

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Lustgården Munksjöstaden NIO AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- redovisningsprinciper	6
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	9
- noter	10
- underskrifter	14

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 2023



Niklas Järnhammar

Lustgården Munksjöstaden NIO AB
Org. nr 556947-5147

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ägare till fastigheten Musslan 1. Fastigheten inrymmer 145 bostadslägenheter, 1 lokal samt en förskola.

Fastighetens lägenheter och lokaler var fullt uthyrda under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	20 496	20 047	19 894	19 414	12 341
Resultat efter fin poster	tkr	8 842	10 093	10 096	9 902	5 903
Balansomslutning	tkr	236 891	232 730	225 529	226 793	250 574
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	6,6	4,3	1,2	0,5	0,3

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	1 267 508	6 754 580	8 022 088
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman		6 754 580	-6 754 580	0
Årets resultat			5 159 983	5 159 983
Belopp vid årets utgång	100 000	8 022 088	5 159 983	13 182 071

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Balanserat resultat	8 022 088
Årets resultat	5 159 983
	<u>13 182 071</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	13 182 071
	<u>13 182 071</u>

Lustgården Munksjöstaden NIO AB
Org. nr 556947-5147

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	20 496 053	20 046 936
Övriga rörelseintäkter	4	75 453	7 678
Summa rörelsens intäkter m m		20 571 506	20 054 614
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 532 233	-3 337 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 620 499	-3 620 499
Summa rörelsens kostnader		-7 152 732	-6 957 859
Rörelseresultat		13 418 774	13 096 755
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 195	—
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 577 546	-3 004 092
Resultat efter finansiella poster		8 842 423	10 092 663
Bokslutsdispositioner	6	-2 344 000	-2 025 500
Skatt årets resultat	7	-1 338 440	-1 312 583
Årets resultat		5 159 983	6 754 580

ad

2023070417800

Lustgården Munksjöstaden NIO AB
Org. nr 556947-5147

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	203 166 839	206 598 485
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 895 748	3 084 601
Summa materiella anläggningstillgångar		206 062 587	209 683 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	10	26 592 513	1 216 495
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 592 513	1 216 495
Summa anläggningstillgångar		232 655 100	210 899 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 117 714	36 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 192	242 644
Summa kortfristiga fordringar		1 357 906	279 104
Kassa och bank		2 877 862	21 551 701
Summa omsättningstillgångar		4 235 768	21 830 805
Summa tillgångar		236 890 868	232 730 386

ant

2023070417801

Lustgården Munksjöstaden NIO AB
Org. nr 556947-5147

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 022 088	1 267 508
Årets resultat		5 159 983	6 754 580
Summa fritt eget kapital		13 182 071	8 022 088
Summa eget kapital		13 282 071	8 122 088
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		2 895 000	2 329 000
Summa obeskattade reserver		2 895 000	2 329 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	1 128 599	887 608
Summa avsättningar		1 128 599	887 608
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	212 625 000	214 875 000
Skulder till koncernföretag		–	821 803
Summa långfristiga skulder		212 625 000	215 696 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 250 000	2 250 000
Leverantörsskulder		–	50 252
Aktuella skatteskulder		2 090 726	948 098
Övriga skulder		224 632	204 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 394 840	2 241 771
Summa kortfristiga skulder		6 960 198	5 694 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 890 868	232 730 386

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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. Hyresavisering 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.

Lustgården Munksjöstaden NIO AB

Org. nr 556947-5147

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.

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.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Övriga externa kostnader*.

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.

Lustgården Munksjöstaden NIO AB

Org. nr 556947-5147

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 kassafördessäkringar 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.

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.

Noter till resultaträkning

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelas på följande verksamhetsgrenar

	2022	2021
Lokaler	3 209 736	3 137 115
Hysesbostäder	16 683 089	16 284 741
Parkering inkl. garage	581 697	570 440
Övrigt	21 531	54 640
Totalt	20 496 053	20 046 936

Not 4 Offentliga bidrag

I posten *Övriga rörelseintäkter* ingår inga offentliga bidrag (f.å 0 kr).

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till övriga företag	-4 577 546	-3 004 092
Summa	-4 577 546	-3 004 092

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-566 000	-567 000
Lämnade koncernbidrag	-1 778 000	-1 458 500
Summa	-2 344 000	-2 025 500

Not 7 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:

	2022	2021
Aktuell skatt	1 097 449	1 096 703
Uppskjuten skatt	240 991	215 880
	1 338 440	1 312 583
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	6 498 423	8 067 163
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 338 675	1 661 836
Skatteeffekt av:		
Effekt av ändrad skattesats uppskuten skatt	-	-34 470
Skattefria intäkter	-235	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	266
Utnyttjat sparat negativt räntenetto från f.å	-	-324 407
Övriga justeringar	-1	9 358
Redovisad skatt i resultaträkningen	1 338 440	1 312 583

a!

Noter till balansräkningen

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 182 905	219 182 905
Inköp	—	—
Försäljningar/utrangeringar	—	—
Omklassificeringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>219 182 905</u>	<u>219 182 905</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 584 420	-9 152 774
Försäljningar/utrangeringar	—	—
Omklassificeringar	—	—
Årets avskrivningar	-3 431 646	-3 431 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 016 066</u>	<u>-12 584 420</u>
Redovisat värde	203 166 839	206 598 485
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Verkligt värde 31 december	358 000 000	358 000 000

Förvaltningsfastigheter innefattar fastighet i Lustgården Munksjöstaden NIO AB som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastighet. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra bolagets förvaltningsfastighet.

Fastigheten värderades 2018 till 358 000 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.

af

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 777 062	3 777 062
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 777 062</u>	<u>3 777 062</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-692 461	-503 608
Årets avskrivningar	-188 853	-188 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-881 314</u>	<u>-692 461</u>
Redovisat värde	2 895 748	3 084 601

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 216 495	1 908 414
Nya fordringar	25 376 018	0
Betalningar/amorteringar	0	-691 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 592 513</u>	<u>1 216 495</u>
Redovisat värde	26 592 513	1 216 495

Not 11 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångar	5 478 636	4 308 777
	<u>5 478 636</u>	<u>4 308 777</u>
Redovisat som:		
Uppskjuten skatteskuld	1 128 599	887 608

Not 12 Långfristiga skulder

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	203 625 000	205 875 000
Skulder till koncernföretag	–	821 803
	<u>203 625 000</u>	<u>206 696 803</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hysesintäkter	2 084 452	1 989 761
Övriga poster	310 388	252 010
Redovisat värde	<u>2 394 840</u>	<u>2 241 771</u>

Övriga noter

Not 14 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 15 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Försäljning till andra koncernföretag motsvarar 2% av nettoomsättningen (2021: 2%). Inköp från andra koncernföretag motsvarar 2% av företagets totala externa kostnader (2021: 2%).

Not 16 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 17 Ställda panter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder:		
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	225 000 000	225 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

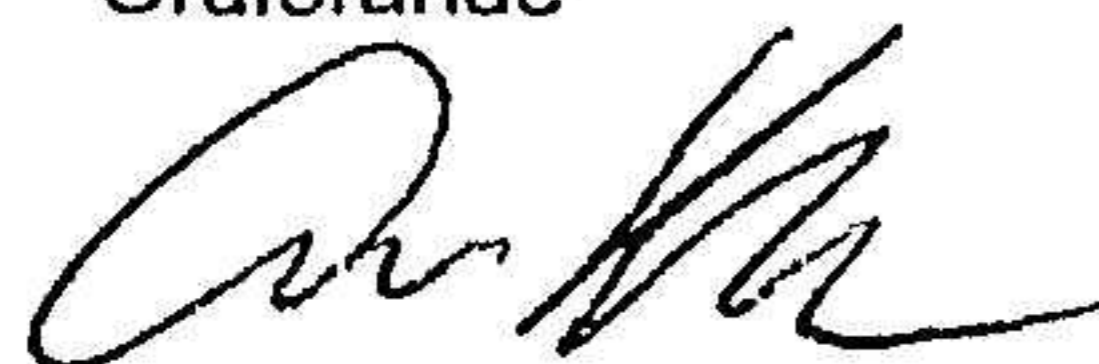
Not 18 Definiton av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping den 30 juni 2023


Angelica Järvhammar Hanell

Ordförande



Andreas Kamph


Niklas Järvhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023


Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor

2023070417811



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lustgården Munksjöstaden NIO AB
Org.nr. 556947-5147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lustgården Munksjöstaden NIO AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lustgården Munksjöstaden NIO 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 Lustgården Munksjöstaden NIO 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 uppger, 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.

5



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 NIO AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lustgården Munksjöstaden NIO 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 30 juni 2023

Jonas A. Berner
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: