

# ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Lustgården Munksjöstaden NIO 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	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 bolagsstämman denna dag. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den *30 juni* 2025



Niklas Järnhemmar

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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	21 832	21 214	20 496	20 047	19 894
Resultat efter fin poster	tkr	4 087	4 361	8 842	10 093	10 096
Balansomslutning	tkr	261 192	252 876	236 891	232 730	225 529
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	15,3	12,5	6,6	4,3	1,2

Förändring av eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	100 000	13 182 071	16 135 301	29 317 372
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma		16 135 301	-16 135 301	0
Årets resultat			8 179 132	8 179 132
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>29 317 372</b>	<b>8 179 132</b>	<b>37 496 504</b>

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Balanserat resultat	29 317 372
Årets resultat	8 179 132
	<u>37 496 504</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras

37 496 504  
37 496 504

*an*

ank=20250707;2025070921168

Lustgården Munksjöstaden NIO AB  
Org. nr 556947-5147

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	21 831 867	21 214 359
Övriga rörelseintäkter	4	-	181 651
Summa rörelsens intäkter m m		21 831 867	21 396 010
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 856 166	-3 197 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 685 715	-3 631 367
Summa rörelsens kostnader		-7 541 881	-6 828 940
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 289 986</b>	<b>14 567 070</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 499	22 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 247 841	-10 229 052
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 086 644</b>	<b>4 360 665</b>
Bokslutsdispositioner	6	7 215 000	15 955 000
Skatt årets resultat	7	-3 122 512	-4 180 364
<b>Årets resultat</b>		<b>8 179 132</b>	<b>16 135 301</b>

CM

ank=20250707;2025070921169

Lustgården Munksjöstaden NIO AB  
Org. nr 556947-5147

**BALANSRÄKNING**

Kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	196 303 547	199 735 193
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 746 271	4 000 340
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 049 818</b>	<b>203 735 533</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	10	51 653 122	45 422 046
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 653 122</b>	<b>45 422 046</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>251 702 940</b>	<b>249 157 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		37 750	-
Övriga fordringar		3 907 113	1 565 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 918	247 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 230 781</b>	<b>1 813 122</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 258 306</b>	<b>1 904 859</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 489 087</b>	<b>3 717 981</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>261 192 027</b>	<b>252 875 560</b>

*Ar*

ank=20250707;2025070921170

Lustgården Munksjöstaden NIO AB  
Org. nr 556947-5147

**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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 317 372	13 182 071
Årets resultat		8 179 132	16 135 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 496 504</b>	<b>29 317 372</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 596 504</b>	<b>29 417 372</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		2 895 000	2 895 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 895 000</b>	<b>2 895 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	11	1 610 581	1 369 590
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 610 581</b>	<b>1 369 590</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	208 125 000	210 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>208 125 000</b>	<b>210 375 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 250 000	2 250 000
Leverantörsskulder		94 109	49 689
Skulder till koncernföretag		68 850	-
Aktuella skatteskulder		5 505 981	4 953 345
Övriga skulder		234 001	2 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 812 001	1 562 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 964 942</b>	<b>8 818 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 192 027</b>	<b>252 875 560</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. 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 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.

## 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

	2024	2022
Lokaler	3 734 564	3 519 340
Hysesbostäder	17 393 617	16 966 109
Parkering inkl. garage	571 874	577 370
Övrigt	131 812	151 540
<b>Totalt</b>	<b>21 831 867</b>	<b>21 214 359</b>

#### Not 4 Offentliga bidrag

I posten *Övriga rörelseintäkter* ingår statlig erhållna stöd om 0 kr (f.å 181 651 kr).

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till övriga företag	-10 247 841	-10 229 052
<b>Summa</b>	<b>-10 247 841</b>	<b>-10 229 052</b>

#### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	7 215 000	15 955 000
<b>Summa</b>	<b>7 215 000</b>	<b>15 955 000</b>

#### 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:

	2024	2023
Aktuell skatt	2 881 521	3 939 373
Uppskjuten skatt	240 991	240 991
	<b>3 122 512</b>	<b>4 180 364</b>
<i>Avstämning effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	11 301 644	20 315 665
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	2 328 139	4 185 027
Skatteeffekt av:		
Skattefria intäkter	-9 059	-4 662
Ej avdragsgilla kostnader	34	-
Överfört koncerninternt negativt räntenetto	803 400	-
Övriga justeringar	-2	-1
Redovisad skatt i resultaträkningen	<b>3 122 512</b>	<b>4 180 364</b>

ank=20250707-2025070921176

**Noter till balansräkningen**

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 182 905	219 182 905
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>219 182 905</u>	<u>219 182 905</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 447 712	-16 016 066
Årets avskrivningar	-3 431 646	-3 431 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 879 358</u>	<u>-19 447 712</u>
Redovisat värde	196 303 547	199 735 193
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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. h

ank=20250707;2025070921177

Lustgården Munksjöstaden NIO AB  
Org. nr 556947-5147

**Not 9 Inventarier, verktyg och Installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 081 376	3 777 062
Inköp	-	1 304 314
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 081 376	5 081 376
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 081 036	-881 314
Årets avskrivningar	-254 069	-199 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 335 105	-1 081 036
Redovisat värde	3 746 271	4 000 340

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 422 046	26 592 513
Nya fordringar	6 231 076	18 829 533
Betalningar/amorteringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 653 122	45 422 046
Redovisat värde	51 653 122	45 422 046

Lustgården Munksjöstaden NIO AB  
Org. nr 556947-5147

**Not 11 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	7 818 354	6 648 495
	<u>7 818 354</u>	<u>6 648 495</u>
Redovisat som:		
Uppskjuten skatteskuld	1 610 581	1 369 590

**Not 12 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>
Övriga skulder till kreditinstitut	199 125 000	201 375 000
	<u>199 125 000</u>	<u>201 375 000</u>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hysesintäkter	2 206 690	1 225 833
Övriga poster	605 311	336 837
Redovisat värde	<u>2 812 001</u>	<u>1 562 670</u>

ank=20250707-2025070921179

Lustgården Munksjöstaden NIO AB  
Org. nr 556947-5147

**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 (2023: 2%). Inköp från andra koncernföretag motsvarar 2% av företagets totala externa kostnader (2023: 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 eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder:</b>		
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	225 000 000	225 000 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 18 Definiton av nyckeltal**

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Jönköping den 30 juni 2025

  
Angelica Järvhämmer Hanell

Ordförande



Andreas Kamph

  
Niklas Järvhämmer

Niklas Järvhämmer

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025

  
Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



## 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 2024.

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 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 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 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=20250707-2025070921182

## 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 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 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 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 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 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 2025

Jonas T. Berner  
Auktoriserad revisor