

Årsredovisning
för
Neobo Motala AB

556680-9363

Räkenskapsåret

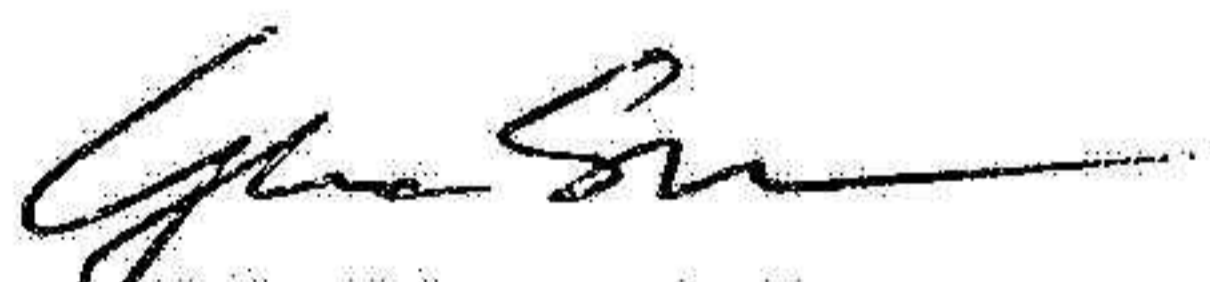
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Motala AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-14


Ylva Westman Sarby

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816627

Årsredovisning
för
Neobo Motala AB
556680-9363

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-18
Underskrifter	18

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Motala AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Motala AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Tellus 1 i Motala Kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Motala AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Bolaget har bra rutiner för att hantera riskerna och tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal

Värdering av fastigheter

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Kriget i Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Hyresintäkter

Uthyringsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av efterfrågan. Bolaget arbetar aktivt med hyressättningen och med sina bostadsområden.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Mitt Holding AB (559222-2995) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	36 042	35 475	38 138	33 246	28 088
Driftnetto	14 345	16 258	18 889	17 777	8 598
Resultat efter finansiella poster	-16 736	77 228	10 293	9 445	-3 431
Soliditet (%)	17%	19%	3%	2%	1%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	89 617 157
Årets resultat	-11 326 204
	78 290 953
disponeras så att	
i ny räkning överföres	78 290 953
	78 290 953

5

2024061816628

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Flr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	36 042	35 475
Fastighetskostnader	3	-21 697	-19 217
Driftöverskott		14 345	16 258
Övriga rörelseintäkter		623	0
Aministrationskostnader	5,6	-1 256	-29
Avskrivningar	4	-4 229	-3 829
Rörelseresultat		9 483	12 399
Resultat från andelar i koncernföretag		0	71 957
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 773	-7 129
Resultat från finansiella poster		-16 736	64 830
Resultat efter finansiella poster		-7 253	77 228
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 420	0
Resultat före skatt		-5 833	77 228
Skatt	9	-5 493	-1 551
Årets resultat		-11 326	75 677

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816629

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	441 781	426 684
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	20 783	28 985
Summa materiella anläggningstillgångar		462 564	455 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		0	1 707
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 707
Summa anläggningstillgångar		462 564	457 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	571	6 823
Fordringar hos koncernföretag	12	1 420	0
Aktuella skattefordringar		2 383	1 166
Övriga fordringar	14	0	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	408	267
Summa kortfristiga fordringar		4 782	8 811
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 782	8 811
Summa tillgångar		467 346	466 187

Neobo Metala AB
Org.nr 556680-9363

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	16	89 617	13 940
Årets resultat		-11 326	75 677
Summa fritt eget kapital		78 291	89 617
Summa eget kapital		78 391	89 717
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	3 786	0
Summa avsättningar		3 786	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	314 864	318 161
Övriga skulder		0	17
Summa långfristiga skulder		314 864	318 178
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 297	3 297
Leverantörsskulder		1 153	0
Skulder till koncernföretag	12	61 916	48 314
Övriga skulder	19	10	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 929	6 614
Summa kortfristiga skulder		70 305	58 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		467 346	466 187

5

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816630

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	0	0	13 940	14 040
Årets resultat	0	0	0	75 677	75 677
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	0	0	89 617	89 717
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	0	0	89 617	89 717
Årets resultat	0	0	0	-11 326	-11 326
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	0	0	78 291	78 391

W

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-5 833	77 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	2 809	3 829
Betald inkomstskatt		-1 217	-4 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-4 241	76 550
Förändring rörelsefordringar		6 666	876
Förändring rörelseskulder		-1 606	1 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		819	78 972
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-11 124	-57 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 124	-57 698
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av externa lån	22	-3 297	-3 297
Förändring av koncernfordran		-1 420	2 500
Förändring av koncernskuld		15 022	-20 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 305	-21 274
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

✓

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816631

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Motala AB (556680-9363), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Mitt Holding AB (559222-2995). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresavtal är att betrakta som operationella leasingavtal. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteutgifter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnad mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

✓

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernföretag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Skilnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not.

- * Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- * Övriga finansiella skulder

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och eller finansieringsverksamheten.

5

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816632

Not 2 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter	36 042	35 475
Summa hyresintäkter	36 042	35 475

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	42 340	100
1 - 5 år	0	0
Mer än 5 år	0	0
Totalt	42 340	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	11 000	11 241
Reparation och underhåll	3 999	2 901
Fastighetsadministration	5 932	4 343
Fastighetsskatt	766	732
Totalt	21 697	19 217

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	4 229	3 829
Totalt	4 229	3 829

Not 5 Ersättning till revisorer

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i koncernens moderbolag Neobo Fastigheter AB.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, övrigt	37	2
Summa ränteintäkter	37	2

W

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	16 573	6 402
Räntekostnader, koncernföretag	0	696
Räntekostnader, övrigt	161	0
Övriga finansiella kostnader	39	32
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	16 773	7 130
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	16 773	7 130

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-516
Justeringar avseende tidigare år	-3 876	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 617	-1 035
Summa redovisad skatt	-5 493	-1 551
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-5 833	77 228
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	1 202	-15 909
Ej avdragsgilla intäkter	7	0
Ej avdragsgilla kostnader	-2 520	14 358
Justering avseende skatter för föregående år	-3 876	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-306	0
Redovisad skatt	-5 493	-1 551

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	454 202	401 683
Inköp under året	19 326	0
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	0	52 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	473 528	454 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 518	-23 689
Årets avskrivning	-4 229	-3 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 747	-27 518
Utgående redovisat värde	441 781	426 684
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	668 025	717 000
Taxeringsvärden byggnader	220 274	219 200
Taxeringsvärden mark	50 180	50 180
Totalt taxeringsvärde	270 454	269 380

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartals bokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RIC'S värderingsföreskrifter the Red Book. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 984	23 805
Årets investeringar	9 888	57 698
Omklassificeringar	-18 089	-52 519
Summa	20 783	28 984

~

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Not 12 **Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 420	0
Skulder till koncernföretag	61 916	48 314

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	2 851	7 789
Reservering för osäkra fordringar	-2 280	-966
Summa	571	6 823

Not 14 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	555
Summa	0	555

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	408	267
Summa	408	267

✓

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816634

Not 16 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):		2023-12-31
Balanserad vinst		89 617 157
Årets resultat		-11 326 204
		78 290 953
disponeras så att		
i ny räkning överföres		78 290 953
		78 290 953

Not 17 **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
	2023-12-31	2022-12-31
Förändring redovisad via resultaträkningen	3 786	0
Belopp vid årets utgång	3 786	0

W

Not 18 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till koncernmoderbolaget Neobo Fastigheter AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Neobo Fastigheter AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Neobokoncernen. För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

Finansierings- och likviditetsrisk - avser den långsiktiga risken att säkerställandet av kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är primärt hänförlig till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyresavtal. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	318 161	321 475
	318 161	321 475

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	3 297	3 297
Mellan 1 och 5 år	314 864	318 161
Senare än 5 år	0	0
Summa	318 161	321 458

Not 19 **Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	10	11
Övrigt	0	56
Summa	10	67

~

Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

2024061816635

Not 20 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2	37
Upplupna fastighetskostnader	1 388	3 839
Förutbetalda hyresintäkter	2 539	2 738
Summa	3 929	6 614

Not 21 **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	4 229	3 828
Övriga finansiella kostnader	-1 420	0
Summa	2 809	3 828

Not 22 **Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	3 297	0	0	0	3 297
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	48 314	13 602	0	0	61 916
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	318 161	3 297	0	0	314 864
Övriga Depositioner	17	-17	0	0	0
Summa	369 789	10 288	0	0	380 077

✓

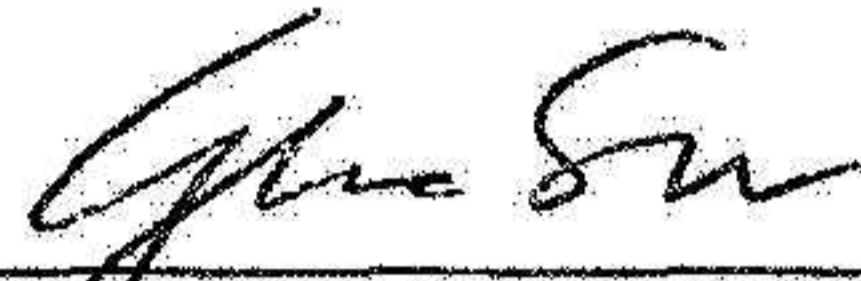
Neobo Motala AB
Org.nr 556680-9363

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 24 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	329 700	329 700
Summa	329 700	329 700

Stockholm, den 11/6-2024

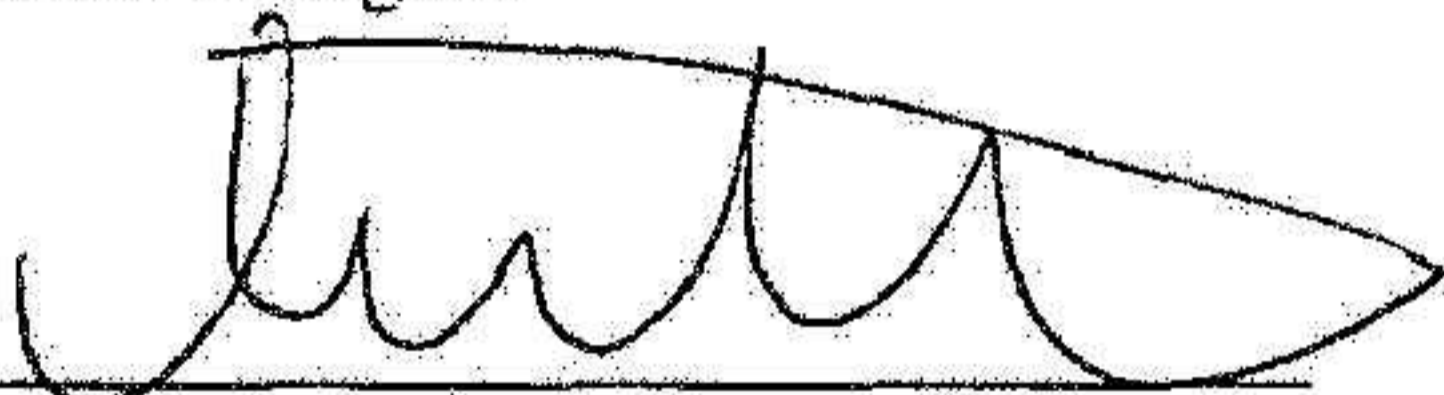


Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats.

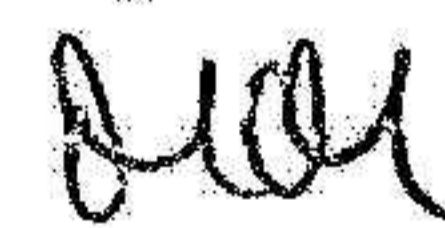
den 11/6-2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-6906595



Building a better
working world

2024061816636

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Motala AB, org.nr 556680-9363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Motala AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Motala ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Motala AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

W



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Motala AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Motala AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsens ledamot 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den 11/6 - 2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-690 6595