

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2024

---

Styrelsen för Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- redovisningsprinciper	6
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	9
- noter	10
- underskrifter	13

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på ordinarie bolagsstämma denna dag. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den *30 juni* 2025

*Niklas Järnhemmar*

Niklas Järnhemmar

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB

Org. nr 556938-0578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ägare till fastigheten Lanternan 1 i Jönköping. Fastigheten inrymmer 110 bostadslägenheter och 1 lokal. Fastighetens lägenheter och lokal var fullt uthyrda under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	13 931	13 620	13 384	13 122	12 950
Resultat efter fin poster	tkr	-207	15	4 184	4 924	4 703
Balansomslutning	tkr	268 055	268 770	271 173	289 176	286 671
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	11,4	11,0	6,6	4,8	3,0

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	17 576 572	11 169 727	28 746 299
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma		11 169 727	-11 169 727	0
Årets resultat			861 630	861 630
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>28 746 299</b>	<b>861 630</b>	<b>29 607 929</b>

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Balanserat resultat	28 746 299
Årets resultat	861 630
	<u>29 607 929</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras

29 607 929
<u>29 607 929</u>

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	13 930 750	13 620 294
Övriga rörelseintäkter	4	-	93 422
Summa rörelsens intäkter m m		<u>13 930 750</u>	<u>13 713 716</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	6	-2 021 189	-1 875 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 956 646</u>	<u>-3 874 568</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 977 835</u>	<u>-5 750 261</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 952 915</b>	<b>7 963 455</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 877	769
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-8 193 708</u>	<u>-7 949 388</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-206 916</b>	<b>14 836</b>
Bokslutsdispositioner	7	2 672 000	14 053 000
Skatt årets resultat	8	<u>-1 603 454</u>	<u>-2 898 109</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>861 630</b>	<b>11 169 727</b>

M

ank=20250707;2025070921186

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

**BALANSRÄKNING**

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	256 957 766	260 785 418
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 313 627	2 442 621
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>259 271 393</b>	<b>263 228 039</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	5 176 937	5 122 478
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 176 937</b>	<b>5 122 478</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>264 448 330</b>	<b>268 350 517</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		51 024	23 980
Övriga fordringar		1 909 992	6 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 696	125 296
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 092 712</b>	<b>155 540</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 513 990</b>	<b>264 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 606 702</b>	<b>419 952</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>268 055 032</b>	<b>268 770 469</b>

*AW*

ank=20250707;2025070921187

ank=20250707;2025070921188

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

**BALANSRÄKNING**

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<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		28 746 299	17 576 572
Årets resultat		861 630	11 169 727
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 607 929</b>	<b>28 746 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 657 929</b>	<b>28 796 299</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12		
Ackumulerade överavskrivningar		1 244 000	916 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 244 000</b>	<b>916 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	13	17 220 294	16 203 334
<b>Summa avsättningar</b>		<b>17 220 294</b>	<b>16 203 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	162 340 000	164 270 000
Skulder till koncernföretag		51 989 062	52 876 949
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>214 329 062</b>	<b>217 146 949</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 930 000	2 680 000
Leverantörsskulder		115 815	45 637
Skulder till koncernföretag		59 400	-
Aktuella skatteskulder		2 469 619	1 892 592
Övriga skulder		13 824	4 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 015 089	1 085 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 603 747</b>	<b>5 707 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 055 032</b>	<b>268 770 469</b>

## Noter till årsredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### Värderingsprinciper resultaträkningen

##### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Hysesavisering bokförs i den period den avser. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den tidpunkt då ersättning erhålles.

##### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

##### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Värderingsprinciper balansräkningen

##### Materiella anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

##### Avskrivning

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

\* Byggnader: 20-150 år

\* Inventarier, verktyg och installationer: 5-20 år.

##### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Oh

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB

Org. nr 556938-0578

**Borttagande från balansräkningen**

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.

**Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar**

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

**Inkomstskatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

**Aktuell skatt**

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur bolaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

**Eget kapital**

Eget kapital i bolaget består av följande poster:

*Aktiekapital* som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

*Balanserad vinst/Ansamlad förlust*, dvs. alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

Transaktioner med bolagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital.

**Obeskattade reserver**

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i företaget. Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

*an*

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

#### Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

#### Fastighetsvärdering

Verkligt värde på förvaltningsfastigheten uppskattades utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för likartade fastigheter.

#### Nedskrivningar

Per varje balansdag görs en bedömning om det föreligger någon indikation på att en tillgångs (byggnad/mark) värde är lägre än det redovisade värdet. För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång baserat på förväntade framtida kassaflöden. Viss osäkerhet finns i antagandet avseende framtida kassaflöden.

ank=20250707;2025070921192

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

**Noter till resultaträkning**

**Not 3 Nettoomsättning**

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar

	2024	2023
Lokaler	285 078	302 326
Hysesbostäder	13 146 958	12 847 975
Parkering inkl. garage	425 000	425 000
Övrigt	73 714	44 993
<b>Totalt</b>	<b>13 930 750</b>	<b>13 620 294</b>

**Not 4 Offentliga bidrag**

I posten *Övriga rörelseintäkter* ingår statliga erhållna stöd om 0 kr (f.å 93 422 kr).

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader till övriga företag	8 193 708	7 949 388
<b>Summa</b>	<b>8 193 708</b>	<b>7 949 388</b>

**Not 6 Personal**

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats, ej heller föregående år.

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-328 000	-607 000
Erhållna koncernbidrag	3 000 000	14 660 000
<b>Summa</b>	<b>2 672 000</b>	<b>14 053 000</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för bolaget på 20,6% och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2024	2023
Aktuell skatt	586 494	1 881 149
Uppskjuten skatt	1 016 960	1 016 960
	<b>1 603 454</b>	<b>2 898 109</b>
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	2 465 084	14 067 836
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	507 807	2 897 974
Skatteeffekt av:		
Skattefria intäkter	-6 088	-20
Ej avdragsgilla kostnader	16	156
Överfört koncerninternt negativt räntenetto	1 101 720	-
Övriga justeringar	-2	-1
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<b>1 603 454</b>	<b>2 898 109</b>

**Noter till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	276 096 026	276 096 026
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 096 026	276 096 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 310 608	-11 482 956
Årets avskrivningar	-3 827 652	-3 827 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 138 260	-15 310 608
Redovisat värde	256 957 766	260 785 418
Verkligt värde 31 december	263 000 000	263 000 000

Fastigheten värderades 2019 till 263 000 tkr av en oberoende värderingsman. Verkliga värden på förvaltningsfastigheten uppskattades utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner och hyresavkastning för liknande fastigheter. Ledningen anser att de parametrar som användes i föregående externa värdering inte har förändrats på ett väsentligt sätt. Fastighetens verkliga värde kan därför anses oförändrat i all väsentlighet.

ank=20250707;2025070921194

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 579 876	609 992
Inköp	-	1 969 884
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 579 876</u>	<u>2 579 876</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-137 255	-90 339
Årets avskrivningar	-128 994	-46 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-266 249</u>	<u>-137 255</u>
Redovisat värde	2 313 627	2 442 621

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 122 478	5 090 494
Nya fordringar	54 459	31 984
Betalningar/amorteringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 176 937</u>	<u>5 122 478</u>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Överavskrivningar	1 244 000	916 000
Belopp vid årets utgång	<u>1 244 000</u>	<u>916 000</u>

ak

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

**Not 13 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och ounyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångar	83 593 659	78 656 961
	<u>83 593 659</u>	<u>78 656 961</u>
Redovisat som:		
Uppskjuten skatteskuld	17 220 294	16 203 334

**Not 14 Långfristiga skulder**

Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till koncernföretag	51 989 062	52 876 949
Övriga skulder till kreditinstitut	155 370 000	157 300 000
	<u>207 359 062</u>	<u>210 176 949</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förskottshyror	861 655	899 552
Räntekostnader	34 789	71 803
Övriga poster	118 645	114 241
<b>Redovisat värde</b>	<u>1 015 089</u>	<u>1 085 596</u>

*AK*

ank=20250707;2025070921195

ank=20250707;2025070921196

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB  
Org. nr 556938-0578

### Övriga noter

#### Not 16 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Lustgården AB, 556891-4997, som är helägt dotterföretag till Lustgården Invest AB, 556624-6327, som i sin tur är helägt dotterföretag till Lustgården Holding AB, 556624-6335.

Koncernredovisning upprättas av koncernmodern Lustgården Norden AB, 556772-2417, där företaget ingår. Samtliga koncernföretag har sina säten i Jönköpings kommun.

#### Not 17 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Försäljning till andra koncernföretag motsvarar 3% (2023: 3%) av nettoomsättningen. Inköp från andra koncernföretag motsvarar 3% (2023: 3%) av bolagets samtliga inköp under året.

#### Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

#### Not 19 Ställda panter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder:</b>		
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	177 000 000	177 000 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

#### Not 20 Definiton av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping den 30 juni 2025

  
Angelica Järnhammar Hanell


Ordförande



Andreas Kamph

  
Niklas Järnhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025

  
Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



ank=20250707;2025070921197

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB

Org.nr. 556938-0578

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 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 Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 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 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 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 huruvida 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.



ank=20250707;2025070921198

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB för år 2024 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 Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 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 fortlöpa 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 försummelse 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 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 10 juni 2025

Jonas T Berner  
Auktoriserad revisor