

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB

Org.nr 556914-5674

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Jönköping 11/6-25

Mattias Carlsson



Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB

Org.nr. 556914-5674

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget har inte haft några anställda, inga löner och andra ersättningar har utbetalats.

Företaget har sitt säte i Jönköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 436	1 463	1 568	1 221	46
Resultat efter finansiella poster	-1 144	-1 329	-110	-186	-492
Balansomslutning	29 844	30 446	31 401	31 838	33 406
Soliditet (%)	0,9	0,8	0,6	0,3	0,0

Definitioner av nyckeltal, se noter.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Proficore Fastigheter AB, org.nr. 556843-2651, och till 50% av Southhill AB, 556985-5967, båda med säte i Jönköping. Bolaget ingår i en koncern där RSQ Invest AB, org.nr.556681-3209, med säte i Jönköping upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget ändrat bedömning vad gäller nyttjandeperioden på byggnaden vilken förlängts från 50 till 100 år. Bakgrunden till ändringen är att byggnaden bedöms kunna nyttjas under en väsentligt längre tid än vad som ursprungligen antagits. Inga andra händelser av väsentlig karaktär har påverkat bolagets ekonomiska och finansiella ställning under räkenskapsåret 2024.

Förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 533 322	-1 329 288	254 034
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-1 329 288	1 329 288	0
Erhållna aktieägartillskott		1 300 000		1 300 000
Årets resultat			-1 283 301	-1 283 301
Belopp vid årets utgång	50 000	1 504 034	-1 283 301	270 733

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	6 286 939	4 986 939

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 504 034
årets förlust	-1 283 301
	220 733
disponeras så att	
i ny räkning överföres	220 733
	220 733

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter m. m.

Nettoomsättning

1 436 090

1 428 100

Övriga intäkter

0

34 875

1 436 090

1 462 975

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-401 792

-358 524

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-675 930

-894 839

-1 077 722

-1 253 363

Rörelseresultat

358 368

209 612

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

18 249

481

Räntekostnader

-1 520 218

-1 539 381

-1 501 969

-1 538 900

Resultat efter finansiella poster

-1 143 601

-1 329 288

Resultat före skatt

-1 143 601

-1 329 288

Skatt på årets resultat

-139 700

0

Årets resultat

-1 283 301

-1 329 288

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	28 603 152	29 255 159
Inventarier, verktyg och installationer	4	81 733	105 656
Summa materiella anläggningstillgångar		28 684 885	29 360 815
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	139 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	139 700
Summa anläggningstillgångar		28 684 885	29 500 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	25 700
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		867 760	700 000
Aktuell skattefordran		28 849	28 770
Summa kortfristiga fordringar		896 609	754 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		262 252	190 867
Summa kassa och bank		262 252	190 867
Summa omsättningstillgångar		1 158 861	945 337
SUMMA TILLGÅNGAR		29 843 746	30 445 852

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 504 034

1 533 322

Årets resultat

-1 283 301

-1 329 288

Summa fritt eget kapital

220 733

204 034

Summa eget kapital

270 733

254 034

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

170 974

170 974

Summa avsättningar

170 974

170 974

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

26 827 500

27 317 500

Summa långfristiga skulder

26 827 500

27 317 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

490 000

490 000

Leverantörsskulder

49 341

46 030

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 872 924

1 941 282

Övriga skulder

39 928

13 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122 346

212 682

Summa kortfristiga skulder

2 574 539

2 703 344

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 843 746

30 445 852

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Under året har bolaget ändrat bedömning vad gäller nyttjandeperioden på byggnaden vilken förlängts från 50 till 100 år. Bakgrunden till ändringen är att byggnaden bedöms kunna nyttjas under en väsentligt längre tid än vad som ursprungligen antagits.

	Antal år
Byggnader	
Stomme/grund	100
Ventilation/el/värme/sanitet	20
Övrigt	25

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar eller bedömningar har gjorts vid upprättandet av bolagets årsredovisning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 321 215	32 321 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 321 215	32 321 215
Ingående avskrivningar	-3 066 056	-2 183 515
Årets avskrivningar	-652 007	-882 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 718 063	-3 066 056
Utgående redovisat värde	28 603 152	29 255 159
Redovisat värde byggnader	25 506 121	25 997 357
Redovisat värde mark och markanläggningar	3 097 031	3 257 802
	28 603 152	29 255 159

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 616	49 866
Inköp	0	69 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 616	119 616
Ingående avskrivningar	-13 960	-1 662
Årets avskrivningar	-23 923	-12 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 883	-13 960
Utgående redovisat värde	81 733	105 656

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amorteras inom 1 år	490 000	490 000
Amorteras inom 2-5 år	1 960 000	1 960 000
Amorteras efter 5 år	24 867 500	25 357 500
	27 317 500	27 807 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 400 000	29 400 000
	29 400 000	29 400 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga händelser av väsentlig karaktär för företaget har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 8 Definition av nyckeltal

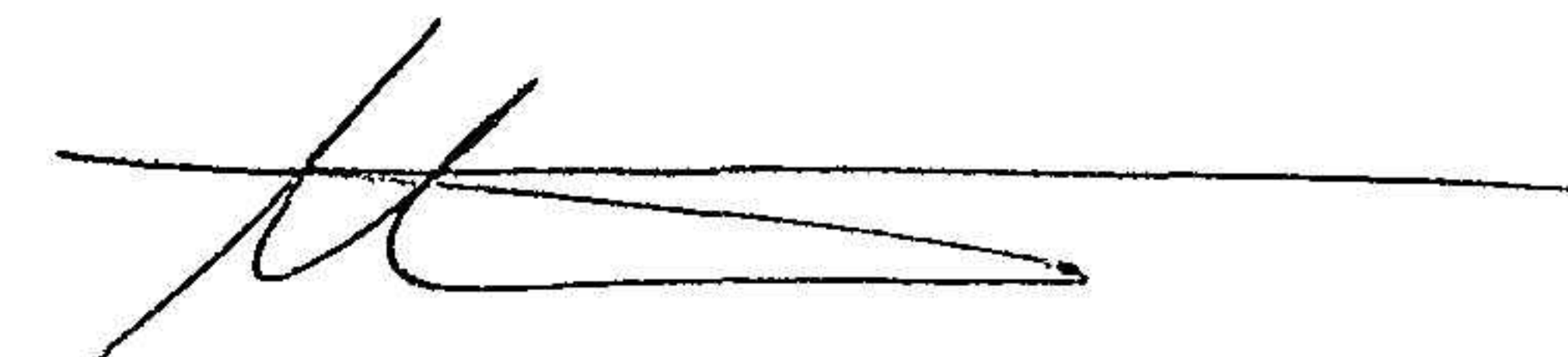
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping 11/6-25




Mattias Carlsson



Marcus Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/6-25



Stefan Landström Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB, org.nr 556914-5674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB 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 styrelsen 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 att 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2025061312603

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB 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 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 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 jag 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 11 juni 2025


Stefan Landström Andersson
Auktoriserad revisor