

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB**  
559185-5720

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

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 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

  
Iva Westman Sarby

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB  
Org.nr 559185-5720

2024061809580

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB**  
559185-5720

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

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	16

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB  
Org.nr 559185-5720

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 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. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sollentuna 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 Sollentuna Sjöstjärnan 2 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 Sollentuna Sjästjärman 2 AB

Org.nr 559185-5720

**Ägarförhållanden**

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 4.1.1. AB (559408-9988) 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	15 530	14 283	10 223	188	1 015
Driftnetto	11 236	9 057	6 689	-200	-1 850
Resultat efter finansiella poster	-139	4 245	3 650	-81	-5 107
Soliditet (%)	3%	4%	3%	2%	0%

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	10 580 851
Årets resultat	-1 593 554
	<b>8 987 297</b>

disponeras så att	8 987 297
i ny räkning överföres	<b>8 987 297</b>

2

2024061809581

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesintäkter	2	15 530	14 283
Fastighetskostnader	3	-4 294	-3 884
<b>Driftöverskott</b>		<b>11 236</b>	<b>10 399</b>
Övriga rörelseintäkter		1 799	0
Aministrationskostnader		-184	-4
Avskrivningar	4	-1 933	-1 608
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 918</b>	<b>8 788</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	-440
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 057	-4 982
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-11 057</b>	<b>-4 542</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-139</b>	<b>4 245</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Lämnade koncernbidrag		0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-139</b>	<b>4 245</b>
Skatt	9	-1 455	-1 168
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 594</b>	<b>3 077</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB  
Org.nr 559185-5720

**Balansräkning**

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	223 886	224 578
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	13	1 132
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 899</b>	<b>225 711</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 899</b>	<b>225 711</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	47	384
Fordringar hos koncernföretag	12	35 756	37 172
Aktuella skattefordringar		472	0
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 876	498
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 151</b>	<b>38 054</b>
Kassa och bank		800	800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 951</b>	<b>38 854</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>262 850</b>	<b>264 564</b>

5

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

**Balansräkning**

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
--	-----	------------	------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital		50	50
--------------	--	----	----

<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
----------------------------------	--	-----------	-----------

Fritt eget kapital

16

Balanserat resultat		10 581	7 504
---------------------	--	--------	-------

Årets resultat		-1 594	3 077
----------------	--	--------	-------

<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 987</b>	<b>10 581</b>
---------------------------------	--	--------------	---------------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 037</b>	<b>10 631</b>
---------------------------	--	--------------	---------------

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	17	2 188	994
------------------------	----	-------	-----

<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 188</b>	<b>994</b>
---------------------------	--	--------------	------------

**Långfristiga skulder**

18

Skulder till kreditinstitut		188 175	190 125
-----------------------------	--	---------	---------

Övriga skulder		187	187
----------------	--	-----	-----

Skulder till koncernföretag		57 100	57 100
-----------------------------	--	--------	--------

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>245 462</b>	<b>247 412</b>
-----------------------------------	--	----------------	----------------

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	18	1 950	1 950
-----------------------------	----	-------	-------

Leverantörsskulder		42	61
--------------------	--	----	----

Skulder till koncernföretag		1 282	85
-----------------------------	--	-------	----

Aktuella skatteskulder		0	1 626
------------------------	--	---	-------

Övriga skulder	19	343	210
----------------	----	-----	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 546	1 596
--	----	-------	-------

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 163</b>	<b>5 528</b>
-----------------------------------	--	--------------	--------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>262 850</b>	<b>264 564</b>
---------------------------------------	--	----------------	----------------

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB  
Org.nr 559185-5720

### Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsskatt	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	7 504	7 554
Årets resultat	0	0	0	3 077	3 077
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	10 581	10 631
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	10 581	10 631
Årets resultat	0	0	0	-1 594	-1 594
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	8 987	9 037

W

2024061809583

Neobo Sollentuna Sjästan 2 AB

Org.nr 559185-5720

<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Resultat före skatt		-139	4 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 933	1 608
Betald inkomstskatt		-2 359	-254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-565</b>	<b>5 599</b>
Förändring rörelsefordringar		-1 042	115
Förändring rörelseskulder		1 065	-1 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-542</b>	<b>4 488</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-121	-988
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-121</b>	<b>-988</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Förändring av externa lån	22	-1 950	-1 950
Förändring av koncernfordran		1 416	23 893
Förändring av koncernskuld		1 197	-25 443
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>663</b>	<b>-3 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel i början av året		800	800
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23	<b>800</b>	<b>800</b>

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

## Not 1

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmän information

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB (559185-5720), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 4.1.1. AB (559408-9988). 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.

Ränteintäkter 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 hänförs 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.

5

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

#### 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 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 hänförbara 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:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Skillnaden 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 Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

2024061809585

**Not 2 Hyresintäkter**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	15 530	14 283
varav variabla hyror	0	0
Periodisering av hyresrabatter mm.	0	0
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>15 530</b>	<b>14 283</b>

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	9 135	58
1 - 5 år	4 688	30
Mer än 5 år	1 920	12
<b>Totalt</b>	<b>15 743</b>	<b>100</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	2 441	2 692
Reparation och underhåll	101	101
Fastighetsadministration	1 265	604
Fastighetsskatt	487	487
<b>Totalt</b>	<b>4 294</b>	<b>3 884</b>

**Not 4 Avskrivningar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	-1 933	-1 608
Byggnadsinventarier	0	0
<b>Totalt</b>	<b>-1 933</b>	<b>-1 608</b>

**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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	440
Ränteintäkter, övrigt	0	0
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>0</b>	<b>440</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>440</b>

5

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-9 262	-3 219
Räntekostnader, koncernföretag	-1 528	-1 624
Räntekostnader, övrigt	-31	-1
Övriga finansiella kostnader	-236	-138
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-11 057</b>	<b>-4 982</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-11 057</b>	<b>-4 982</b>

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-261	-174
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 194	-994
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 455</b>	<b>-1 168</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-139	4 245
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	29	-874
Ej skattepliktiga intäkter	1 194	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1 484	-293
Skatteeffekt av temporära skillnader	-1 194	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 455</b>	<b>-1 168</b>

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	226 186	33 217
Inköp under året	15	0
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	1 226	192 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>227 427</b>	<b>226 186</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 608	0
Årets avskrivning	-1 933	-1 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 541</b>	<b>-1 608</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223 886</b>	<b>224 578</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	302 734	0
Taxeringsvärden byggnader	162 000	0
Taxeringsvärden mark	27 488	0
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>189 488</b>	<b>0</b>

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

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 RICS 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	1 132	193 113
Årets investeringar	106	988
Retroaktivt momsavdrag hänförligt till nybyggnation	-1 226	-192 969
Omklassificeringar	1	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13</b>	<b>1 132</b>

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	872	604
Ränteintäkter från koncernföretag	0	440
Räntekostnader till koncernföretag	1 527	1 624
Fordringar hos koncernföretag	35 756	37 172
Skulder till koncernföretag	58 382	57 185

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 13** **Hyres- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	457	455
Övriga kundfordringar	0	0
Reservering för osäkra fordringar	-410	-71
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>384</b>

**Not 14** **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB  
Org.nr 559185-5720

**Not 15** **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	32	23
Upplupna intäkter	1 507	0
Övrigt	337	475
<b>Summa</b>	<b>1 876</b>	<b>498</b>

**Not 16** **Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till vinstdisposition**

	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	10 580 851
Årets resultat	-1 593 554
	<b>8 987 297</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 987 297
	<b>8 987 297</b>

**Not 17** **Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Belopp vid årets ingång	994	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	1 194	994
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 188</b>	<b>994</b>

**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 finanspolicyen 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.

5

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

Org.nr 559185-5720

**Kapitalstruktur**

	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	188 175	192 075
Skulder till koncernföretag	58 382	57 100
<b>Summa</b>	<b>246 557</b>	<b>249 175</b>

**Kapitalbindning (tkr)**

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	58 382	57 100
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>58 382</b>	<b>57 100</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	343	210
<b>Summa</b>	<b>343</b>	<b>210</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2	21
Upplupna fastighetskostnader	312	407
Förutbetalda hyresintäkter	2 232	1 168
<b>Summa</b>	<b>2 546</b>	<b>1 596</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	-1 933	-1 608
<b>Summa</b>	<b>-1 933</b>	<b>-1 608</b>

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

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	1 950	0	0	0	1 950
Räntebärande skulder, koncernföretag	85	806	0	0	891
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	190 125	0	0	0	190 125
Räntebärande skulder, koncernföretag	57 100	0	0	0	57 100
Ej räntebärande skulder, övrigt	155	0	0	32	187
<b>Summa</b>	<b>249 415</b>	<b>806</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>250 253</b>

Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB  
Org.nr 559185-5720

**Not 23** **Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	800	800
<b>Summa</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

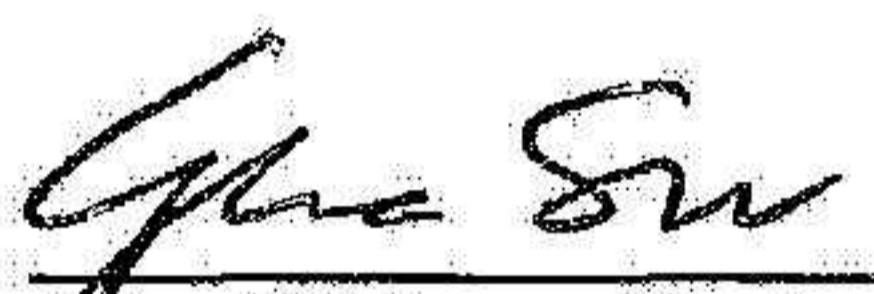
**Not 24** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

**Not 25** **Ställda säkerheter och eventualeförpliktelser**

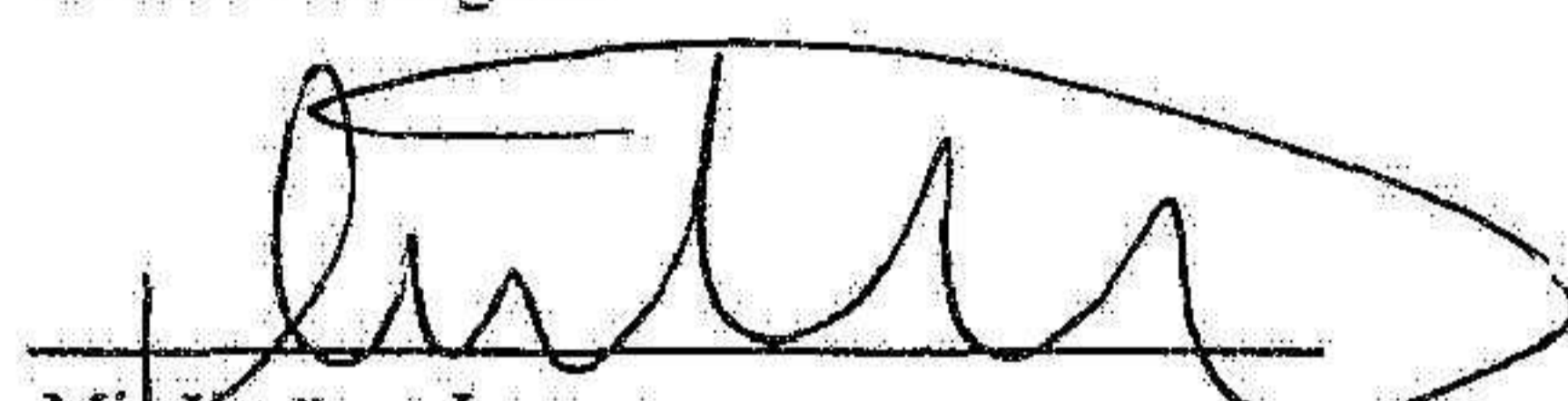
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	195 000	195 000
<b>Summa</b>	<b>195 000</b>	<b>195 000</b>

Stockholm, den 11/6-2024


  
Alva 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  
070-690 6575



Building a better  
working world

2024061809588

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB, org.nr 559185-5720

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 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 Sollentuna Sjöstjärnan 2 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 Sollentuna Sjöstjärnan 2 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 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 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.



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 Sollentuna Sjästjärnan 2 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 Sollentuna Sjästjärnan 2 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 räkenskaperna. 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