

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB

Org.nr 556914-5674

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Jönköping 7/6-23



Mattias Carlsson

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Ritaren 2 i Jönköping AB

Org.nr. 556914-5674

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### 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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 568	1 221	46	0	0
Resultat efter finansiella poster	-110	-186	-492	-209	-3 444
Balansomslutning	31 401	31 838	33 406	9 997	4 034
Soliditet (%)	0,6	0,3	0,0	1,0	4,0

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 Covid-19 pandemin samt det säkerhetspolitiska läget i Europa. Vad beträffar bolagets ekonomi och finansiella ställning har det dock inte medfört några väsentliga effekter för räkenskapsåret 2022.

### Förändring i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa totalt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	90 399	-46 720	93 679
Resultatdisp. enl. beslut av årsst		-46 720	46 720	0
Erhållna aktieägartillskott		200 000		200 000
Årets resultat			-110 357	-110 357
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>243 679</b>	<b>-110 357</b>	<b>183 322</b>

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	3 586 939	3 386 939

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	243 679
årets förlust	-110 357
	<b>133 322</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	133 322
	<b>133 322</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsens intäkter m. m.

Nettoomsättning

1 568 300

1 220 940

**1 568 300**

**1 220 940**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-300 331

-240 200

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-879 377

-876 349

**-1 179 708**

**-1 116 549**

### Rörelseresultat

**388 592**

**104 391**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

31

40

Räntekostnader

-498 980

-290 850

**-498 949**

**-290 810**

### Resultat efter finansiella poster

**-110 357**

**-186 419**

### Resultat före skatt

**-110 357**

**-186 419**

Skatt på årets resultat

0

139 700

### Årets resultat

**-110 357**

**-46 719**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

30 137 700

30 899 598

Inventarier, verktyg och installationer

4

48 204

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**30 185 904**

**30 899 598**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

139 700

139 700

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**139 700**

**139 700**

**Summa anläggningstillgångar**

**30 325 604**

**31 039 298**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

30 050

25 700

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

419 000

219 000

Aktuell skattefordran

28 289

28 263

**Summa kortfristiga fordringar**

**477 339**

**272 963**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

598 241

525 293

**Summa kassa och bank**

**598 241**

**525 293**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 075 580**

**798 256**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**31 401 184**

**31 837 554**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

243 679

90 399

Årets resultat

-110 357

-46 719

**Summa fritt eget kapital**

**133 322**

**43 680**

**Summa eget kapital**

**183 322**

**93 680**

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

170 974

170 974

**Summa avsättningar**

**170 974**

**170 974**

#### **Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

27 807 500

28 297 500

**Summa långfristiga skulder**

**27 807 500**

**28 297 500**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

5

490 000

490 000

Leverantörsskulder

20 801

59 741

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

2 545 814

2 545 814

Övriga skulder

13 350

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

169 423

179 845

**Summa kortfristiga skulder**

**3 239 388**

**3 275 400**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**31 401 184**

**31 837 554**

## 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 205 398	32 085 194
Inköp	115 817	120 204
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 321 215</b>	<b>32 205 398</b>
Ingående avskrivningar	-1 305 800	-429 451
Årets avskrivningar	-877 715	-876 349
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 183 515</b>	<b>-1 305 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 137 700</b>	<b>30 899 598</b>
Redovisat värde byggnader	26 719 129	27 285 921
Redovisat värde mark och markanläggningar	3 418 571	3 613 677
	<b>30 137 700</b>	<b>30 899 598</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	49 866	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 866</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 662	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 662</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 204</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amorteras inom 1 år	490 000	490 000
Amorteras inom 2-5 år	1 960 000	1 960 000
Amorteras efter 5 år	25 847 500	26 337 500
	<b>28 297 500</b>	<b>28 787 500</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 400 000	29 400 000
	<b>29 400 000</b>	<b>29 400 000</b>

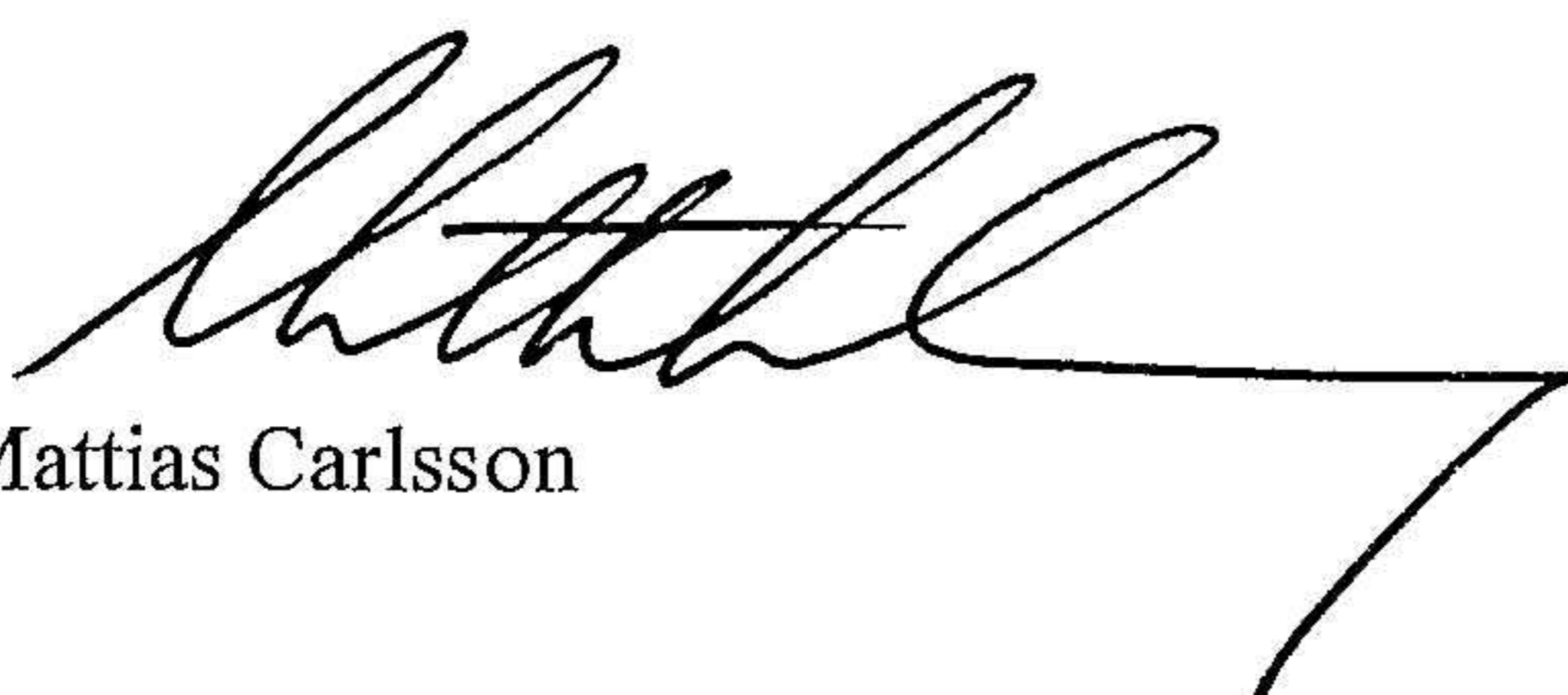
**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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 23-05-08




Mattias Carlsson



Marcus Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/6-23



Stefan Landström Andersson  
Auktoriserad revisör



Building a better  
working world

2023060909440

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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.

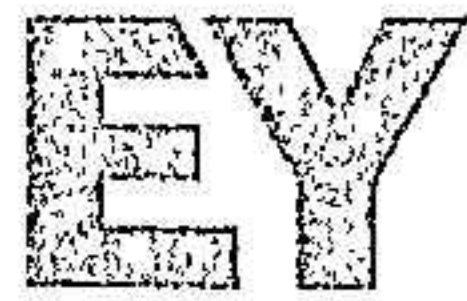
#### Revisorns ansvar

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. 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 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.



Building a better  
working world

2023060909411

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionen av räkenskaper. 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 7 juni 2023

  
Stefan Landström Andersson  
Auktoriserad revisor