

Årsredovisning

för

Neobo Eskilstuna 6 AB

559323-5947

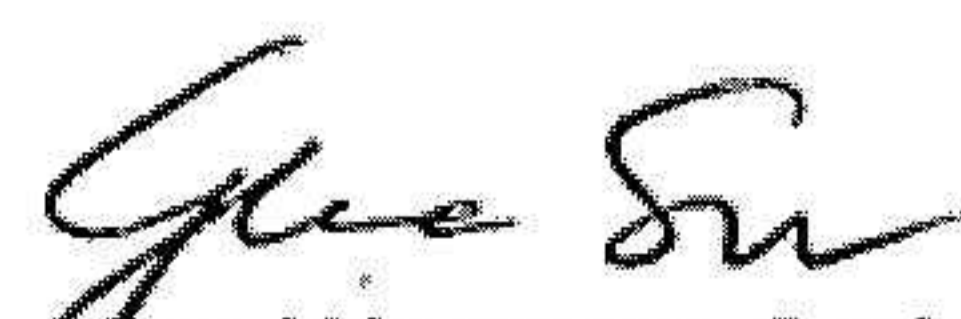
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Eskilstuna 6 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-30


Iva Westman Sarby



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Eskilstuna 6 AB, org.nr 559323-5947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Eskilstuna 6 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Eskilstuna 6 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Eskilstuna 6 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 Eskilstuna 6 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Eskilstuna 6 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 maj 2025,

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angelica Wollmo Woderlin

Angelica Wollmo Woderlin

+ 46 70 690 65 58

Årsredovisning

för

Neobo Eskilstuna 6 AB

559323-5947

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Förändringar över eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-18
Underskifter	18

Styrelsen för Neobo Eskilstuna 6 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Eskilstuna 6 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Fagotten 6, Fagotten 7, Navigatören 11, Notstället 5 och Notstället 6 i Eskilstuna kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året (2024-03-22) har bolaget sålt fastigheterna Valfisken 2, Fanjunkaren 4, Nilhästen 11, Nilhästen 12, Nordmannen 1 till Neobo Eskilstuna 4 (559323-5756). Försäljningen har resulterat i en förlust som redovisas som övrig rörelsekostnad i resultaträkningen.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget 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. Geopolitisk osäkerhet har medfört negativ inverkan på världsekonomin under flera år som givit fortsatta konsekvenser följt av bland annat lägre tillväxt, hög inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaden.

Kapitalmarknaden har återhämtat sig dels till följd av räntesänkningar under året. Tillgången till lånat kapital har ökat och kreditmarginaler har sjunkit. Finansieringskostnaderna har stor påverkan på efterfrågan på fastigheter, vilket i sin tur påverkar avkastningskraven och därmed fastighetsvärdena. Avkastningskraven, som vanligtvis är trögrörliga, har stabiliserats under året.

Hyresintäkter

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, 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 2024, avsnittet Risker och riskhantering.

Ägarförhållanden

Neobo Eskilstuna 6 AB ägs till 100% av Neobo Holdco 3.1 AB (559408-9582) 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 (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	19 124	24 598	0	0
Driftnetto	2 781	7 366	0	0
Resultat efter finansiella poster	-63 535	-126 509	-20 500	-1 663
Soliditet (%)	2	5	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	66 732 479
årets förlust	-62 108 915
	4 623 564
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 623 564
	4 623 564

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	19 124	24 598
Fastighetskostnader	3	-16 343	-17 231
Driftöverskott		2 781	7 366
Övriga rörelseintäkter		2 443	667
Administrationskostnader		-1 585	-728
Avskrivningar	6	-2 370	-137 865
Övriga rörelsekostnader		-49 840	0
Rörelseresultat		-48 571	-130 560
Resultat från andelar i koncernföretag		0	13 737
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48	226
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15 012	-9 912
Resultat från finansiella poster		-14 963	4 051
Resultat efter finansiella poster		-63 535	-126 509
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-4 553
Erhållna koncernbidrag		523	0
Förändring överavskrivning		-448	0
Resultat före skatt		-63 459	-131 062
Skatter	9	1 351	37 794
Årets resultat		-62 109	-93 268

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	259 311	340 760
Pågående nyanläggningar och förskott	11	3 188	2 172
Maskiner och inventarier	12	55	92
		262 555	343 025

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	13	6 320	5 104
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 320	5 104

Summa anläggningstillgångar

268 875

348 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	14	401	1 548
Fordringar hos koncernföretag	15	7 107	7 976
Aktuella skattefordringar		0	731
Övriga fordringar		2 510	473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	487	655
		10 505	11 383

Kassa och bank

		0	1 912
Summa omsättningstillgångar		10 506	13 296

SUMMA TILLGÅNGAR

279 380

361 425

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

25

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

66 733

110 000

Årets resultat

-62 109

-93 268

Summa fritt eget kapital

4 624

16 732

Summa eget kapital

4 649

16 757

Obeskattade reserver

448

0

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

15, 18

262 102

301 841

Övriga skulder

129

129

Summa långfristiga skulder

262 231

301 970

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

991

1 069

Skulder till koncernföretag

15, 18

8 098

39 322

Övriga skulder

1 524

189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 440

2 118

Summa kortfristiga skulder

12 053

42 697

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

279 380

361 425

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	-20 635	20 635	25
Omföring av föregående års resultat	0	20 635	-20 635	0
Aktieägartillskott	0	110 000	0	110 000
Årets resultat	0		-93 268	-93 268
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	110 000	-93 268	16 757
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	110 000	-93 268	16 757
Omföring av föregående års resultat	0	-93 268	93 268	0
Aktieägartillskott	0	50 000	0	50 000
Årets resultat	0		-62 109	-62 109
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	66 732	-62 109	4 649

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-63 460	-131 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	97 233	142 418
Betald inkomstskatt		866	-135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 640	11 222
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-722	-1 542
Förändring av rörelseskulder		579	1 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 497	11 037
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-1 828	-2 172
Fusion fastigheter		0	-336 502
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	281 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 828	-57 111
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	-4 553
Amortering långfristiga externa skulder		0	-301 494
Förändring av koncernfordran		51 392	158 171
Förändring av koncernskuld	21	-85 973	195 846
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 581	47 970
Årets kassaflöde		-1 912	1 896
Likvida medel vid årets början		1 912	16
Likvida medel vid årets slut	22	0	1 912

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Neobo Eskilstuna 6 AB, 559323-5947, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 3.1 AB (559408-9582). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning. 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 mest väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antagande 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 skattekostnad 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 saldon 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.

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 kalla 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. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas: Antal år

Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

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 18.

- 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.

Not 2 Hyresintäkter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	19 124	24 598
	<u>19 124</u>	<u>24 598</u>
Kontraktsförfallostruktur		
Mindre än 1 år	18 061	337
1-5 år	1 223	25 110
Mer än 5 år	3 599	3 023
	<u>22 882</u>	<u>28 470</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftkostnader	-9 336	-8 238
Reparation och underhåll	-4 116	-3 447
Fastighetsadministration	-2 308	-4 850
Fastighetsskatt	-583	-696
	<u>-16 343</u>	<u>-17 231</u>

Not 4 Arvode till revisorer

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

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Avskrivningar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byggnader	-2 603	-137 901
Byggnadsinventarier	-136	72
Maskiner och inventarier	-37	-36
Avskrivning på uppskrivet belopp	-685	
Återföring av nedskrivning	1 090	
	<u>-2 370</u>	<u>-137 865</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, bank	0	142
Övriga ränteintäkter	48	84
	48	226

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, bank	0	-1 533
Räntekostnader, koncernföretag	-15 010	-8 074
Räntekostnader, övrigt	-2	-3
Övriga finansiella kostnader	0	-302
	-15 012	-9 912

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	135	10 187
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 216	27 607
Totalt redovisad skatt	1 351	37 794

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-63 460		-131 062
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	13 073	20,60	26 999
Ej avdragsgilla kostnader		-11 878		817
Ej skattepliktiga intäkter		10		5
Justering avseende skatter för föregående år		135		9 940
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		12		33
Redovisad effektiv skatt	2,13	1 351	28,84	37 794

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 130	0
Inköp under året som aktiverats	805	0
Försäljningar/utrangeringar	-82 557	0
Ackumulerade anskaffningsvärden från fusionerade bolag	0	406 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 378	406 130
Ingående avskrivningar	-37 953	0
Ingående avskrivningar från fusionerade bolag	0	-22 334
Försäljningar/utrangeringar	8 894	0
Omklassificeringar	0	-14 737
Årets avskrivningar	-2 739	-882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 798	-37 953
Ingående uppskrivningar	107 122	107 362
Försäljningar/utrangeringar	-46 068	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-685	-240
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 370	107 122
Ingående nedskrivningar	-134 539	0
Försäljningar/utrangeringar	39 811	0
Återförda nedskrivningar	0	282
Årets nedskrivningar	0	-134 821
Återförd nedskrivning	1 090	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-93 639	-134 539
Utgående redovisat värde	259 311	340 760
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	291 200	359 700
Taxeringsvärden byggnader	129 338	173 087
Taxeringsvärden mark	54 865	71 734
	184 203	244 821

Förvaltningsfastigheter, dvs fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

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 2024 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 172	0
Ingående anskaffningsvärden från fusionerade bolag	0	2 165
Årets investeringar	1 023	7 186
Försäljningar/utrangeringar	-7	0
Omklassificeringar	0	-7 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 188	2 172
Utgående redovisat värde	3 188	2 172

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180	0
Akkumulerade anskaffningsvärden från fusionerade bolag	0	180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180	180
Ingående avskrivningar	-88	-52
Årets avskrivningar	-37	-36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125	-88
Utgående redovisat värde	55	92

Not 13 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 104	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	1 216	5 104
6 320	5 104	

Not 14 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på hyresgäster	1 657	1 677
Övriga kundfordringar	275	1 507
Reservering för osäkra fordringar	-1 530	-1 635
	<u>401</u>	<u>-1 548</u>

Not 15 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp från koncernbolag	-3 388	-2 650
Räntekostnader till koncernföretag	-15 010	-8 074
	<u>-18 397</u>	<u>-10 724</u>
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	7 107	7 976
Kortfristiga skulder koncernföretag	-8 098	-39 322
Långfristiga skulder till koncernföretag	-262 102	-301 841
	<u>-263 093</u>	<u>-333 187</u>

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	156	382
Periodiserade hyresrabatter	142	123
Upplupna intäkter	190	151
	<u>487</u>	<u>655</u>

Not 17 Eget kapital

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	66 732
årets förlust	-62 109
	<u>4 624</u>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 624
	<u>4 624</u>

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

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

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

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

	2024-12-31	2023-12-31
Kapitalstruktur		
Skulder till koncernföretag	-270 200	-341 163
	-270 200	-341 163
Kapitalbindning (tkr)		
Under 1 år	-8 098	0
Mellan 1 och 5 år	0	-301 970
Senare än 5 år	-262 102	0
	-270 200	-301 970

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 120	1 619
upplupna fastighetskostnader	320	499
	1 440	2 118

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	2 370	137 865
Koncernbidrag	-523	4 553
Förändring obeskattade reserver	448	0
Räntekostnader	15 010	0
Försäljning/utrangering	79 928	0
	97 233	142 419

Verklig erhållen ränta 48 tkr.
Verklig erlagd ränta 2 tkr.

Not 21 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2024	Kassaflödes påverkande poster	Korrigering IB	Övrigt	31 dec 2024
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	37 613	-43 349	1 709	12 125	8 098
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncern	301 841	-42 624	0	0	259 217
Ej räntebärande skulder, koncern	0	0	0	2 885	2 885

Not 22 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	1 912
	0	1 912

Bolagets cashpool-konto hanteras som ett koncernmellanhavande och uppgår på balansdagen till 7 035 tkr.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	223 200	302 250
	<u>223 200</u>	<u>302 250</u>

Stockholm

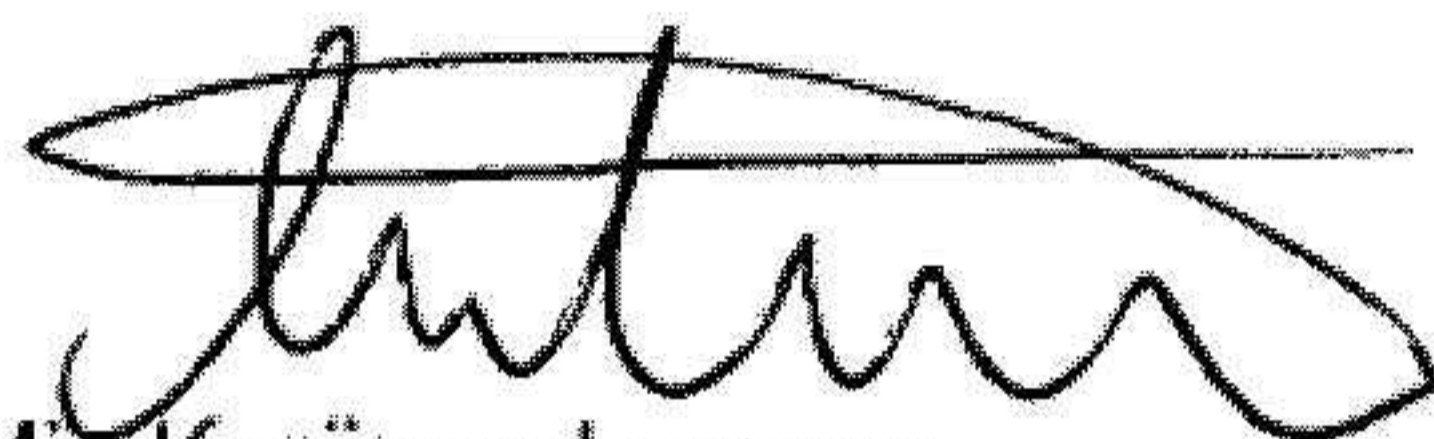
2025-05-20



Ywa Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/5-2025

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angelica Wallens Wallens
+ 46 70 690 65 58