fastighets AB 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 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. Den 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
- 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Sjödin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-06-30 19:08:49 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Olof Thore Sjödin

Datum

Claes Sjödin

Partner

Leveranskanal: E-post

2022083100651