

Årsredovisning
för
Neobo Mjärden AB

556883-4989

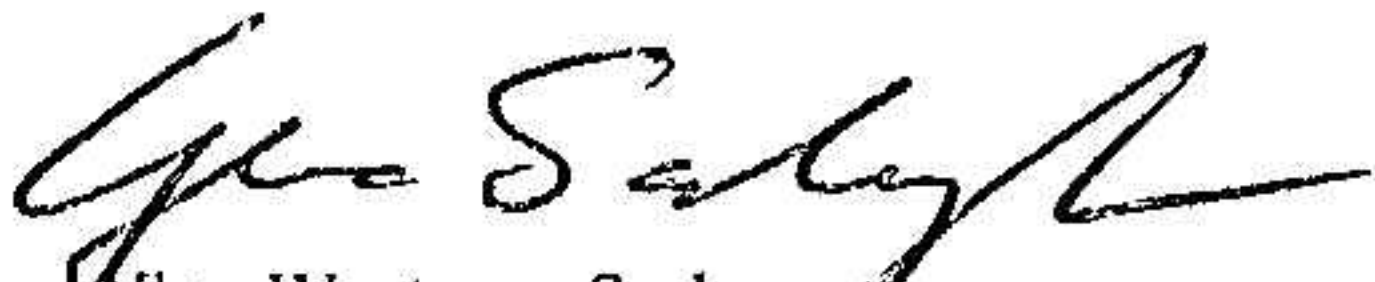
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Mjärden 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 Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

Årsredovisning
för
Neobo Mjärden AB
556883-4989

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	9-16
Underskrifter	16

Neobo Mjärden AB
Org nr 556883-4989

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Mjärden 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 Mjärden AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Mjärden 1 i Växjö 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 Mjärden 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 fortlöendet 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.

Hyresintakter

Uthyrningsgrad 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, varme, 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 Bostad 23 (559070-4531) 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
Hyresintakter	35 988	34 260	31 927	30 800	30 799
Driftnetto	19 170	17 542	17 296	14 557	12 078
Resultat efter finansiella poster	12 239	1 603	9 773	10 062	2 810
Soliditet (%)	10%	3,6%	14,3%	13,50	13,7%

5

2024061902821

Neobo Mjården AB
Org.nr 556883-4989

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst

18 757 448

Årets resultat

49 412 112

68 169 561

disponeras så att

i ny räkning överföres

68 169 561

68 169 561

✓

Neobo Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintakter	2	35 988	34 260
Fastighetskostnader	3	-16 818	-16 718
Driftöverskott		19 170	17 542
Ovriga rörelseintakter		396	0
Administrationskostnader	5, 6	-1 023	-15
Avskrivningar	4	-6 230	-5 290
Rörelseresultat		12 312	12 237
Ränteintakter och liknande resultatposter	7	7	962
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-81	-11 597
Resultat från finansiella poster		-73	-10 635
Resultat efter finansiella poster		12 239	1 603
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		53 289	0
Resultat före skatt		65 528	1 603
Skatt	9	-16 116	-3 293
Årets resultat		49 412	-1 690

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

5

Neobo Mjården AB
Org.nr 556883-4989

Balansräkning			
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	598 434	602 469
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	20 536	0
Summa materiella anläggningstillgångar		618 970	602 469
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	0	4 516
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	4 516
Summa anläggningstillgångar		618 970	606 985
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	0	400
Fordringar hos koncernföretag	12	53 289	0
Aktuella skattefordringar		1 403	0
Övriga fordringar	14	156	9 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60	208
Summa kortfristiga fordringar		54 907	10 220
Kassa och bank		0	1
Summa omsättningstillgångar		54 907	10 221
Summa tillgångar		673 878	617 206

~

Neobo Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		18 757	20 448
Årets resultat		49 412	-1 690
Summa fritt eget kapital		68 170	18 758
Summa eget kapital		68 220	18 808
Obeskattade reserver		4 507	4 507
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	18 104	1 908
Summa avsättningar		18 104	1 908
Långfristiga skulder	18		
Skulder till koncernföretag	12	0	582 650
Övriga skulder		16	0
Summa långfristiga skulder		16	582 650
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 017	3 564
Skulder till koncernföretag	12	574 639	0
Aktuella skatteskulder		0	1 112
Övriga skulder	19	119	128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 255	4 529
Summa kortfristiga skulder		583 031	9 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		673 878	617 206

✓

Neobo Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr		Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
	Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	41 420	41 470
	Årets resultat	0	0	0	-1 690	-1 690
	Fusionsresultat	0	0	0	-35 068	-35 068
	Aktieägartillskott	0	0	0	14 096	14 096
	Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	18 758	18 808
	Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	18 758	18 808
	Årets resultat	0	0	0	49 412	49 412
	Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	68 170	68 220

W

Neobo Mjården AB
Org nr 556883-4989

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		65 528	1 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-47 059	5 290
Betald inkomstskatt		-2 435	-370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 034	6 523
före förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		10 005	-9 520
Förändring rörelseskulder		187	-19 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 226	-22 766
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-22 732	-43 700
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	-4 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 732	-48 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	22		
Aktieagartillskott		0	0
Koncernbidrag		-53 289	0
Förändring av externa lån		0	0
Förändring av koncernfordran		57 805	0
Förändring av koncernskuld		-8 011	69 979
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 495	69 979
Årets kassaflöde			
		-1	-1 003
Likvida medel i början av året		1	1 004
Likvida medel vid årets slut	23	0	1

✓

Neobo Mjården AB
Org.nr 556883-4989

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Mjården AB (556883-4989), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 23 (559070-4531). 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 driftskostnader, 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 Mjärden AB
Org nr 556883-4989

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 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:

	<i>Antal år</i>
Forvaltningsfastigheter	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.

✓

Neobo Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

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	35 988	34 260
Summa hyresintäkter	35 988	34 260

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

Kontraktförfallostruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	37 446	99
1 - 5 år	478	1
Totalt	37 925	100

Not 3 Fastighetskostnader		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	8 454	9 452
Reparation och underhåll	3 450	2 359
Fastighetsadministration	4 172	4 196
Fastighetsskatt	742	711
Totalt	16 818	16 718

Not 4 Avskrivningar		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 230	5 068
Byggnadsinventarier	0	222
Totalt	6 230	5 290

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, koncernföretag	0	962
Ränteintäkter, övrigt	7	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	7	962

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	0	11 582
Räntekostnader, övrigt	81	15
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	81	11 597

Not 9 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-36	0
Justeringsavseende tidigare år	-1 771	0
Förändring av uppskjuten skatt underskottsavdrag	-14 229	14 229
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-80	-17 522
Summa redovisad skatt	-16 116	-3 293
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	65 528	1 603
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-13 499	-330
Ej avdragsgilla kostnader	13 481	334
Skatteeffekt av schablonränta på p fonder	-18	-4
Förändring uppskj skatt underskottsavdrag	-14 229	14 229
Förändring uppskjuten skatt	-80	-17 522
Justeringsavseende tidigare år	-1 771	0
Redovisad skatt	-16 116	-3 293

Not 10 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	643 234	347 444
Inkop under året	2 204	43 700
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	-8	252 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	645 429	643 234
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 765	-35 697
Årets avskrivning	-6 230	-5 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 995	-40 765
Utgående redovisat värde	598 434	602 469
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	737 000	797 100
Taxeringsvärden byggnader	272 491	272 491
Taxeringsvärden mark	85 698	85 698
Totalt taxeringsvärde	358 189	358 189

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 överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

5

Neobo Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

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	0	0
Årets investeringar	20 528	0
Omklassificeringar	8	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 536	0

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	4 651	4 023
Ränteintäkter från koncernföretag	0	962
Räntekostnader till koncernföretag	0	11 582
Fordringar hos koncernföretag	53 289	4 516
Skulder till koncernföretag	574 639	582 650

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	0	400
Reservering för osäkra fordringar	0	0
Summa	0	400

Not 14 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	156	9 612
Summa	156	9 612

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	60	208
Summa	60	208

W

Not 16	Disposition av vinst eller förlust	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)		2023-12-31
Balanserad vinst		18 757 448
Årets resultat		49 412 112
		68 169 561
disponeras så att		
i ny räkning överföres		68 169 561
		68 169 561

Not 17	Uppskjuten skatteskuld	
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 908	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	16 196	1 908
Belopp vid årets utgång	18 104	1 908

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 lagre ränta än den avtalade rantan 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 fördröjas, 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 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
Skulder till koncernföretag	574 639	582 650
Depositioner	16	0
	574 655	582 650
Kapitalbindning (tkr)		
	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	16	582 650
Senare än 5 år	0	0
Summa	16	582 650

Neobo Mjärden AB
Org.nr 556883-4989

Not 19		Övriga skulder	
		2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning		118	128
Övrigt		1	0
Summa		119	128

Not 20		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
		2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader		1 361	1 368
Förutbetalda hyresintäkter		2 895	2 559
Övriga poster		0	602
Summa		4 255	4 529

Not 21		Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
		2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar		6 230	5 290
Koncernbidrag, netto		-53 289	0
Summa		-47 059	5 290

Not 22	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	-	574 639	-	-	574 639
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	582 650	- 582 650	-	-	-
Ej räntebärande skulder, övrigt	-	16	-	-	16
Summa	582 650	- 7 995	-	-	574 655

Not 23		Likvida medel	
		2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel		0	1
Summa		0	1

Not 24		Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
		Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.	

W

Neobo Mjärden AB
Org nr 556883-4989

Not 25

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	330 000	330 000
Summa	330 000	330 000

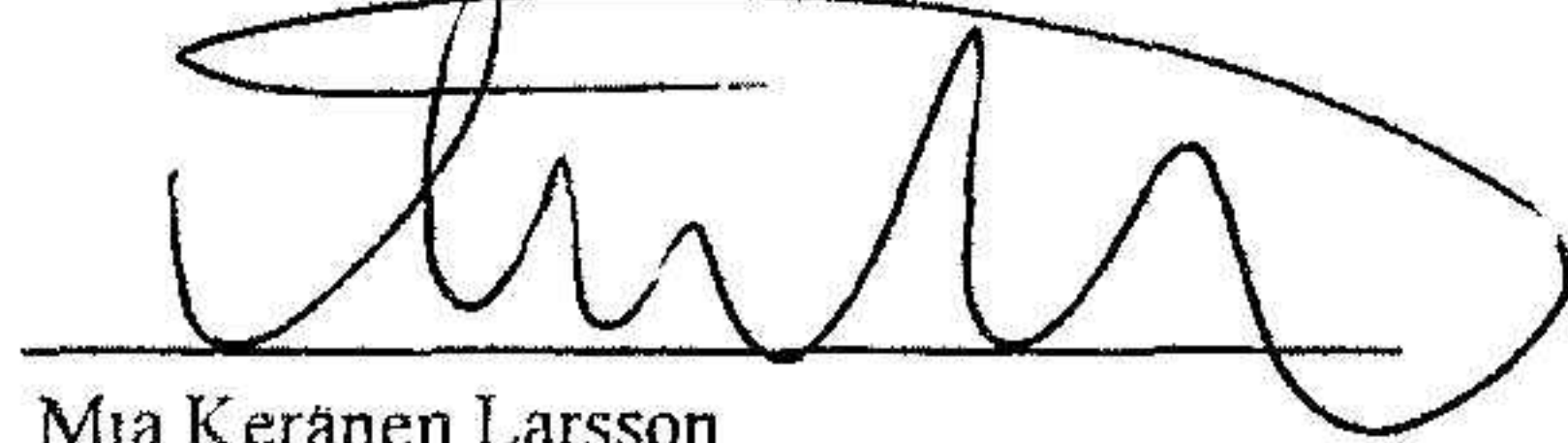
Stockholm, den 11/6 - 2024



Yva 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

2024061902828

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Mjärden AB, org.nr 5556883-4989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Mjärden 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 Mjärden 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 Mjärden 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.

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 Mjärden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Mjärden 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, dn 11/6 - 2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: