

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB

Org.nr 556914-5674

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Jönköping 3/5-24

  
Mattias Carlsson

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB

Org.nr. 556914-5674

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 463	1 568	1 221	46	0
Resultat efter finansiella poster	-1 329	-110	-186	-492	-209
Balansomslutning	30 446	31 401	31 838	33 406	9 997
Soliditet (%)	0,8	0,6	0,3	0,0	1,0

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 räkenskapsåret var omvärldsförutsättningarna fortsatt osäkra till följd av bland annat det säkerhetspolitiska läget i Europa. Vad beträffar bolagets ekonomi och finansiella ställning har det dock inte medfört några väsentliga effekter för räkenskapsåret 2023.

### Förändring i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa totalt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	243 679	-110 357	<b>183 322</b>
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-110 357	110 357	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 400 000		<b>1 400 000</b>
Årets resultat			-1 329 288	<b>-1 329 288</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 533 322</b>	<b>-1 329 288</b>	<b>254 034</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	4 986 939	3 586 939

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 533 322
årets förlust	-1 329 288
	<b>204 034</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	204 034
	<b>204 034</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter m. m.

Nettoomsättning

1 428 100

1 568 300

Övriga intäkter

34 875

0

**1 462 975**

**1 568 300**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-358 524

-300 331

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-894 839

-879 377

**-1 253 363**

**-1 179 708**

**Rörelseresultat**

**209 612**

**388 592**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

481

31

Räntekostnader

-1 539 381

-498 980

**-1 538 900**

**-498 949**

**Resultat efter finansiella poster**

**-1 329 288**

**-110 357**

**Resultat före skatt**

**-1 329 288**

**-110 357**

**Årets resultat**

**-1 329 288**

**-110 357**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	29 255 159	30 137 700
Inventarier, verktyg och installationer	4	105 656	48 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 360 815</b>	<b>30 185 904</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		139 700	139 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 700</b>	<b>139 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 500 515</b>	<b>30 325 604</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 700	30 050
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		700 000	419 000
Aktuell skattefordran		28 770	28 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>754 470</b>	<b>477 339</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 867	598 241
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>190 867</b>	<b>598 241</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>945 337</b>	<b>1 075 580</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 445 852</b>	<b>31 401 184</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 533 322	243 679
Årets resultat		-1 329 288	-110 357
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>204 034</b>	<b>133 322</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>254 034</b>	<b>183 322</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		170 974	170 974
<b>Summa avsättningar</b>		<b>170 974</b>	<b>170 974</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	27 317 500	27 807 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 317 500</b>	<b>27 807 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	490 000	490 000
Leverantörsskulder		46 030	20 801
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 941 282	2 545 814
Övriga skulder		13 350	13 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 682	169 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 703 344</b>	<b>3 239 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 445 852</b>	<b>31 401 184</b>

## 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.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme/grund	50
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 321 215	32 205 398
Inköp	0	115 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 321 215</b>	<b>32 321 215</b>
Ingående avskrivningar	-2 183 515	-1 305 800
Årets avskrivningar	-882 541	-877 715
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 066 056</b>	<b>-2 183 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 255 159</b>	<b>30 137 700</b>
Redovisat värde byggnader	25 997 357	26 719 129
Redovisat värde mark och markanläggningar	3 257 802	3 418 571
	<b>29 255 159</b>	<b>30 137 700</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 866	
Inköp	69 750	49 866
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 616</b>	<b>49 866</b>
Ingående avskrivningar	-1 662	
Årets avskrivningar	-12 298	-1 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 960</b>	<b>-1 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 656</b>	<b>48 204</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amorteras inom 1 år	490 000	490 000
Amorteras inom 2-5 år	1 960 000	1 960 000
Amorteras efter 5 år	25 357 500	25 847 500
	<b>27 807 500</b>	<b>28 297 500</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 400 000	29 400 000
	<b>29 400 000</b>	<b>29 400 000</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

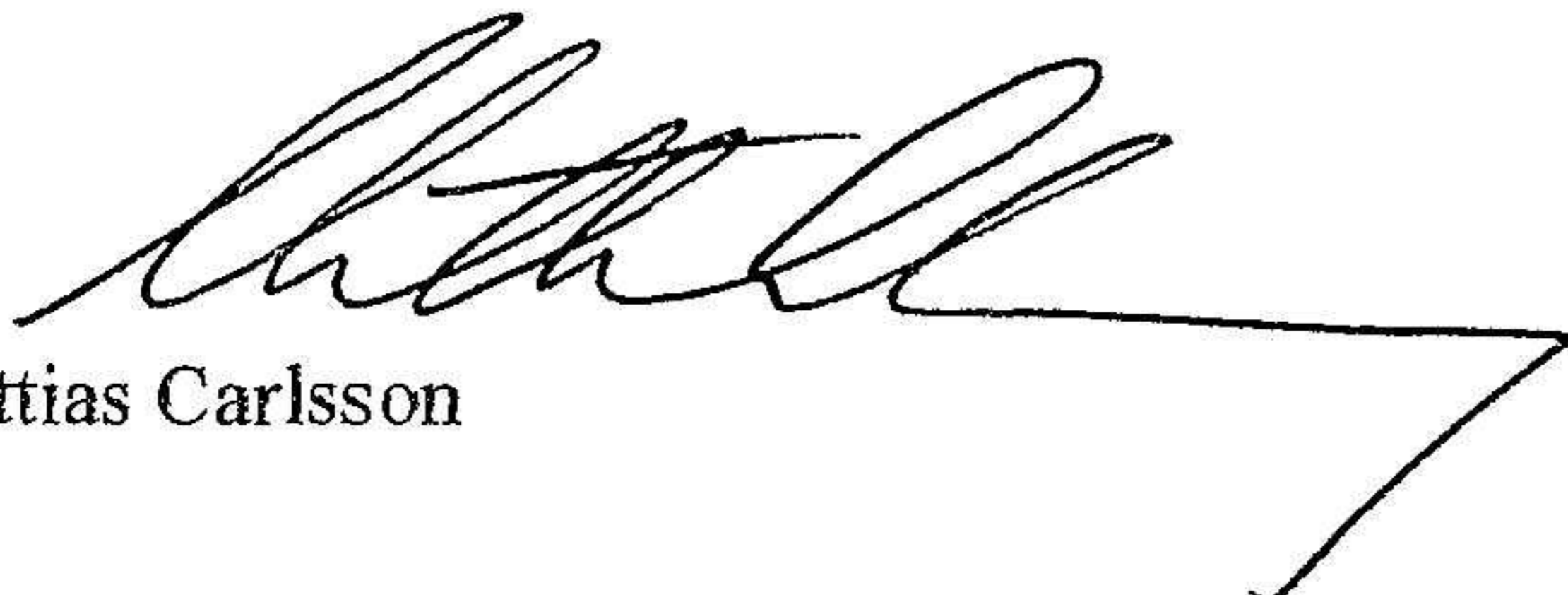
Inga händelser av väsentlig karaktär för företaget har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 8 Definition av nyckeltal**

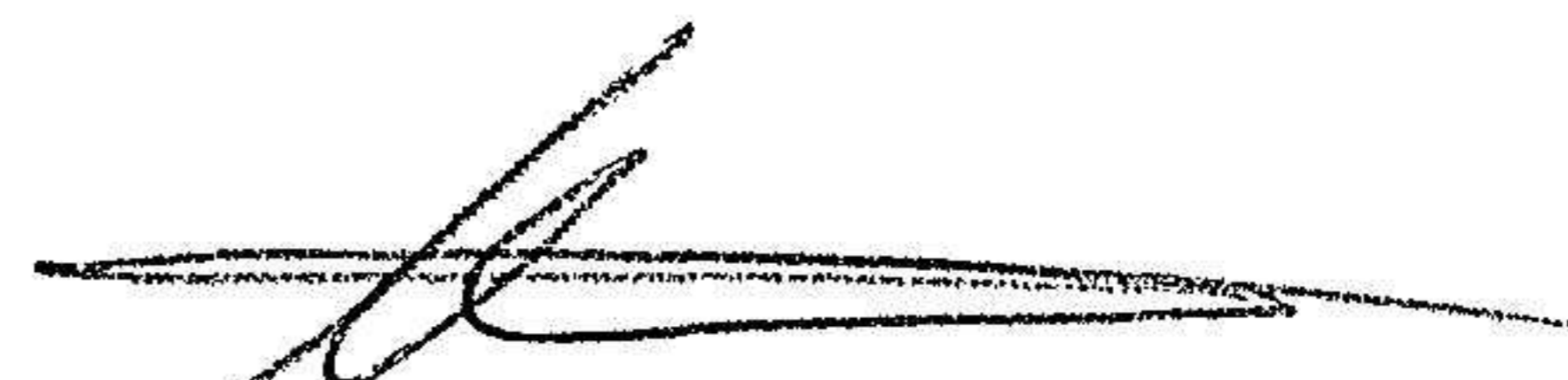
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping 3/5 - 24




Mattias Carlsson



Marcus Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 - 24



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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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.

## 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed 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 överträdelser 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 03 maj 2024

  
Stefan Landström Andersson  
Auktoriserad revisor