

Årsredovisning
för
Neobo Sundsvall 2 AB

559323-5731

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Sundsvall 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 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 Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

Årsredovisning
för
Neobo Sundsvall 2 AB

559323-5731

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 Sundsvall 2 AB

Org nr 559323-5731

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Sundsvall 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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Sundsvall 2 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheter Förståndet 14, Vinsten 2, Bacchus 4, Kraften 4, Mercurius 15, Mercurius 12, Bacchus 12, Minerva 8, Minerva 7, Tjara 1, Skorden 1, Kronan 2, Hatten 15, Granlö 15, 1, Stocken 2, Tallen 4, Sågramen 21, Tvinden 29, Mjölaren 3, Mjölaren 4, Mjölaren 9, Bladet 2, Hasten 13 och Credit 12 i Sundsvall 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 Sundsvall 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. Lagre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prisökningar på råvarumärnaderna 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 lagre 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.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Sundsvall Granlodrakar AB (559200-5580) 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.

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

2024062012856

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Hysesintäkter	52 437	49 535	0
Drifnetto	22 524	23 158	0
Resultat efter finansiella poster	-79 396	96 891	-1 440
Soliditet (%)	0%	6%	0%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	69 055 594
Årets resultat	-68 419 388
	636 206
ny räkning överföres	636 206
	636 206

W

Neobo Sundsvall 2 AB

Org.nr 559323-5731

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Ikr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintakter	2	52 437	49 535
Fastighetskostnader	3	-29 913	-26 377
Driftöverskott		22 524	23 158
Administrationskostnader	5,6	-1 296	-44
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-94 738	-5 584
Rörelseresultat		-73 510	17 530
Resultat från andelar i koncernföretag		0	87 610
Räntentakter och liknande resultatposter	7	30	690
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 916	-8 939
Resultat från finansiella poster		-5 886	79 361
Resultat efter finansiella poster		-79 396	96 891
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 581	0
Resultat före skatt		-80 977	96 891
Skatt	9	12 558	-2 695
Årets resultat		-68 419	94 196

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

✓

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

2024062012857

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	839 276	900 489
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 916	35 493
Maskiner och inventarer	12	8	11
Summa materiella anläggningstillgångar		846 200	935 993
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Lämnade depositioner		40	0
Uppskjuten skattefordran	18	12 590	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 630	0
Summa anläggningstillgångar		858 830	935 993
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	913	1 488
Fordringar hos koncernföretag	13	17 109	0
Aktuella skattefordringar		0	335
Övriga fordringar	15	1 171	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	169	124
Summa kortfristiga fordringar		19 362	1 977
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		19 362	1 977
Summa tillgångar		878 192	937 971

W

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		69 055	-42 140
Årets resultat		-68 419	94 196
Summa fritt eget kapital		636	52 056
Summa eget kapital		661	52 081
 <u>Avsättningar</u>			
Uppskjutet skatteskuld	18	0	993
Summa avsättningar		0	993
 <u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	13, 19	220 315	220 315
Ovriga skulder		90	112
Summa långfristiga skulder		220 405	220 427
 <u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		2 890	4 637
Skulder till koncernföretag	13, 19	644 320	652 321
Aktuella skatteskulder		4 050	0
Ovriga skulder	20	181	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	21	5 685	7 497
Summa kortfristiga skulder		657 126	664 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		878 192	937 971

5

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

2024062012858

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25	0	0	-42 140	-42 115
Årets resultat	0	0	0	94 196	94 196
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25	0	0	52 056	52 081
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	0	0	52 056	52 081
Årets resultat	0	0	0	-68 419	-68 419
Aktieägartillskott	0	0	0	17 000	17 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	0	0	637	662

3

Neobo Sundsvall 2 AB

Org.nr 559323-5731

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Fkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-80 977	96 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	96 319	5 584
Betald inkomstskatt		3 360	-2 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		18 702	99 872
Forändring rörelsefordringar		-611	-1 618
Forändring rörelseskulder		-3 393	12 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 698	110 403
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Fusion fastigheter		0	-941 577
Justering med anledning av fusion		0	566
Investering i fastighet		-4 945	0
Lamnat deposition		-40	0
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	333 373
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 985	-607 638
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23		
Aktiegartillskott		17 000	0
Balanserat resultat vid fusion		0	-42 140
Forändring av externa lån		-22	112
Forändring av koncernfordran		-17 109	5 607
Forändring av koncernskuld		-8 001	533 656
Lamnat koncernbidrag		-1 581	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 713	497 235
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

✓

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Sundsvall 2 AB (559323-5731), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Sundsvall Granlodrakar AB (559200-5580). 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 11.

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 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.

5

Neobo Sundsvall 2 AB

Org.nr 559323-5731

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lånade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernföretag och hos mottagaren som ökning av frutt 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 intakten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehålls i syfte att generera hyresintäkter. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar och pågående arbete. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärfvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hanförbara 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 underhall 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

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 ävval 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

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

Neobo Sundsvall 2 AB

Org.nr 559323-5731

2024062012860

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	52 437	49 535
Summa hyresintäkter	52 437	49 535

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

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
1 - 5 år	6 822	64
Mer än 5 år	3 914	36
Totalt	10 736	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	17 382	18 482
Reparation och underhåll	5 109	4 096
Fastighetsadministration	5 912	2 310
Fastighetsskatt	1 510	1 488
Totalt	29 913	26 377

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	7 227	5 584
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter	87 511	0
Totalt	94 738	5 584

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	690
Ränteintäkter, övrigt	30	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	30	690
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	30	690

Neobo Sundsvall 2 AB

Org nr 559323-5731

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-5 893	-8 812
Räntekostnader, övrigt	-23	-128
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-5 916	-8 939
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 916	-8 939

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-1 025	-2 660
Justeringar avseende tidigare år	-3 253	392
Forändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	16 836	-427
Summa redovisad skatt	12 558	-2 695
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-80 977	96 891
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	16 681	-19 959
Ej avdragsgilla intäkter	6	18 048
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-749
Justering avseende skatter för föregående år	-2 341	392
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-911	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-872	-426
Redovisad skatt	12 558	-2 695

Neobo Sundsvall 2 AB

Org.nr 559323-5731

2024062012861

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	933 333	0
Förvärv via fusion	4 945	933 333
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	28 577	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	966 855	933 333
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 844	0
Förvärv via fusion ingående ackumulerade avskrivningar	0	-27 265
Omklassificeringar	-244	0
Årets avskrivning	-7 227	-5 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 315	-32 844
Återförda nedskrivningar	248	0
Årets nedskrivning	-87 512	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 264	0
Utgående redovisat värde	839 276	900 489
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	939 940	997 030
Taxeringsvärden byggnader	346 111	282 912
Taxeringsvärden mark	110 709	82 738
Totalt taxeringsvärde	456 820	365 650

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdesteeringar, 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 493	0
Förvärv via fusion	0	71 283
Förvärv via fusion årets aktiveringar	0	-35 790
Årets investeringar	4 945	0
Omklassificeringar	-33 522	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 916	35 493

W

Neobo Sundsvall 2 AB

Org.nr 559323-5731

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24	0
Förvärv via fusion	0	24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24	24
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13	0
Förvärv via fusion ingående ackumulerade avskrivningar	0	-8
Årets avskrivning	-3	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-13
Utgående redovisat värde	8	11

Not 13 Närstående-transaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	17 109	0
Skulder till koncernföretag	864 635	872 636

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget

Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	2 824	2 943
Reservering för osakra fordringar	-1 911	-1 455
Summa	913	1 488

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	1 171	31
Summa	1 171	31

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	168	124
Summa	168	124

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

2024062012862

Not 17 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	69 055 594
Årets resultat	-68 419 388
	636 206

disponeras så att	
i ny räkning överföres	636 206
	636 206

Not 18 **Uppskjuten skatteskuld/-fordran**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Belopp vid årets ingång	-993	0
Overtag vid fusion	0	-1 478
Overtagen uppskjuten skattefordran vid fusion	0	911
Förändring redovisad via resultaträkningen	13 583	-427
Belopp vid årets utgång	12 590	-993

W

Not 19

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 anmälda att hallas 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 försäkras eller fördras, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ranterisk - 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 motparten 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
Skulder till koncernföretag	864 635	872 636
	864 635	872 636

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	220 315	220 315
Summa	220 315	220 315

Not 20

Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	177	0
Övrigt	4	14
Summa	181	14

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

2024062012863

Not 21 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader	1 933	3 282
Förutbetalda hyresintäkter	3 752	4 215
Summa	5 685	7 497

Not 22 **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	94 738	5 584
Övriga finansiella kostnader	1 581	
Summa	96 319	5 584

Not 23 **Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	652 321	- 8 001	0	0	644 320
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	220 315	0	0	0	220 315
Summa	872 636	-8 001	0	0	864 635

Not 24 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

W

Neobo Sundsvall 2 AB
Org.nr 559323-5731

Not 25 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	880 656	625 156
Summa	880 656	625 156

Stockholm, den 11/6 - 2024

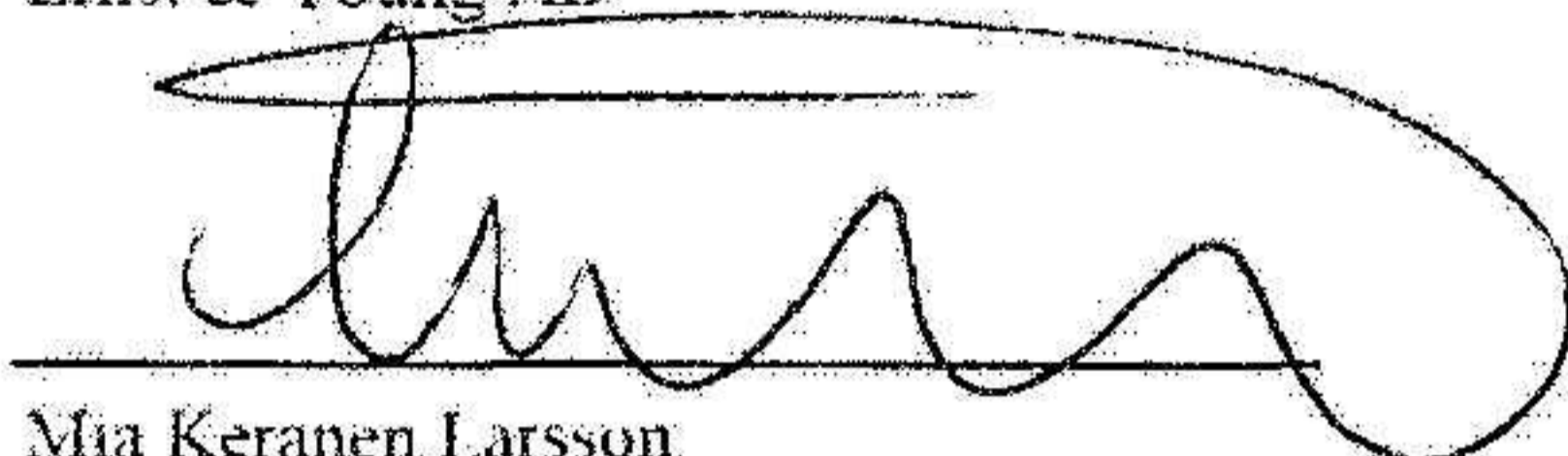


Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats


den 11/6 - 2024

Ernst & Young AB



Mia Keranen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin
070-690 6595



Building a better
working world

2024062012864

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Sundsvall 2 AB, org.nr 559323-5731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Sundsvall 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 Sundsvall 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Sundsvall 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 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 revisionsred 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

2024062012865

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 Sundsvall 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Sundsvall 2 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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