
ÅRSREDOVISNING

2022

Styrelsen för Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 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	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* 2023



Niklas Järvhammar

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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	13 384	13 122	12 950	1 337	0
Resultat efter fin poster	tkr	4 184	4 924	4 703	-1 409	-579
Balansomslutning	tkr	271 173	289 176	286 671	274 566	71 712
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	6,6	4,8	3,0	0,9	0,6

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	8 524 134	5 134 749	13 658 883
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman		5 134 749	-5 134 749	0
Årets resultat			3 917 689	3 917 689
Belopp vid årets utgång	50 000	13 658 883	3 917 689	17 576 572

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Balanserat resultat	13 658 883
Årets resultat	3 917 689
	<u>17 576 572</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras

<u>17 576 572</u>
17 576 572

ah

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB
Org. nr 556938-0578

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	13 383 547	13 121 751
Summa rörelsens intäkter m m		13 383 547	13 121 751
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5	-2 156 328	-2 343 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 858 152	-3 858 152
Summa rörelsens kostnader		-6 014 480	-6 201 256
Rörelseresultat		7 369 067	6 920 495
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130	539
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 185 348	-1 997 301
Resultat efter finansiella poster		4 183 849	4 923 733
Bokslutsdispositioner	6	750 800	717 200
Skatt årets resultat	7	-1 016 960	-506 184
Årets resultat		3 917 689	5 134 749

ab

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB
Org. nr 556938-0578

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	264 613 070	268 440 722
Inventarier, verktyg och installationer	9	519 653	550 153
Summa materiella anläggningstillgångar		265 132 723	268 990 875
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	10	5 090 494	5 108 051
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 090 494	5 108 051
Summa anläggningstillgångar		270 223 217	274 098 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 764	500 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 055	107 457
Summa kortfristiga fordringar		119 819	608 456
Kassa och bank		830 287	14 468 239
Summa omsättningstillgångar		950 106	15 076 695
Summa tillgångar		271 173 323	289 175 621

ah

Lustgården Munksjöstaden kvarter 11 AB
Org. nr 556938-0578

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 658 883	8 524 134
Årets resultat		3 917 689	5 134 749
Summa fritt eget kapital		17 576 572	13 658 883
Summa eget kapital		17 626 572	13 708 883
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade överavskrivningar		309 000	250 000
Summa obeskattade reserver		309 000	250 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	12	15 186 374	14 169 414
Summa avsättningar		15 186 374	14 169 414
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	166 950 000	169 630 000
Skulder till koncernföretag		67 155 656	87 027 662
Summa långfristiga skulder		234 105 656	256 657 662
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 680 000	2 680 000
Leverantörsskulder		27 855	27 215
Aktuella skatteskulder		68 319	554 496
Övriga skulder		10 811	13 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 158 736	1 114 573
Summa kortfristiga skulder		3 945 721	4 389 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 173 323	289 175 621

and

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

Hyresintäkter 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.

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.

ad

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 kassaflödessakringar 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	263 928	258 528
Hysesbostäder	12 670 135	12 401 256
Parkering inkl. garage	425 000	425 000
Övrigt	24 484	36 967
Totalt	13 383 547	13 121 751

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till övriga företag	3 185 348	1 997 301
Summa	3 185 348	1 997 301

Not 5 Personal

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

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-59 000	-97 000
Erhållna koncernbidrag	809 800	814 200
Summa	750 800	717 200

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	0	0
Uppskjuten skatt	1 016 960	506 184
	1 016 960	506 184
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	4 934 649	5 640 933
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 016 538	1 162 032
Skatteeffekt av:		
Effekt av ändrad skattesats	–	-550 269
Utnyttjat ej avdragsgillt finansnetto från tidigare år	–	-145 053
Skattefria intäkter	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	425	9
Övriga justeringar	-2	39 466
Redovisad skatt i resultaträkningen	1 016 960	506 184

ant

Noter till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	276 096 026	276 096 026
Inköp	-	-
Anskaffning genom fusion	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>276 096 026</u>	<u>276 096 026</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 655 304	-3 827 652
Årets avskrivningar	-3 827 652	-3 827 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 482 956</u>	<u>-7 655 304</u>
Redovisat värde	264 613 070	268 440 722
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.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	609 992	609 992
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	609 992	609 992
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 839	-29 339
Årets avskrivningar	-30 500	-30 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 339	-59 839
Redovisat värde	519 653	550 153

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 108 051	5 052 304
Nya fordringar	0	55 747
Betalningar/amorteringar	-17 557	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 090 494	5 108 051

Not 11 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Överavskrivningar	309 000	250 000
Belopp vid årets utgång	309 000	250 000

al

Not 12 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Materiella anläggningstillgångar	73 720 263	68 783 565
	<u>73 720 263</u>	<u>68 783 565</u>
Redovisat som: Uppskjuten skatteskuld	15 186 374	14 169 414

Not 13 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>
Skulder till koncernföretag	67 155 656	87 027 662
Övriga skulder till kreditinstitut	160 230 000	162 910 000
	<u>227 385 656</u>	<u>249 937 662</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förskottshyror	968 954	957 155
Räntekostnader	34 020	10 463
Övriga poster	155 762	146 955
Redovisat värde	<u>1 158 736</u>	<u>1 114 573</u>

ad

Övriga noter

Not 15 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 16 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Försäljning till andra koncernföretag motsvarar 3% (2021: 3%) av nettoomsättningen. Inköp från andra koncernföretag motsvarar 2% (2021: 2%) av bolagets samtliga inköp under året.

Not 17 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 18 Ställda panter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna avsättningar och skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	177 000 000	177 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Definiton av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping den 30 juni 2023


Angelica Järvhammar Hanell

Ordförande


Niklas Järvhammar


Andreas Kamph

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023


Jonas T. Berner
Auktoriserad revisor



2023070417828

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 2022.

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 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 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. 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, förfälskning, 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.



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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 T. Berthelson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: