Neobo Falun Timrå AB
556684-8999

20230801104520

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Falun Timrå AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30/6 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30

Ylva Sarby Westman
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

för

Neobo Falun Timrå AB

Org. nr. 556684-8999

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKI

Neobo Falun Timrå AB
Org. nr. 556684-8999

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Under 2022 förändrades marknadsläget drastiskt där en snabbt stigande inflation, i spåren av kriget i Ukraina och en europeisk energikris, ledde till åtstramningar på finansmarknaderna. Kombinationen av stigande räntor och försämrade tillväxt utsikter resulterade i lägre bostadspriser, ökad försiktighet och en inbromsande transaktionsmarknad. (Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden nästan halverades, där bostäder var det mest omsatta segmentet, följt av samhällsfastigheter.)

Bolaget har bytt namn från Amasten Falun Timrå AB till Neobo Falun Timrå AB

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger samtliga aktier i ett dotterbolag via vilka det äger och förvaltar fastigheter i Sverige. För komplett sammanställning över dotterbolag hänvisas till not längre fram i denna årsredovisning.

Samtliga aktier ägs av Neobo Falun Timrå Holding AB, 559018-1219.

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022. Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i SBB:s dotterbolag Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december förvärvades fastigheter om 5,2 mdkr från SBB och såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB. Vid årets slut hade Neobo fastigheter till ett värde av 15,3 mdkr. Neobo delades ut till SBB:s aktieägare den 28 december 2022 och bolaget noterades sedan på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Bolagets säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	289 232	264 300	-1 055 071	17 890 461	2 002 858
Soliditet %	35	35	35	9	3

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	17 337 835	264 300	17 602 135
Resultatdisposition enl. årsstämma:	0	264 300	-264 300	0
Årets resultat	0	0	235 357	235 357
Belopp vid årets utgång	100 000	17 602 135	235 357	17 837 492

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	17 602 135
Årets resultat	235 357
	17 837 492
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	17 837 492
	17 837 492

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKI

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 000	-25 700
Summa rörelsekostnader		-1 000	-25 700
Rörelseresultat		-1 000	-25 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	900 232	900 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-610 000	-610 000
Summa finansiella poster		290 232	290 000
Resultat efter finansiella poster		289 232	264 300
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	0
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		289 232	264 300
Skatter			
Skatt på årets resultat		-53 875	0
Årets resultat		235 357	264 300

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKI

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	1 654 000	1 654 000
Fordringar hos koncernföretag		45 000 000	45 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 654 000	46 654 000
Summa anläggningstillgångar		46 654 000	46 654 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 075 000	3 305 000
Skattesfordran		154 828	0
Övriga fordringar		0	208 703
Summa kortfristiga fordringar		4 229 828	3 513 703
Summa omsättningstillgångar		4 229 828	3 513 703
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 883 828**	**50 167 703**

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKI

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 602 135	17 337 835
Årets resultat		235 357	264 300
Summa fritt eget kapital		17 837 492	17 602 135
Summa eget kapital		17 937 492	17 702 135
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	5	5 900 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		5 900 000	30 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		27 046 336	1 965 568
Summa kortfristiga skulder		27 046 336	1 965 568
Summa skulder		32 946 336	32 465 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 883 828**	**50 167 703**

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKI

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	**900 000**	**900 000**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-610 000	-610 000
	-610 000	**-610 000**

Noter till balansräkningen

Not 4 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	1 654 000	1 654 000
Utgående värde	**1 654 000**	**1 654 000**

Företag/ Organisationsnum	Säte	Antal/Kapital-andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Neobo Timrå 3 AB		1 000 st/	1 654 000	1 654 000
556730-3374	Stockholm	100%		
			1 654 000	**1 654 000**

Not 5 Långfristiga skulder

Tabellen nedan visar företagets långfristiga skulder.

	2022	2021
Långfristiga:		
Lån från koncernföretag	5 900 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder	**5 900 000**	**30 500 000**

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022	2021
Mellan 1 och 5 år	5 900 000	30 500 000
Senare än 5 år	0	0
	5 900 000	**30 500 000**

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKI

Övriga noter

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, med säte i Stockholm.

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm, datum enligt digital signering

Ylva Westman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493791619 Signerat VSW, MKL

Verifikat

Transaktion 09222115557495791619

Dokument

508 ÅR Amasten Falun Timrå AB - K2
Huvuddokument
7 sidor
Startades 2023-06-28 21:26:49 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)
Färdigställt 2023-06-29 10:24:45 CEST (+0200)

Initierare

Per Jönsson (PJ)
SBB Norden
per.jonsson@sbbnorden.se

Signerande parter

Ylva Sarby Westman (YSW)
Neobo Fastigheter AB
Personnummer 730505-0366
ylva.sarby.westman@neobo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Westman Sarby"
Signerade 2023-06-28 22:41:04 CEST (+0200)

Mia Keränen Larsson (MKL)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 760510-9383
mia.keranen.larsson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"
Signerade 2023-06-29 10:24:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Falun Timrå AB, org.nr 556684-8999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Falun Timrå AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Falun Timrå ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Falun Timrå 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Penneo dokumentnyckel: I7SUO-D3PQB-BISIB-VFXSA-C5CWJ-7TSMY

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 Falun Timrå AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Falun Timrå 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 någon styrelseledamot 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 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.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: I7SUO-D3PQB-BISIB-VFXSA-C5CWJ-7TSMY

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIA KERÄNEN LARSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19760510xxxx
IP: 81.233.xxx.xxx
2023-06-29 09:03:49 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: I7SU0-DBPQB-BISIB-VFXSA-C5CWJ-7TSMY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

neobo

Vi skapar attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga

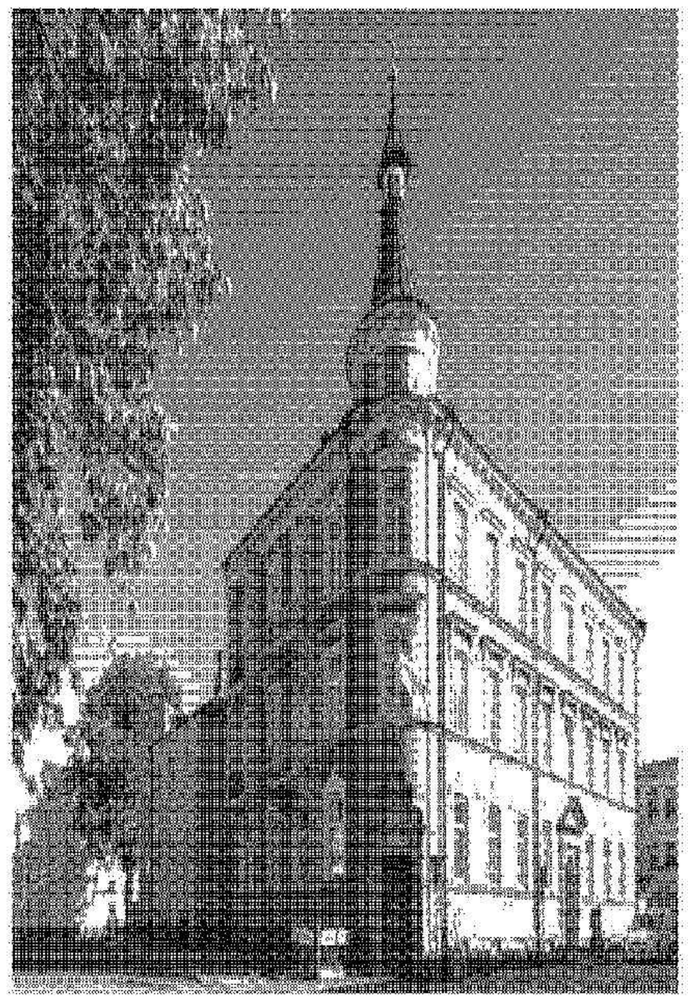
Årsredovisning

3

VERKSAMHET

Kort om Neobo 4
VD-ord 5
Marknad och trender 7
Strategisk inriktning och mål 9
Fastighetsbestånd 10
Värdeskapande förvaltning 12
Hållbarhet 14
Organisation 16
Aktuell intjäningsförmåga 17

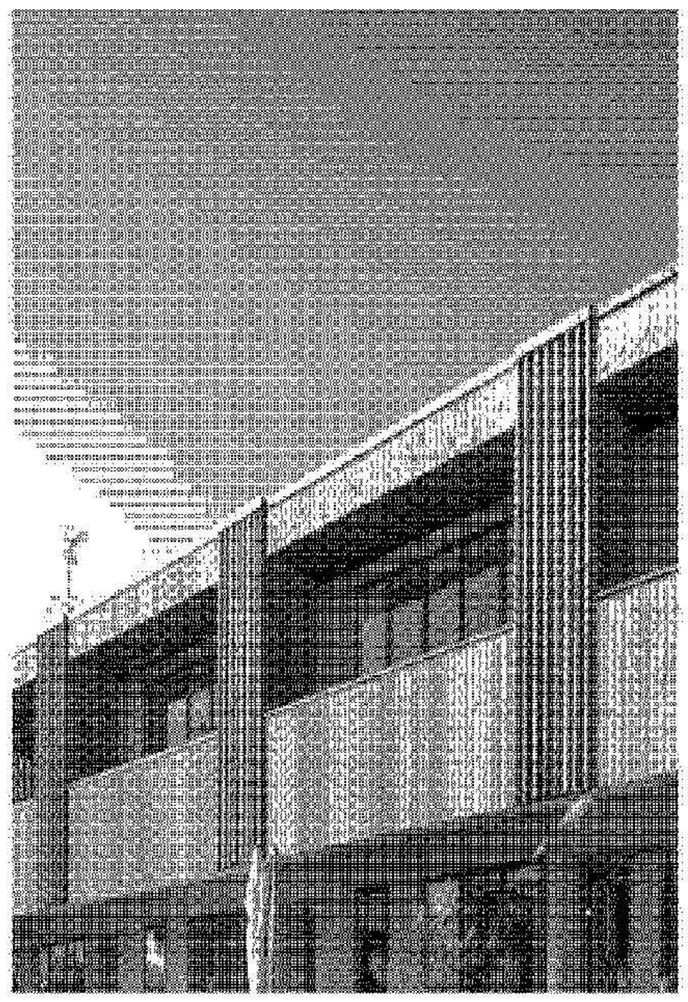
Årsredovisningen beskriver Neobos verksamhet och finansiella resultat 2022. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 25–58. Årsredovisningen inkluderar också en frivillig redovisning av hållbarhet. Årsredovisningen inkluderar även en bolagsstyrningsrapport på sidorna 19–21. Omslagsbild: Frej 6, Oskarshamn



18

BOLAGSSTYRNING

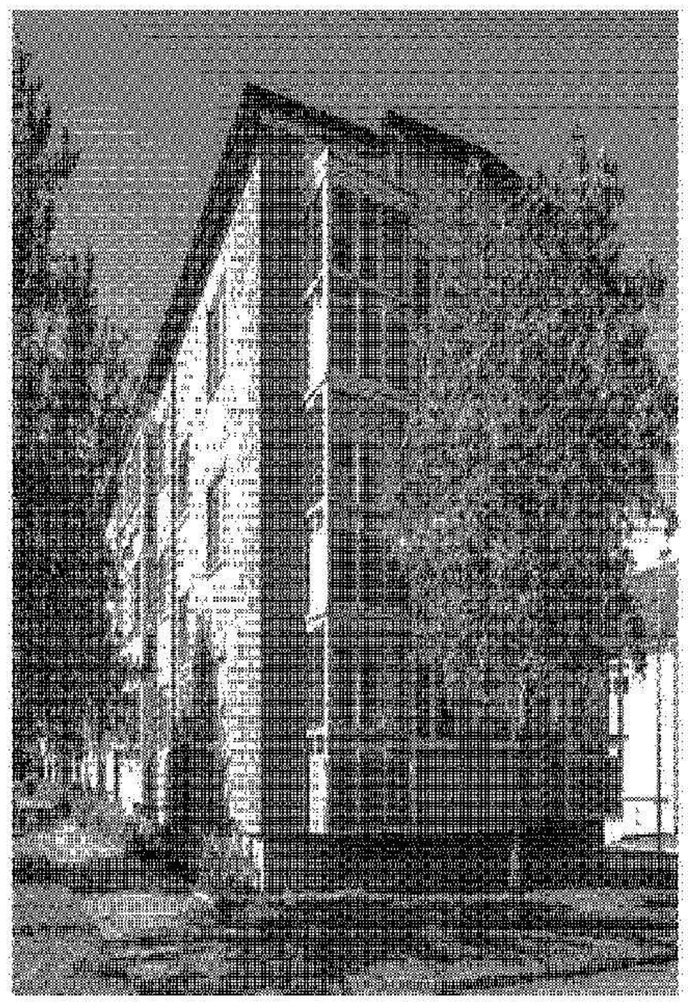
Bolagsstyrningsrapport 19
Styrelse 22
Ledning 23



24

FINANSIELL RAPPORTERING

Förvaltningsberättelse 25
Räkningar 30
Noter 38
Styrelsens och VD:s underskrifter 58
Revisionsberättelse 59



61

ÖVRIGT

Definitioner 62
Alternativa nyckeltal 63
Aktien 64
Information till aktieägare 65

Bostadsbolaget Neobo

Neobo är ett av Sveriges största renodlade bostadsfastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter i svenska regioner där människor vill bo, arbeta och leva. Bolaget har huvudkontor i Stockholm och ägde vid årsskiftet 268 fastigheter till ett värde om 15,3 miljarder kronor. Neobos aktie är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Fastighetsvärde
15,3 mdkr

Antal fastigheter
268

Antal lägenheter
8396

Andel bostadsfastigheter
95%

Uthyrningsbar area
713981 kvm

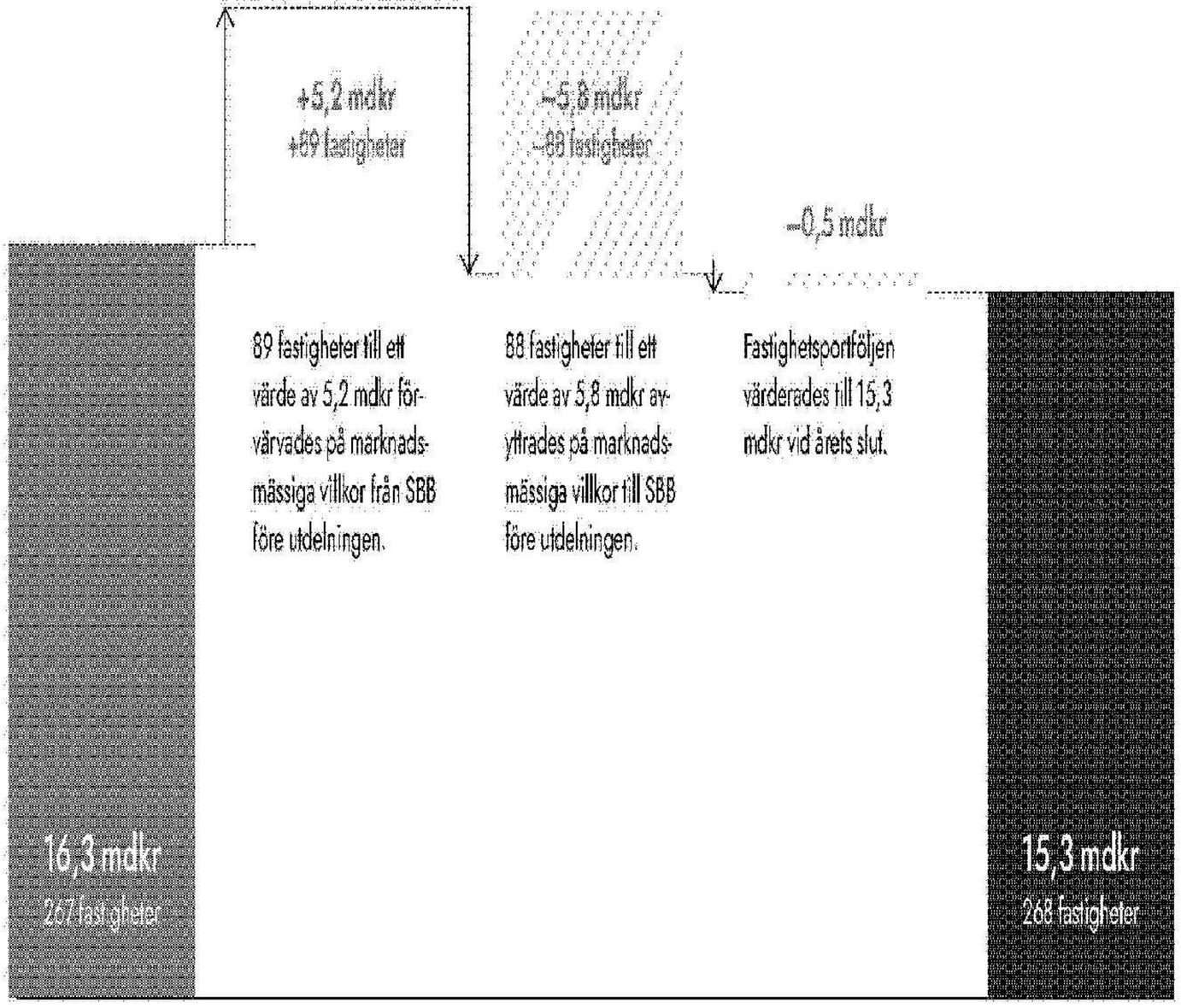
Nesjan 5, Helsingborg

Så blev vi Neobo

"Neobo var ett dotterbolag till SBB under en övervägande del av 2022."

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022. Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i SBB:s dotterbolag Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december förvärvades fastigheter om 5,2 mdkr från SBB och såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB. Vid årets slut hade Neobo fastigheter till ett värde av 15,3 mdkr.

Neobo delades ut till SBB:s aktieägare den 28 december 2022 och bolaget noterades sedan på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.



En stark finansiell position

Belåningsgrad
45%

Räntetäckningsgrad
2,0x

Snittränta
2,8%

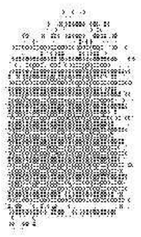
Soliditet
48%

Substansvärde/aktie
56,96 SEK

Nyckeltal	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	15 295	17 173
Antal fastigheter	268	249
Antal kvm, tusental	714	705
Överskottsgrad, %	50	51
Direktavkastning, %	3,0	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	92,5
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	839	694
Driftnetto, mkr	423	355
Periodens resultat, mkr	–1 355	3 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital, mkr	147	157
Avkastning på eget kapital, %	–16	45
Belåningsgrad, %	45	40
Soliditet, %	48	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4
Aktierelaterade nyckeltal		
Substansvärde, mkr	8 282	10 103
Substansvärde per stamaktie, kr	56,96	73,09
Resultat per stamaktie, kr	–9,32	23,34
Genomsnittlig antal stamaktier	145 400 735	138 220 993

Goda förutsättningar för långsiktigt värdeskapande

Intervju med Neobos VD Ylva Sarby Westman i april 2023



Vad är Neobo?

Precis som namnet säger är Neobo ett nytt bostadsbolag med fokus på hyresfastigheter i svenska kommuner med goda tillväxtutsikter. Vi förvaltar och förädlar 268 fastigheter med ett marknadsvärde på drygt 15 miljarder kronor.

Ni noterades den 10 februari 2023 på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Ja, efter några intensiva månader med att bygga organisation och säkra långfristig finansiering kunde vi äntligen ta plats som ett noterat självständigt bolag. Inför noteringen träffade vi många svenska och utländska investerare och upplevde ett stort intresse för vår renodlade bostadsaffär.

Vad skiljer Neobo av idag mot det Amasten som förvärvades av SBB i slutet av 2021?

Ungefär två tredjedelar av beståndet kommer från tidigare Amasten. Vårt fokus är långsiktig förvaltning och förädling och även om portföljen innehåller en del byggrätter är inte projektering och nybyggnation prioriterat i dagsläget, utan vi kommer initialt fokusera på att utveckla befintliga fastigheter. Över tid kommer vi förstås se över möjligheterna att optimera beståndet för att skapa bästa möjliga värdeutveckling.

Oro och osäkerhet har präglat bostadsmarknaden det senaste året, Hur ser du på den underliggande långsiktiga efterfrågan på er produkt – hyresrätten?

Vi ser en stark underliggande efterfrågan på hyresbostäder i de regioner där vi är aktiva med en växande befolkning och låg marknadsvakans. Stigande räntor och kostnadsinflation har tillsammans med försiktiga konsumenter satt press på bostadspriser och därmed efterfrågan på nyproducerade bostäder, framför allt bostadsrätter. Hyresrätten står stark i denna makromiljö och ger människor möjlighet till boende utan hög kapitalinsats. Hyresrätten bidrar till snabbare flyttkedjor, minimerar inlåsningseffekter och är ofta ett mycket bra alternativ för unga människor att få tillgång till sin första egna bostad. Just nu ser vi en trend med fortsatt befolkningsökning och en minskad nybyggnationstakt som leder till ett växande bostadsunderskott i många kommuner. Det bidrar till att stärka den långsiktiga efterfrågan på hyreslägenheter i det befintliga beståndet.

Hur står sig Neobos fastighetsportfölj i denna marknad?

Vi äger fastigheter i 40 kommuner från Luleå i norr till Malmö i söder. Våra fastigheter återfinns ofta i centrala lägen och består till övervägande del av två- och trerumslägenheter, vilket är positivt i rådande läge med minskande inkomster för hushållen. Hyresnivån i beståndet är attraktiv för många, och det finns en god underliggande efterfrågan i de orter vi befinner oss på. Dessutom är marknadsvakansen väldigt låg på hyreslägenheter i våra marknader samtidigt som det i dagsläget är ett historiskt lågt utbud av nyproducerade bostadsfastigheter. Vi har helt enkelt en bra portfölj med bostäder på platser där människor vill bo.

Vilka övriga konkurrensfördelar skulle du vilja lyfta fram?

Även om Neobo är ett nytt bolag har vi en förvaltningsorganisation som har lång erfarenhet av att arbeta med förvaltning och förädling av de fastigheter vi äger. Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära våra kunder, vilket ger oss bra förutsättningar för en aktiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Till detta finns nu också en ledningsgrupp på plats med gedigen erfarenhet från fastighets- och aktiemarknaden och med ett stort engagemang att utveckla Neobo vidare som ett renodlat bostadsbolag. Neobo kommer ha ett stort fokus på både miljömässig och social hållbarhet och prioritera satsningar som minskar vår klimatpåverkan, ökar tryggheten och trivseln för våra kunder och inte minst framhäver hyresrättens betydelse för en positiv samhällsutveckling. Dessutom har vi en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, lång kapitalbindning och uteslutande bankfinansiering, vilket är en styrka i dagens marknadsläge.

Vakansgraden är relativt hög i portföljen. Vad kommer ni göra åt det?

Vi kommer arbeta hårt för att sänka vakansgraden i både våra bostäder och kommersiella lokaler. Det handlar både om att genomföra värdeskapande investeringar och att marknadsföra de lediga objekten på ett bra sätt. När det gäller vakanta butikslokaler och kontor, som ofta återfinns i bottenplanet i våra bostadsfastigheter, handlar det både om att vidareutveckla kunderbjudandet och att fördjupa dialogen med kommunerna för att långsiktigt skapa mer levande stadskärnor.

Vad mer behövs för att nå ert mål om minst 10 procent avkastning på eget kapital över tid?

Fokus ligger initialt på att öka avkastningen i det befintliga beståndet genom att höja hyresintäkterna, arbeta aktivt med att minska kostnaderna, genomföra värdeskapande investeringar och förbättra uthyrningsgraden. I nästa steg ska vi se över möjligheterna att optimera beståndet för att kunna addera ytterligare värde.

När det kommer till hållbarhet, finns det någon annan viktig prioritering du vill lyfta fram?

Fastigheter står för en stor andel av växthusgasutsläppen i samhället och det innebär att vi både har ett ansvar och en möjlighet att vara med och göra skillnad. Bland annat arbetar vi med att minska vår energiförbrukning och att miljöcertifiera våra fastigheter för att kunna erbjuda gröna och trygga boenden. Som en stor bostadsägare i Sverige har vi dessutom en unik möjlighet att bidra till en positiv samhällsutveckling genom att arbeta med att öka attraktiviteten och tryggheten i våra bostadsområden och verka för att minska segregation och utanförskap.

Vad är annars viktigast i dialogen med era kunder, de över 8 000 hushållen i era fastigheter?

På kort sikt arbetar vi för att öka medvetenheten om Neobo och att vi finns på plats för deras skull. Det handlar om att vara lyhörd på daglig basis för att kunna fånga upp behov och önskemål. Dessutom för vi en dialog genom kundundersökningen AktivBo där vi identifierar de frågor som ökar trivseln och tryggheten och alla de andra faktorer som gör att människor vill bo kvar i våra lägenheter. Dialog och uppföljning är centralt för att vi ska kunna nå våra mål om ökad kundnöjdhet.

Som sagt, det har varit intensiva månader sedan du tillträdde som VD, vad ser du fram emot nu?

Nu när vi har strukturen på plats ska vi ta nästa viktiga steg – utveckling av verksamheten. Det finns mycket att göra för att skapa ytterligare värden i portföljen och jag ser fram emot att få möta alla våra medarbetare och besöka våra fastigheter för att sedan kunna landa i en affärsplan som gör Neobo till ett ännu bättre bostadsbolag. Tillsammans kommer vi bygga en stark kultur som bidrar till att skapa värde för kunder och aktieägare och där våra hållbara boenden bidrar till en positiv utveckling i de orter där vi finns.

Fortsatt stark efterfrågan på hyreslägenheter

Under 2022 förändrades marknadsläget drastiskt där en snabbt stigande inflation, i spåren av kriget i Ukraina och en europeisk energikris, ledde till åtstramningar på finansmarknaderna. Kombinationen av stigande räntor och försämrade tillväxtutsikter resulterade i lägre bostadspriser, ökad försiktighet och en inbromsande transaktionsmarknad. Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden nästan halverades, där bostäder var det mest omsatta segmentet, följt av samhällsfastigheter.

Stigande räntor, kostnadsinflation och fallande bostadspriser bidrog även till försämrade förutsättningar för bostadsbyggande. Enligt Boverket påbörjades byggandet av cirka 59 000 nya bostäder 2022, en minskning med 18 procent jämfört med 2021, och under 2023 bedöms endast cirka 23 000 bostäder påbörjas. Minskat utbud utgör samtidigt bara ena sidan av problemet. Den andra är att även om det finns ett tydligt behov av bostäder påverkas efterfrågan av hushållens försvagade köpkraft.

Den svenska hyresbostadsmarknaden

Det fanns drygt 5,1 miljoner bostäder i landet per den 31 december 2022. I flerbostadshus är hyresrätt den vanligaste upplåtelseformen med 58 procent (drygt 1,5 miljoner lägenheter) av beståndet, medan 42 procent utgörs av bostadsrätter. Av landets 290 kommuner dominerar hyresrätten i 257 och i 11 av dessa finns endast hyresrätt som upplåtelseform. Vidare är det den upplåtelseform som flest kommuner uppger sig ha behov av, enligt Boverket.

Efterfrågan på hyresbostäder förväntas vara fortsatt hög under många år framöver. Utvecklingen drivs framför allt av befolkningstillväxt, även om själva tillväxttakten förväntas avta något. I de län som återfinns i Neobos fastighetsportfölj har den årliga genomsnittliga tillväxttakten av antalet invånare perioden 2010–2021 varit 1,0 procent att jämföra med 0,8 procent för övriga län. För att möta behovet från ett växande antal hushåll men också för att täcka behovet av rådande bostadsunderskott bedömer Boverket att Sverige fram till 2030 kommer ha ett årligt behov av 63 400 nya bostäder. Under 2022 färdigställdes drygt 60 000 nya bostäder, varav cirka 30 000 hyresrätter.

Kostnadsinflation och stigande räntor har lett till att många flerbostadsprojekt skjutits på framtiden. Enligt Boverkets senaste prognos bedöms nu endast cirka 23 000 lägenheter påbörjas 2023, närmast en halvering jämfört med föregående år. Det innebär att bostadsunderskottet kommer att öka på sikt, detta i ett läge då närmare tre fjärdedelar av Sveriges kommuner redan idag säger sig ha brist på bostäder. En stor och växande utmaning är att kunna erbjuda hushåll med begränsad betalningsförmåga, framför allt unga människor, bostäder som är ekonomiskt överkomliga.

Det råder samtidigt stor skillnad i andelen lediga lägenheter bland Sveriges kommuner. Den största andelen finns framför allt i orter med färre än 75 000 invånare. I storstäderna och många medelstora och snabbt växande städer är andelen betydligt lägre. Sammantaget uppgår andelen outhyrda lägenheter till 0,8 procent. Antalet lediga lägenheter har successivt minskat i takt med en ökande befolkning men ökade något under perioden 2017–2021 då nyproduktionen låg på en hög nivå.

63 400

utgör årligt behov av nya bostäder fram till 2030 enligt Boverket

73%

av kommunerna i Sverige hade bostadsunderskott 2021

0,8%

av alla hyreslägenheter i Sverige var outhyrda 2021

Hyresmarknad och hyresreglering

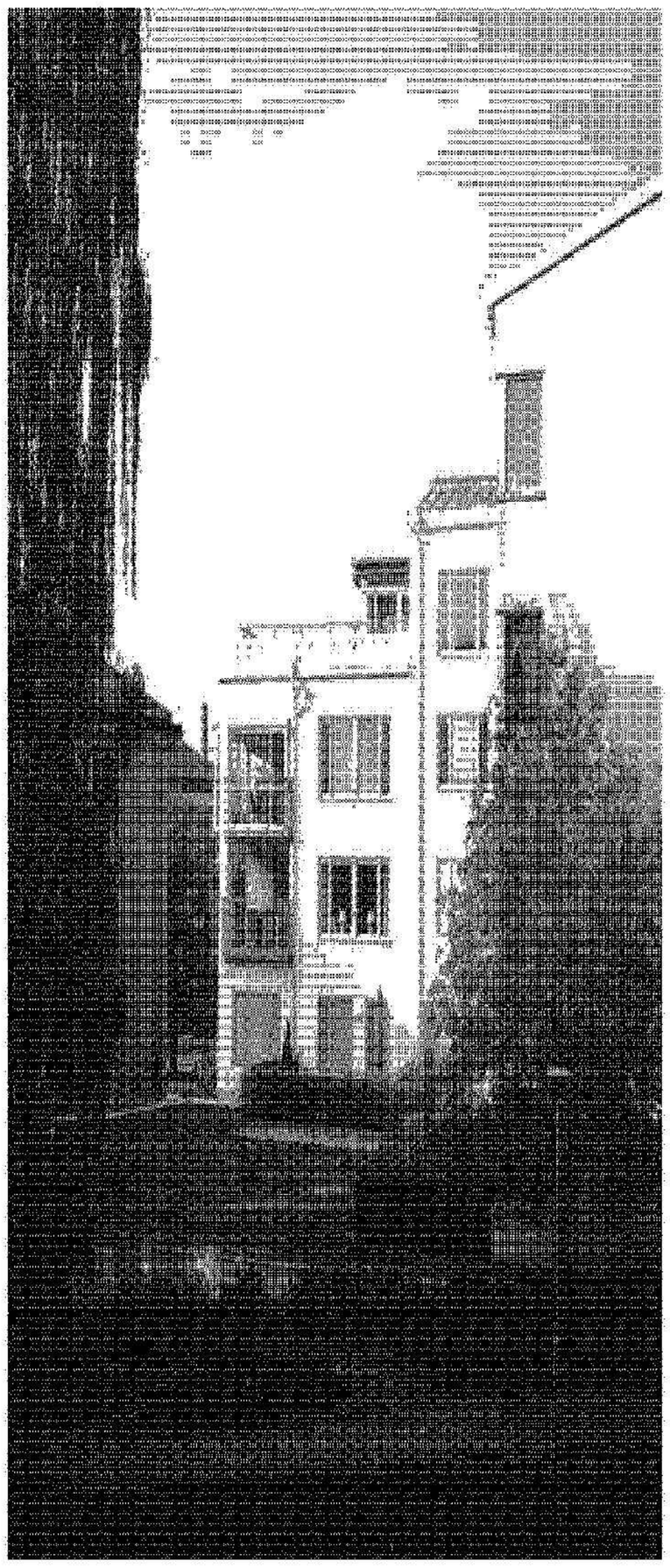
Till skillnad mot övriga länder i Norden följer inte hyror i Sverige marknadsprissättning utan fastställs genom det så kallade bruksvärdessystemet. Det innebär att hyror är bundna till jämförbara fastigheter och regleras därmed inte genom utbud och efterfrågan. Hyran anses vara skälig när den har samma hyra som en annan liknande lägenhet med samma standard och i samma läge. Denna hyresreglering medför att hyresnivån både kan under- och överstiga marknadens betalningsvilja.

För hyresgäster i bostadslägenheter förhandlas majoriteteten av hyrorna i Sverige av Hyresgästföreningen. Uppdraget att kollektivt förhandla hyrorna är tilldelat av staten och rätten att förhandla hyran är fastställd i hyresförhandlingslagen. Vid renovering eller ombyggnad som genomförs av hyresvärden är principen densamma, men man jämför då med andra renoverade lägenheter. Vid ombyggnation eller renovering måste hyran alltid förhandlas. Hyror för hyresgäster i fastigheter och lokaler som inte är bostäder omfattas vanligen av ett indexeringstillägg som är kopplat till den allmänna prisutvecklingen i samhället (KPI).

Den svenska marknaden för hyresrätter kännetecknas av stabila ökande hyror som långsiktigt överstiger inflationen. Under de senaste tio åren har medelårshyran per kvadratmeter i Sverige ökat med 2,5 procent i genomsnitt per år, att jämföra med 1,7 procent för konsumentprisindex. Under 2022 ökade inflationen mer än hyrorna. Neobos hyror bedöms öka mellan 3,5–5,0 procent 2023.

Konkurrenter

Neobo äger och förvaltar hyresbostäder men är utsatta för konkurrens även från andra delar av fastighetsbranschen. Utöver hyresrätter konkurrerar Neobo med bostadsrätter, småhus med äganderätt och med det övriga utbudet av bostäder på de orter bolaget är verksamt. Konkurrensen innefattar både nyproducerade bostäder och det utbud som tillfaller från successionsmarknaden. Neobos konkurrenter är både publika, privata och kommunala aktörer och omfattar bland annat Balder, Brinova, Heba, Heimstaden, Kfastigheter, KlaraBo, Rikshem, SBB, Trianon, Victoriahem och bostadsföretag i kommunal regi i de kommuner som Neobo verkar i.



Energi och trygghet i fokus

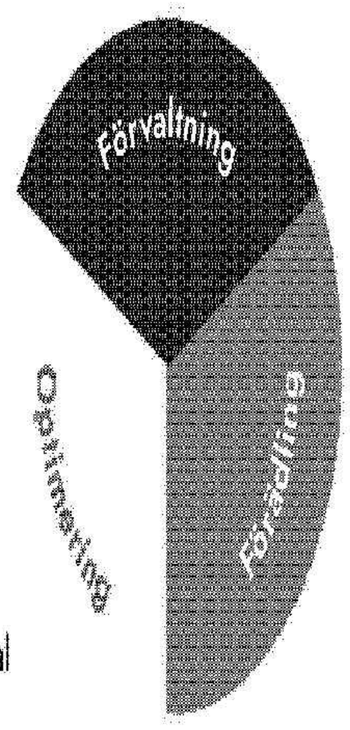
Stigande energipriser och en ökad medvetenhet om klimatpåverkan har lett till att fastighetsägare i allt större utsträckning investerar i åtgärder som minskar energiförbrukningen och ökar andelen förnybar energi. Detta omfattar bland annat solceller, smarta ventilationssystem, effektivare uppvärmning och energieffektiv belysning. Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. För att kunna nå Sveriges klimatmål krävs bland annat omfattande energirenoveringar av landets befintliga fastighetsbestånd. Det finns också en tydlig trend med ökad efterfrågan på hållbara fastigheter och hållbart boende, där hållbarhetscertifieringar bidrar till ökad transparens kring fastighetsbolagens hållbarhetsarbete.

En annan stark trend är fler lösningar och åtgärder som ökar hyresgästers trygghet och säkerhet, och som ofta baseras på de trivselenkäter som genomförs i bostadsområden. Effektivare lås, säkerhetsdörrar, bra belysning är några av de åtgärder som efterfrågas men också områdesbevakning, trygghetsvandringar och löpande närvaro från fastighetsförvaltarna.

Strategisk inriktning och mål

Affärsmodell

Neobo bedriver en effektiv och kundnära fastighetsförvaltning med fokus på hållbarhet och lönsamhet



Neobo arbetar med försäljningar och förvärv av fastigheter för att kunna skapa en optimal fastighetsportfölj

Neobo förädlar fastigheterna löpande för att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer och förutsättningar för långsiktiga värdeökningar i fastighetsbeståndet

Vision

Vi skapar attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga

Affärsidé

Neobo förvaltar och förädlar bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder

Strategi

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning.
- Arbeta aktivt med hållbarhet genom bland annat energieffektiviseringar, hållbarhetscertifieringar och sociala hållbarhetsinitiativ.
- Att ha en lokal fastighetsförvaltning med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling.
- Att ha en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott.

Finansiella mål och utdelningspolicy

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga

10%

Räntetäckningsgraden ska överstiga

1,5x

Belåningsgraden ska inte överstiga

65%

av fastigheternas marknadsvärde

Soliditeten ska överstiga

30%

Neobo ska dela ut

50% av förvaltningsresultatet efter skatt

Hållbarhetsambitioner

- Minska energiförbrukningen
- Öka andelen förnybar energi
- Öka andelen miljöcertifierade fastigheter
- Öka kundernas upplevda trygghet

Neobos fastigheter

Vid årsskiftet bestod Neobos fastighetsportfölj av 268 fastigheter med 8 396 bostadslägenheter och en uthyrningsbar area om cirka 714 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgjordes av bostadsfastigheter och resterande del av samhällsfastigheter inom skola och sjukvård.

Värdeförändringarna för Nebos fastigheter uppgick under 2022 till –2 238 mkr (3 887), varav –1 087 mkr (9) var realiserade värdeförändringar som i huvudsak uppstod i samband med in- och utförsäljningar vid tillskapandet av Neobo-koncernen. De orealiserade värdeförändringarna under året uppgick till –1 151 mkr (3 878) och förändringen förklaras framför allt av ökade avkastningskrav på bostäder.

Samtliga fastigheter har värderats vid årsskiftet av externa, autoriserade värderare. I värderingarna har ett genomsnittligt bedömt avkastningskrav om 4,1 procent använts.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det årliga hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick till 924 mkr. Bostäder utgör 76 procent av hyresvärdet och kommersiella lokaler 22 procent. Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan samt kunder i någon av bolagets samhällsfastigheter. Vid utgången av 2022 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 8 367.

Bostäder omfattade 7 855 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 654 mkr och hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 503 hyreskontrakt med en årshyra om 177 mkr. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,2 procent av hyresintäkterna. Neobos största hyresgäst är Sala kommun som hyr både kontor och bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 92,0 procent för hela portföljen.

Hyresintäkter och vakansgrad

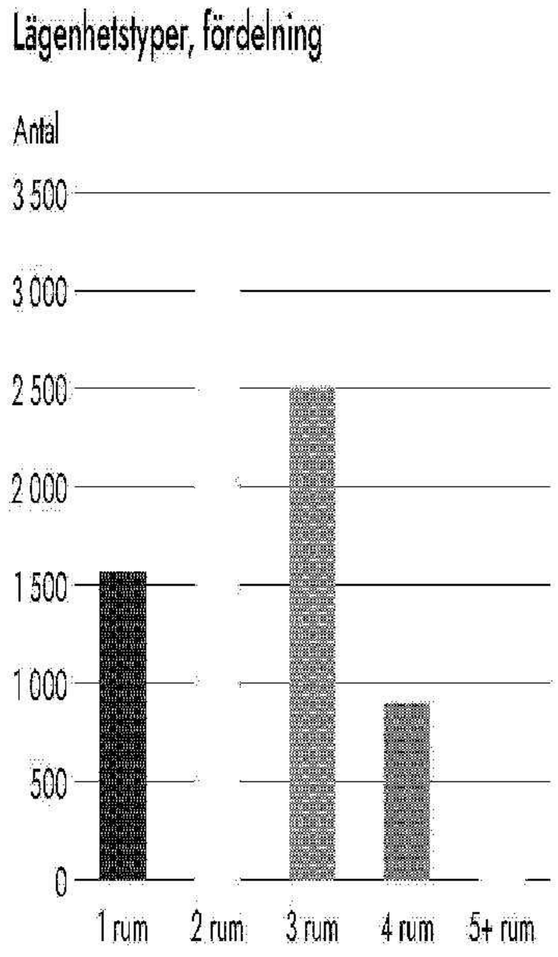
Under 2022 ökade hyresintäkterna till 839 mkr (694). Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 3,6 procent. Ökningen av hyresintäkter är hänförlig både till årliga hyresförhandlingar, färdigställda projekt och uppgraderade lägenheter. Därtill bidrog även intäkter från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022, vilket motverkades något av bortfall av intäkter från sålda fastigheter under sista kvartalet 2022.

Den ekonomiska vakansgraden i bostadsbeståndet uppgick i slutet av året till 6,6 procent och till 11,3 procent för de kommersiella lokalerna. Den genomsnittliga hyran för Neobos bostäder ökade under 2022 och uppgick till 1 279 kronor per kvadratmeter. Hyresförhandlingen för bostäder 2023 pågår och hittills ingångna avtal innebär en hyresökning om mellan 3,5–5 procent.

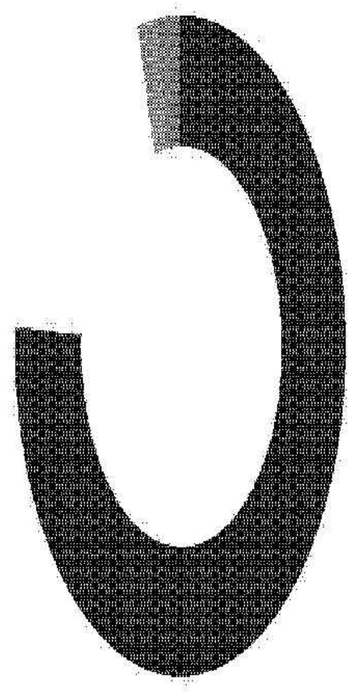
Fastighetsbeståndets förändring 2022

Ingående verkligt värde 2022-01-01	17 173	Ingående verkligt värde 2021-01-01	9 966
Förvärv	6 064	Förvärv	2 338
Investeringar	727	Investeringar	778
Försäljningar	–7 602	Försäljningar	–125
Orealiserade värdeförändringar	–1 151	Orealiserade värdeförändringar	3 878
Omklassificeringar	85	Omklassificeringar	338
Verkligt värde 2022-12-31	**15 295**	**Verkligt värde 2021-12-31**	**17 173**

Lägenhetstyper, fördelning



Hyresvärde



Portföljens geografiska fördelning

Neobos 268 fastigheter finns i 40 kommuner. Sett till fastighetsvärde var Sundsvall, Nynäshamn, Helsingborg, Växjö och Norrköping de största kommunerna vid årsskiftet.

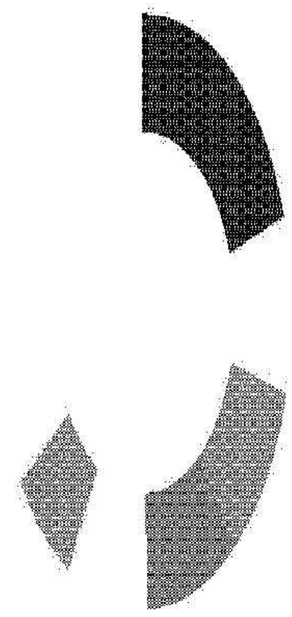
Fastighetsbeståndet är indelat i två regioner, Syd och Norr. I Syd, som omfattar nio län, finns de flesta fastigheterna och det största fastighetsvärdet i Västra Götaland medan Stockholms län är störst i Norr, som totalt omfattar 10 län.

				Fastighetsvärde		Hyresvärde	
Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area, tkvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Norr	100	2 837	262	6 533	24 906	381	1 453
Syd	168	5 559	452	8 762	19 404	543	1 203
Totalt	**268**	**8 396**	**714**	**15 295**	**21 425**	**924**	**1 295**

Fördelning per kommun, 15 största

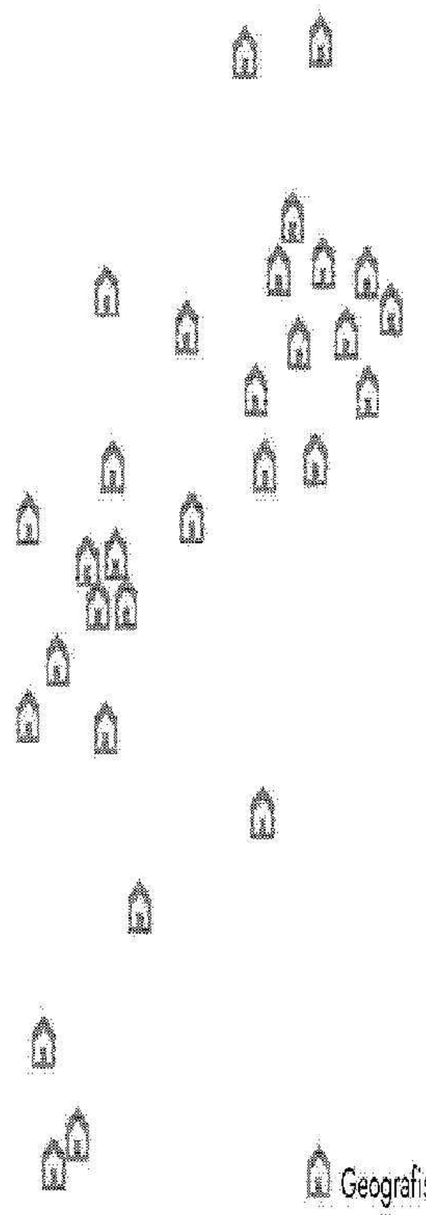
Kommun	Area, kvm	Antal lägenheter	Marknadsvärde, mkr
Sundsvall	48 625	560	1 253
Nynäshamn	40 616	513	979
Helsingborg	29 528	456	858
Växjö	28 631	452	797
Norrköping	31 708	347	731
Sollentuna	17 859	80	720
Motala	36 534	477	717
Tranås	48 368	517	644
Oskarshamn	42 834	516	620
Enköping	27 184	259	572
Staffanstorp	21 817	218	542
Karlstad	18 382	244	486
Eskilstuna	22 896	266	479
Alingsås	22 813	206	477
Nyköping	16 379	244	457

Geografisk fördelning



714 tkvm
uthyrningsbar area

- Västra Götaland, 20%
- Stockholm, 10%
- Västernorrland, 10%
- Östergötland, 10%
- Södermanland, 9%
- Skåne, 7%
- Övriga, 35%



Geografisk närvaro

Värdeskapande och hållbar förvaltning

Neobo bedriver en långsiktigt hållbar förvaltning med en egen förvaltningsorganisation med lokal närvaro. Förvaltningsorganisationen är uppdelad i två geografiska områden, Region Syd och Region Norr.

En lokal närvaro i förvaltningen med kundnära relationer är en viktig del av strategin. Genom geografisk närhet och löpande dialog med hyresgästerna säkerställer Neobo att lämpliga värdeskapande förbättringar prioriteras i fastigheterna, vilket i sin tur säkerställer ökad kundnöjdhet och bidrar till förädlingen av bostadsområdena. Den tekniska förvaltningen och det felavhjälpande underhållet av fastigheterna bedrivs till stor del av den egna personalen i respektive region, vilket kompletteras med inhyrda tjänster avseende exempelvis VVS och el. I relevanta fall arbetar Neobo med företagsövergripande upphandlingar av driftoperatörer och leverantörer för att utnyttja bolagets storlek och på så sätt sänka fastighetskostnaderna.

Uppgradering av lägenheter

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för avflyttning besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om uthyrning eller renovering.

Är lägenheten endast i behov av mindre åtgärder genomförs en enklare renovering med fokus på hållbarhet och trygghet. Krävs mer omfattande åtgärder genomförs en totaluppgradering av lägenhetens standard som i sin tur innebär nya hyresförhandlingar och bidrar till högre hyresvärde i fastighetsportföljen. Under 2022 har 240 lägenheter totaluppgraderats.

Strukturerad och aktiv dialog

För att på ett strukturerat sätt få fram kundernas önskemål och synpunkter genomför Neobo en årlig kundundersökning, AktivBo. Utifrån resultaten tar varje förvaltare fram en handlingsplan med de viktigaste förbättringsåtgärderna för sitt respektive område. AktivBo är ett av de mest använda kundverktygen i fastighetsbranschen och ger möjlighet till benchmarking med andra fastighetsbolag. Enkätsvaren från Neobos undersökning 2022 visade bland annat att över 83 procent av hyresgästerna var nöjda med trivseln i sitt bostadsområde om med att de får hjälp när det behövs.

Anna-Carin Skoglund, chef Region Norr, berätta lite om beståndet i Norr och om er dialog med kunderna?

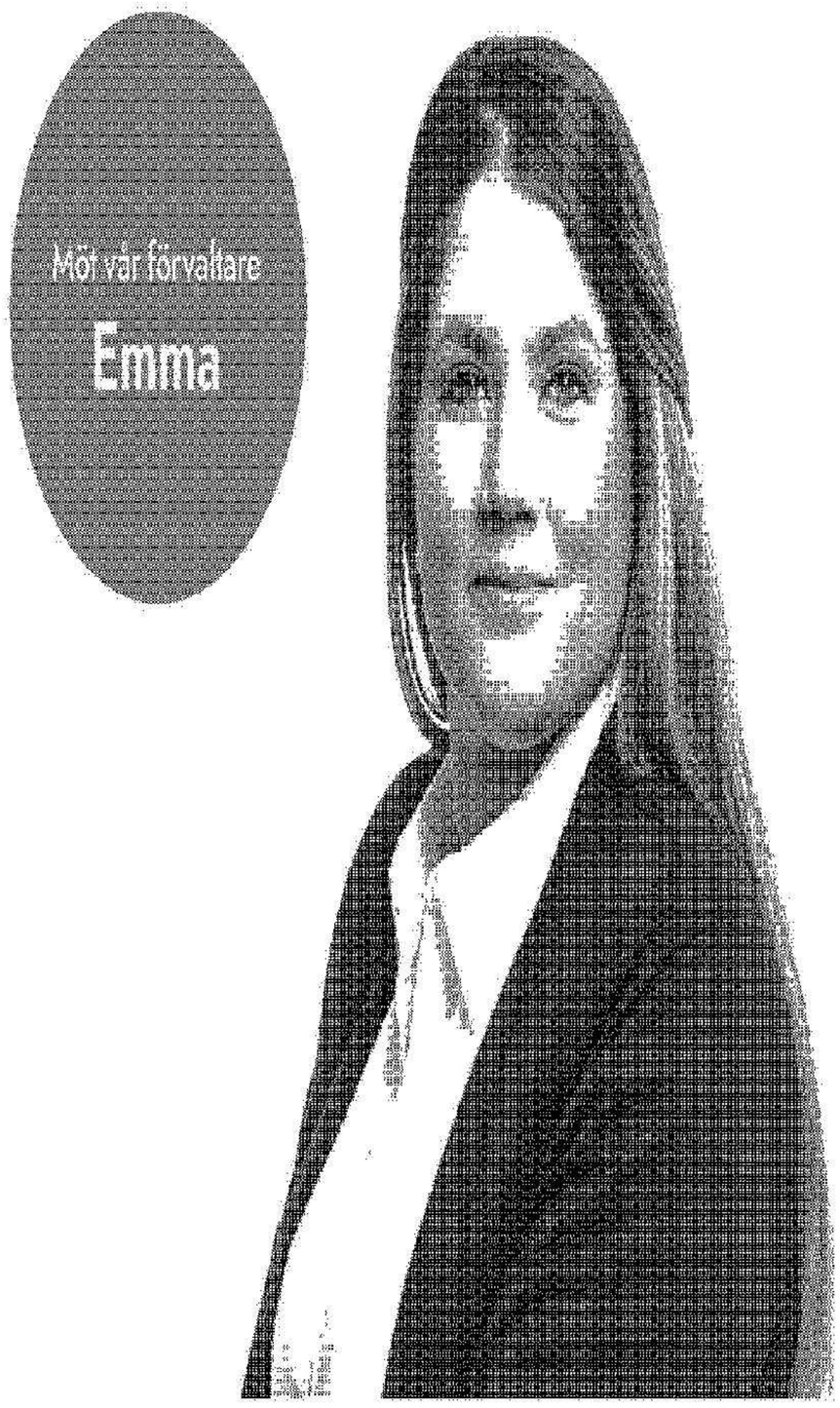
Vårt bestånd är utspritt geografiskt med 96 mil mellan våra södra och norra fastigheter, och finns i många städer utmed Norrlandskusten. Våra största bestånd ligger i Sundsvall, Nynäshamn och Eskilstuna. Vi har en stor blandning av fastigheter, både en hel del nybyggda fastigheter, och även äldre fastigheter. Som ny region håller vi på att lära oss de nya fastigheterna och lägger en plan för hur vi ska kunna minska vakanser.

Vi har genomfört en NKI-mätning och utifrån resultatet håller vi på att lägga upp handlingsplaner för respektive fastighet. Vår målsättning är också att genom olika gårdsaktiviteter skapa positiva mötesplatser där vi lär känna varandra och skapar trygghet. Dessutom förbereder vi för att ge ut ett nyhetsbrev per förvaltare några gånger per år där vi berättar om vad som händer i området och hos Neobo. NKI-mätning och nyhetsbrev kommuniceras i första hand digitalt via vår app AVY. Via denna kan vi även skicka ut riktade meddelanden till hyresgästerna och man kan använda appen för att betala sin hyra, göra felanmälan och beställa tid val.

Per Sundequist, chef Region Syd, berätta lite om beståndet i Syd och hur ni arbetar för att minska miljöpåverkan?

Vårt bestånd omfattar 168 fastigheter, med de största bestånden i Helsingborg, Norrköping och Växjö. Fastigheterna varierar såväl till utseende, utformning som skick. I de fastigheter vi arbetat med under flera år har vi genomfört en del åtgärder, både renoverat och energieffektiviserat.

På månadsbasis och för varje enskild fastighet följer vi upp taxebundna kostnader, såsom el, värme och vatten. Med ett bra underlag är det sedan enkelt för oss att göra rätt åtgärd i rätt fastighet. Vi har de senaste åren arbetat med allt från större projekt såsom solcellsanläggningar och nya ventilationssystem till lite mindre åtgärder som vattenbesparing och installation av undercentraler. En viktig del är det löpande arbete som våra tekniker genomför vid sina ronder i husen. Jag skulle säga att vi är duktiga på att kartlägga vilka behov som finns och också lägga en plan för att åtgärda dessa. Vi gör en god gärning för klimatet, och sänker vår förbrukning och därmed driftkostnaderna.



Berätta lite om dig själv och din bakgrund?
Jag är en levnadsglad mamma som brinner för mina barn och Hammarby, de tre största kärlekarna i mitt liv. Innan jag började arbeta med fastigheter arbetade jag i Kriminalvården. Jag har nu jobbat i fastighetsbranschen sedan 2015, både inom allmännyttan och hos privata aktörer. Jag har haft roller som kundvärd, projektledare, uthyrare och är nu nyanställd som förvaltare på Neobo.

Vad har du för ansvar och hur kan en vanlig dag se ut?
Jag är ansvarig för Neobos fastigheter i Motala och Tranås. Det är två skilda platser som har vissa saker gemensamt men också många olikheter. Min roll som förvaltare är att ta hand om våra fastigheter och hyresgäster och vara med att utveckla våra områden. En vanlig dag börjar vid sju, då går jag igenom mail och pratar med mina medarbetare om dagen. Dagarna går dock inte alltid att planera utan det gäller att vara flexibel då väldigt mycket olika saker kan hända. En dag kan innehålla allt från möten, fastighetsfrågor, renoveringar och samverkan med andra.

Som hyresvärd, vad är viktigast och vad ligger dig närmast om hjärtat?
Hyresgästerna är det absolut viktigaste. Utan dem finns inget jag, det är med den tanken jag går till jobbet varje dag. Sedan kan man inte göra alla glada och nöjda men min förutsättning är att alltid ge svar och motivera varför. För mig är det viktigt att det finns en bra kommunikation mellan oss som hyresvärd och hyresgästerna. De ser och upplever saker som inte vi gör men vill veta. Sedan brinner jag för att utveckla bostadsområdet tillsammans med hyresgästerna, för att få människor att trivas.

Hur kom du i kontakt med Neobo?
Jag hade via en väninna fått veta att ni fanns och hade trevliga boenden, så jag bestämde mig helt enkelt att besöka er på kontoret för att söka en lägenhet, där jag träffade Emma. Jag hade förhoppningar om jag skulle få en lägenhet snabbt, vilket till min stora glädje uppfylldes utan några problem. Strax därefter kunde jag flytta in i en nyrenoverad etta med kök.

Vad ser du som de viktigaste kraven på din hyresvärd?
Framför allt ett bra bemötande. För mig är det viktigt att kunna träffas ansikte mot ansikte, och att få hjälp snabbt när det uppstår problem. Nu när jag bott en tid i min lägenhet kan jag konstatera att Neobo är bra på service och svarstider. De gånger jag behövt hjälp har jag fått snabba svar och servicen på kontoret har jag alltid upplevt som väldigt bra. Om jag skulle beskriva Neobo med tre ord skulle det bli "bra, service och enkelt".

Vad är det bästa med din lägenhet och området?
Min lägenhet är varm, modern och har bra ljusinsläpp. Jag har alla bekvämligheter jag behöver, men jag föredrar tvättstugan trots att jag har egen tvättmaskin och torktumlare. Området har många grönytor och det är nära till affärer, bussförbindelser, tandläkare, och till vatten och stränder.

Hållbara boendemiljöer

Neobo arbetar aktivt med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer handlar bland annat om att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom en aktiv och kundnära fastighetsförvaltning medverkar Neobo till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden. Neobos hållbarhetsarbete bedrivs framför allt inom följande områden:

- Minskad klimatpåverkan och energiförbrukning.
- Trygga och trivsamma boendemiljöer.
- Stärka hyresrättens betydelse i samhället.

Minskad klimatpåverkan

Ett av de viktigaste bidragen för att uppnå Sveriges klimatmål är att hållbarhetsanpassa befintliga fastigheter då de står för en betydande andel av landets växthusgasutsläpp.

Med 268 fastigheter, varav flera är byggda för 50 till 60 år sedan har Neobo en möjlighet att aktivt vara med och göra skillnad. Neobo har genomfört 31 energibesparingsprojekt som lett till cirka en miljon kWh i årliga energibesparingar och har 35 pågående projekt som bedöms leda till årliga energibesparingar om cirka tre miljoner kWh. Projekten består av energiförbättrande åtgärder såsom installation av solpaneler, bergvärmepumpar, system för värmeåtervinning och effektivare ventilation. Utöver lägre energiförbrukning bidrar investeringarna även till ett hälsosammare inomhusklimat i lägenheterna.

Vidare arbetar Neobo med att certifiera beståndet för att kunna erbjuda kunderna gröna bostäder, i linje med Neobos strategi att vara en hållbar fastighetsförvaltare. Sweden Green Building Councils certifiering Miljöbyggnad iDrift är framtagen och utvecklad specifikt för att effektivt ställa om och hållbarhetsanpassa stora, befintliga fastigheter. Genom den kvalitetsstämpel en certifiering i Miljöbyggnad iDrift ger bidrar Neobo

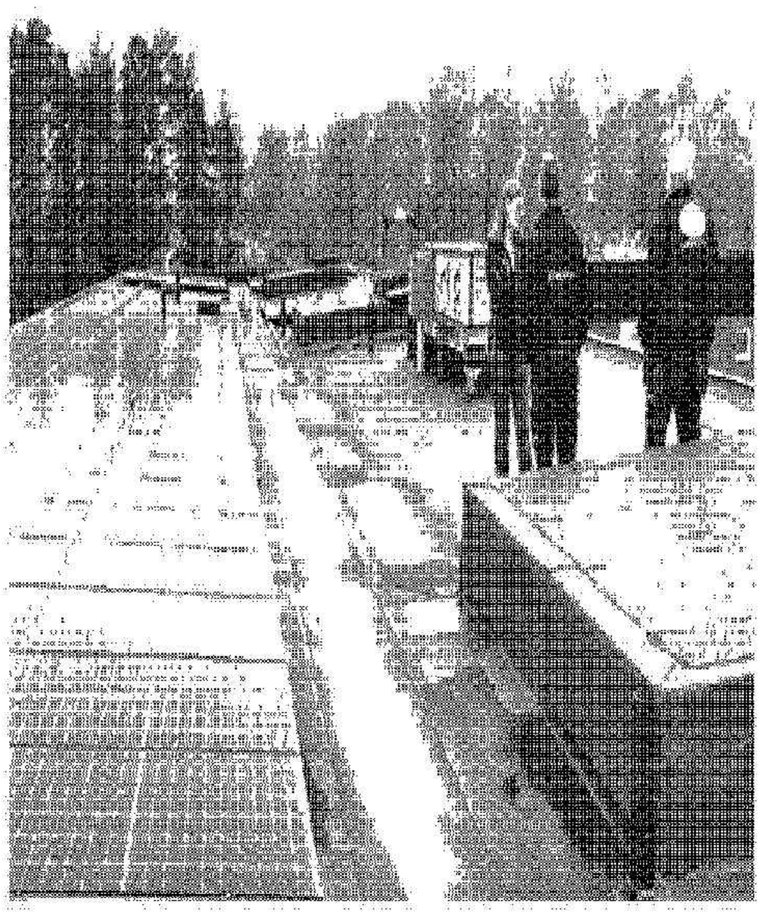
Hållbarhetsambitioner

Minska energiförbrukningen

Öka andelen förnybar energi

Öka andelen miljöcertifierade fastigheter

Öka kundernas upplevda trygghet



Snabb återbetalning för energiinvestering i Tidaholm

I Tidaholm har Neobo genomfört omfattande investeringar för energibesparing i en av sina fastigheter, Stensiken 1 som omfattar fyra byggnader byggda i slutet av 60-talet. Under 2019 installerades nya ventilationsaggregat med frånluftsåtervinning som bidrar till att sänka kostnaden för uppvärmning då varm luft från fastigheterna kan tas om hand och skickas tillbaka i fastigheternas värmesystem. Detta följdes sedan 2021 av en stor installation av solceller på byggnadernas tak med en total effekt på 194 kWp. Den förväntade årsproduktionen uppgår till 145 000 kWh, varav 60 procent bedöms kunna användas för att täcka delar av den egna förbrukningen på cirka 300 000 kWh och resterande säljas i energinätet. Solcellsanläggningen sattes i drift i början av mars 2023.

Tillsammans med bland annat injusteringar av flöde och temperatur bedöms investeringarna leda till minst 40 procent lägre energiförbrukning och därmed kan fastigheten uppnå miljöcertifieringen Miljöbyggnad iDrift. Liknande energibesparande investeringar genomförs även i fastigheterna Valhall 5 och Yggdrasil 1&2 i Skara.

till klimatomställningen och höjer samtidigt värdet på sina objekt och kan lättare attrahera hyresgäster. I Neobos bestånd ingår även en nybyggd fastighet i Timrå som är certifierad samt en fastighet i Gävle som under 2023 kommer att miljöcertifieras med Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, som är anpassad till nyproduktion.

Trygga och trivsamma boendemiljöer

Neobo arbetar för att öka attraktiviteten i sina bostadsområden i syfte att skapa värde för sina kunder och samtidigt kunna bidra till att minska segregation och utanförskap i samhället. För att stärka dialogen med de boende och få deras syn på sin boendemiljö genomförs löpande kundundersökningar genom AktivBo. Frågor ställs om hur man trivs i sin bostad, hur området upplevs och hur man ser på sin hyresvärd. För att skapa ökad trygghet och trivsel arbetar Neobo bland annat med att förbättra belysning, installera nya passagesystem samt bygga fler mötesplatser. Lokal närvaro är viktigt för att öka tryggheten och säkerheten. Generellt sett har Neobo kontor i sina bostadsområden och trygghetsjour erbjuds som de boende kan ringa till dygnet runt. I vissa kommuner sker en tät dialog med olika aktörer för att förbättra tryggheten i särskilt utsatta områden.

Stärka hyresrättens betydelse i samhället

Hyresrätten är en viktig del i ett dynamiskt samhälle eftersom den ger möjlighet för människor att snabbt och utan kapitalinsats komma in på bostadsmarknaden. Med god tillgång till hyresrätter skapas dessutom rätt förutsättningar att möta utmaningarna på den svenska arbetsmarknaden och i förlängningen Sveriges långsiktiga tillväxt. I Sverige fanns i slutet av 2022 cirka 1,5 miljoner hyresrätter i flerbostadshus. Av landets 290 kommuner dominerar hyresrätten i 257 och av de tio största kommunerna är det bara i Uppsala och Stockholm som bostadsrätten är större. Som ägare av sammanlagt 268 hyresfastigheter i 40 kommuner i Sverige ska Neobo arbeta för att stärka hyresrättens betydelse för en positiv samhällsutveckling. En betydande majoritet av de svenska kommuner som idag upplever bostadsbrist uppger att hyresrätten är den upplåtelseform som bör prioriteras. Neobo avser att föra en aktiv dialog med olika aktörer i de kommuner där bolaget har hyresfastigheter i syfte att förbättra förutsättningarna för boende i hyresrätt och därmed bidra till en mer dynamisk arbetsmarknad och en långsiktig hållbar tillväxt.

Neobo huvudpartner till Sveriges Stadsmissioner

Stadsmissionens gedigna arbete med att skapa tryggare samhällen går helt i linje med Neobos vision – att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Som det första bostadsbolaget i Sverige har därför Neobo ingått avtal som huvudpartner till Sveriges Stadsmissioner för att kunna bidra till minskad hemlöshet. Avtalet löper fram till slutet av 2024 och omfattar såväl ett ekonomiskt bidrag på tre miljoner kronor som volontärarbete.

Sveriges Stadsmissioner

Marknadsnära organisation

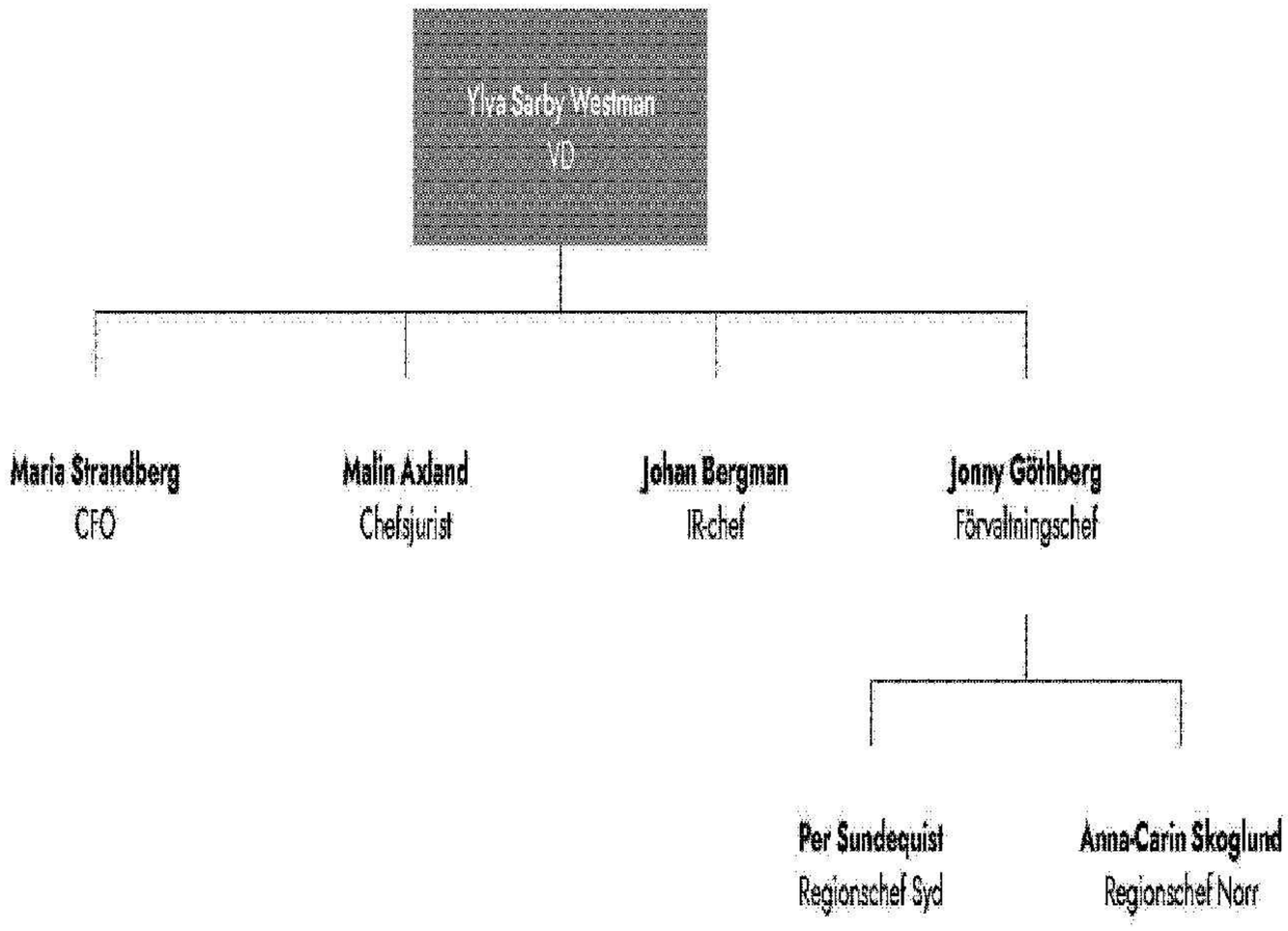
Neobo har en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Flertalet av bolagets medarbetare kommer från tidigare roller på SBB och Amasten med lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning och Neobos fastighetsbestånd. Allt arbete som görs syftar till att optimera möjligheterna att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning som skapar värden för våra kunder.

Stora utvecklingsmöjligheter

Som ett nytt bolag med fokus på långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i Sverige får Neobos medarbetare vara med och bygga upp ett nytt varumärke och en stark kultur från grunden. Detta innebär att bygga rutiner, hitta strukturer och skapa nätverk inom och utom organisationen. Medarbetarna har goda möjligheter att påverka verksamheten givet att det är en platt organisation med korta beslutsvägar och en atmosfär präglad av personligt engagemang på alla nivåer.

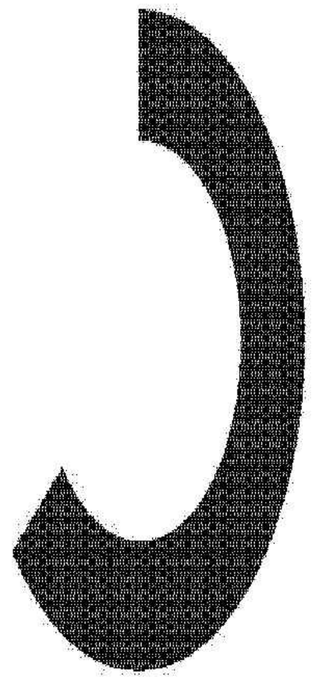
Vid årsskiftet hade Neobo totalt 66 anställda. Av dessa var 24 kvinnor och 42 män. Ledningsgruppen utgjordes av fem personer, varav tre kvinnor och två män. 61 av medarbetarna ingår i Neobos förvaltningsorganisation som är uppdelade i två regioner.

Organisation



Anställda 2022

Medelantal



50 medarbetare

- Män, 64%
- Kvinnor, 36%

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras aktuell intjäningsförmåga för Neobo för tolv månader med beaktande av koncernens fastighetsbestånd per den 1 januari 2023. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan en hypotetisk ögonblicksbild för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 1 januari 2023. All vakans per 1 januari 2023, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis. Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration.

Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 1 januari 2023. Kostnader för central administration har beräknats utifrån Neobos organisation som en fristående enhet. Finansnettot avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Neobos skuldsättning applicera finansieringsvillkoren med de rörliga marknadsvillkor som gällde per 1 januari 2023, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt engångskostnader relaterade till utdelningen och noteringen av Neobo har ej beaktats.

Neobos intjäningsförmåga per 1 januari 2023, mkr

Hyresvärde	924
Vakans	-74
Hyresintäkter	**850**
Fastighetskostnader	-365
Fastighetsskatt	-23
Driftnetto	**462**
Central administration	-50
Finansnetto	-190
Förvaltningsresultat	**222**

Bolagsstyrning

Palmen 2, Katrineholm

Bolagsstyrningsrapport

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Den nuvarande koncernstrukturen, i vilken Neobo är moderbolag, skapades under det fjärde kvartalet 2022. I slutet av år 2022 delade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ("SBB") ut Neobo till SBB:s A- och B-aktieägare. Bolagets aktier är sedan den 10 februari 2023 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North"). Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") sedan den 10 februari 2023.

I början av år 2022 var Neobo, då med namnet Amasten Fastighets AB ("Amasten"), ett fristående publikt bolag noterat på First North.

Den 20 december 2021 lämnade SBB ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Amasten. Den 19 januari 2022 meddelade SBB att dess innehav i Amasten uppgick till cirka 97,5 procent av aktierna. SBB påkallade därefter tvångsinlösen avseende resterande aktier i bolaget. Amasten avnoterades från First North den 4 februari 2022. Under större delen av 2022 var Amasten således ett helägt dotterbolag inom SBB-koncernen. Amasten tillämpade Svensk kod för bolagsstyrning fram till avnoteringen den 4 februari 2022, men inte för tiden därefter.

I oktober 2022 beslutade styrelsen i SBB att utreda förutsättningarna för att bilda ett nytt fristående bolag med fokus på bostadsfastigheter. En ny styrelse för bolaget valdes i november 2022 och i december beslutade en extra bolagsstämma i SBB att samtliga aktier i bolaget skulle delas ut till SBB:s aktieägare med avstämningsdag den 28 december 2022. Neobo blev då moderbolag i den nya Neobo-koncernen.

Perioden 1–26 januari 2022

Under de första veckorna av 2022 utgjordes Amastens styrelse av Bengt Kjell (ordförande), Magnus Bakke, Annelie Lindblom, Jakob Pettersson, Kristina Sawjani och Peter Wågström. Mikael Rånes var bolagets VD och Mattias Lundgren vice VD.

Perioden 26 januari–10 november 2022

En extra bolagsstämma hölls den 26 januari 2022 på begäran av SBB. På den extra bolagsstämman valdes en ny styrelse bestående av Ilija Batljan, Eva-Lotta Stridh och Oscar Lekander. Ilija Batljan valdes till ordförande i styrelsen.

Den tillträdande styrelsen beslutade samma dag om byte av verkställande direktör varvid Lars Thagesson efterträdde Mikael Rånes som verkställande direktör med omedelbar verkan. Styrelsen beslutade även att entledliga Mattias Lundgren som vice verkställande direktör.

Den 4 februari 2022 avnoterades aktierna i Amasten från First North.

Under tiden fram till den 10 november 2022 hanterades bolagsstyrningen i bolaget på samma sätt som för övriga helägda dotterbolag i SBB-koncernen.

Perioden 10 november – 31 december 2022

Den 10 november tillträdde Ylva Sarby Westman som VD för bolaget.

På en extra bolagsstämma den 21 november 2022 beslutades att utse en ny styrelse i bolaget bestående av Jan-Erik Höjvall, Mona Finnström, Ulf Nilsson, Eva Swartz Grimaldi och Peter Wågström. Jan-Erik Höjvall valdes till ordförande i styrelsen.

Styrelsen genomförde under perioden 21 november till den 31 december ett konstituerande möte, två styrelsemöten, samt ett flertal styrelsemöten per capsulam i huvudsak i samband med beslut om refinansieringar av banklån. Samtliga styrelseledamöter närvarade på samtliga möten. Styrelsen inrättade inte några utskott inom sig, utan revisionsutskottets respektive ersättningsutskottets uppgifter utfördes av styrelsen i dess helhet. Styrelsen antog i december 2022 en arbetsordning för styrelsen, en VD-instruktion samt relevanta policy-dokument för att säkerställa god styrning av bolaget.

På en extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutades att anta en ny bolagsordning, bolaget skulle byta namn till Neobo Fastigheter AB (publ), en ny instruktion för utseende av valberedning, samt justeringar av aktiestrukturen i bolaget.

Eftersom bolaget inte var noterat per 31 december 2022, då bolaget under största delen av 2022 var ett helägt dotterbolag till SBB och eftersom bolaget är noterat på First North har bolaget inte upprättat någon ersättningsrapport eller hållbarhetsrapport.

Neobo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) sedan den 10 februari 2023. I kommande bolagsstyrningsrapporter kommer bolaget att rapportera eventuella avvikelser från Koden samt skälen därtill.

Bolagsstyrning 2023

För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk såsom bland annat de regler och rekommendation som följer av noteringen av bolagets aktier på First North så som Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares.

Aktieägare

Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 752 027 538 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 145 400 737. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,17 kronor. De största aktieägarna vid utgången av 2022 var Ilija Batljan, 9,3 procent, Dragfast AB, 5,4 procent och Länsförsäkringar Fonder, 4,9 procent.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Neobos högsta beslutande organ där aktieägarna har möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Årsstämman ska hållas i Stockholm senast den 30 juni. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också bland annat att besluta om fastställande av bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, besluta om disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Bolaget ska upplysa om att kallelse skett genom annonsering i Dagens Nyheter.

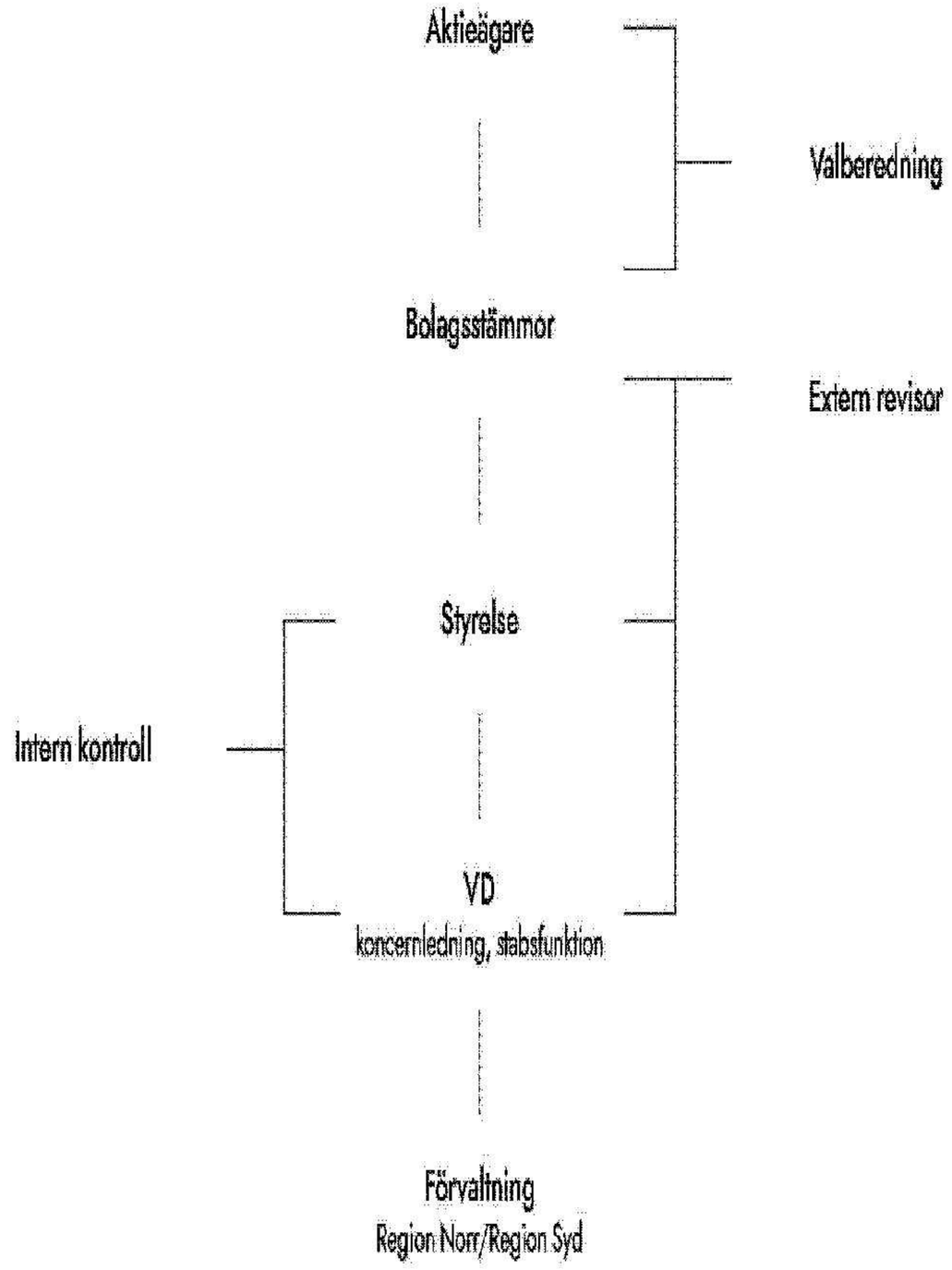
Årsstämma 2023 kommer att hållas den 26 april 2023. Kallelse samt fullständiga förslag finns på bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2023.

Valberedning

Valberedningens ledamöter ska bestå av representanter för de tre största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Normalt sett utses ledamöterna baserat på ägandet per 30 september. Inför årsstämman 2023 har ledamöterna i stället utsetts baserat på ägandet per 28 februari 2023, vilket inneburit att valberedningen haft kort tid att arbeta med förslagen inför årsstämman. Den ledamot som representerar den största aktieägaren ska vara ordförande i valberedningen, om inte valberedningens ledamöter beslutar om annat.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Organisation



Valberedningen inför årsstämman 2023 består av Ilija Batljan, utsedd av Ilija Batljan, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning, Sven-Olof Johansson, utsedd av Sven-Olof Johansson, samt av Jan-Erik Höjvall i egenskap av styrelseordförande i Neobo. Per 28 februari 2023 representerade de aktieägare som utsett ledamöter till valberedningen tillsammans cirka 17,4 procent av aktierna i Neobo.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag.

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning vilken årligen fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom

styrelsen samt i förhållande till verkställande direktörens arbete. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd VD-instruktion. Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte är motiverat att inrätta några utskott inom styrelsen. Revisionsutskottets respektive ersättningsutskottets arbetsuppgifter fullgörs av styrelsen i dess helhet. Styrelsens arbetsordning utvärderas och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla sex till sju ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden när styrelsens ordförande bedömer det motiverat eller när det begärs av en av ledamöterna eller den verkställande direktören.

Styrelsens ordförande ansvarar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs. Under 2022 genomfördes ingen styrelseutvärdering till följd av att bolaget inte tillämpade Svensk kod för bolagsstyrning innan noteringen och till följd av att nuvarande styrelse enbart varit verksam två månader under 2022.

Neobos styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Neobos styrelse består av ledamöterna Jan-Erik Höjvall, styrelsens ordförande, Mona Finnström, Ulf Nilsson, Eva Swartz Grimaldi och Peter Wågström. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 22 och på bolagets webbplats, www.neobo.se. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Verkställande direktören

Den verkställande direktören är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom av styrelsen antagen VD-instruktionen. Ylva Sarby Westman är verkställande direktör för bolaget sedan den 10 november 2022.

Ersättning till ledande befattningshavare

Neobos ledande befattningshavare är Ylva Sarby Westman, verkställande direktör, Maria Strandberg, CFO, Malin Axland, Chefsjurist, Jonny Göthberg, Förvaltningschef, och Johan Bergman, IR-chef. En närmare presentation av de ledande befattningshavarna finns på sidan 23 och på bolagets hemsida, www.neobo.se.

För närvarande har bolaget inte antagit några riktlinjer om ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen har bedömt att vissa ledande befattningshavare bör erbjudas att till marknadsvärde förvärva teckningsoptioner i bolaget och har därför föreslagit till årsstämman att bolaget ska utge teckningsoptioner, se fullständigt förslag på bolagets webbplats www.neobo.se/sv/arsstamma-2023.

För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare under år 2022 se not 5.

Intern kontroll

Under 2022 var Neobo ett helägt dotterbolag till SBB och har således fungerat under SBB:s interna kontrollstruktur. Som ett fristående bolag från och med 2023 är den interna kontrollmiljön under utveckling.

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Neobos interna kontroll tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, vilken kommer till uttryck i styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen. Därtill även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

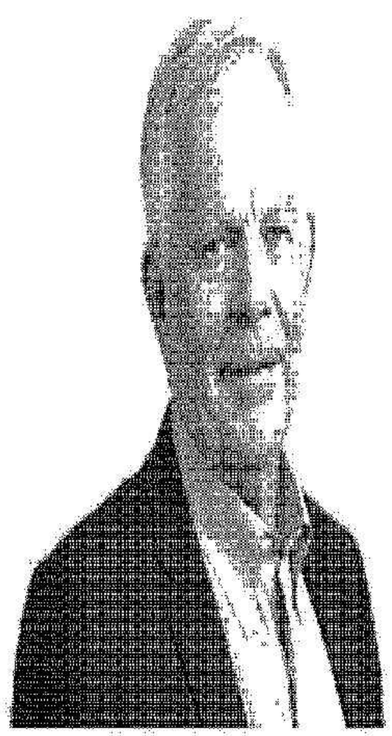
En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Neobo arbetar aktivt med uppbyggnad av intern rapportering och processer innehållande kontroller som syftar till att upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Med hänsyn till bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det för närvarande inte finns behov att en särskild internrevisionsfunktion. Frågan om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion kommer att följas upp under 2023.

Revision

Neobos årsredovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering till styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges till årsstämman. Revisionsbolaget EY valdes på årsstämman 2022 till revisor för tiden fram till årsstämman 2023. Under större delen av 2022 var Mikael Ikonen huvudansvarig revisor. Inför avknoppningen från SBB utsågs Gabriel Novella till huvudansvarig revisor.

Styrelse



JAN-ERIK HÖJVALL

Styrelseordförande sedan 2022.

Född 1959.

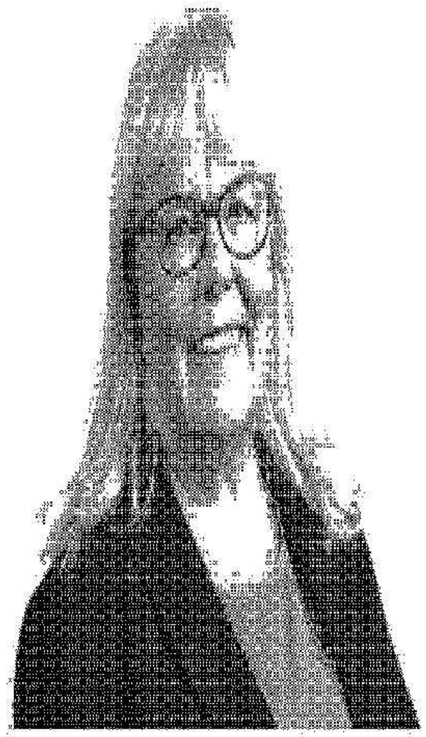
Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare erfarenhet i urval:
VD Amasten Fastighets AB, VD Rikshem och VD Akelius fastigheter AB.

Aktieägande i bolaget[1]: –

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



MONA FINNSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1959.

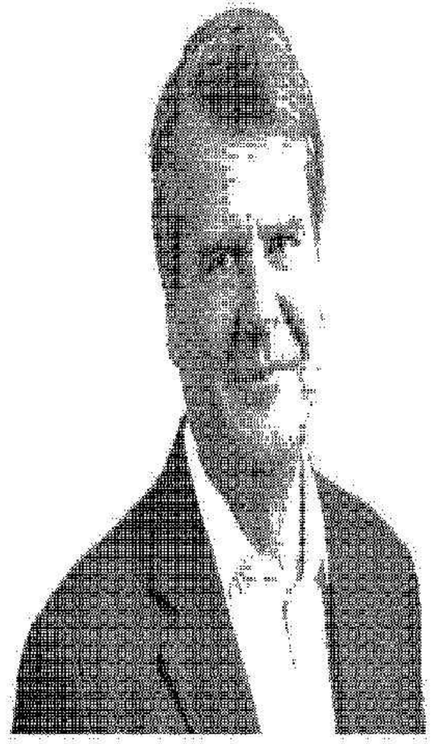
Utbildning: Filosofie kandidatexamen i beteendevetenskap och enstaka kurser i företagsekonomi.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseordförande i Sveriges Förvaltarforum AB. Styrelseledamot i Mona Finnström utveckling AB. Styrelsesuppleant i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens och Arbetsgivarpartner Aktiebolag. VD i Fastigo Aktiebolag.

Aktieägande i bolaget[1]: 5 000 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



ULF NILSSON

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1958.

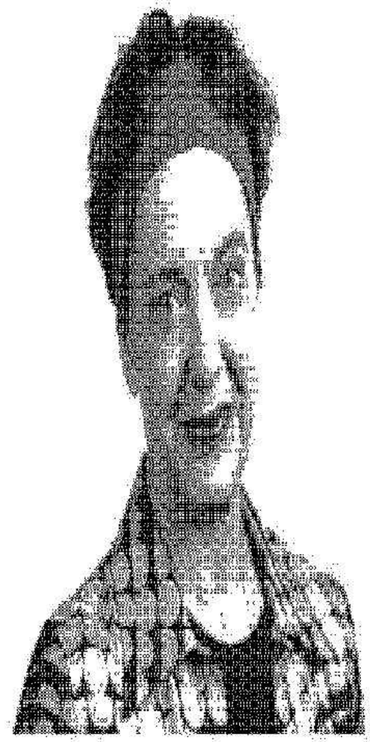
Utbildning: Jur kand. från Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseordförande i GC Cru AB, Richard Juhlin Grand Cru AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelseledamot i Avesta-örnen 3 AB, Krylbohus AB, LC Åkersberga Fastighets AB, Oscar Properties Holding AB och Sigfride Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Bällstaudde Bostadsutveckling AB.

Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot Amasten Fastighets AB, och Kungsleden AB. VD D. Carnegie & CO.

Aktieägande i bolaget[1]: 55 000 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



EVA SWARTZ GRIMALDI

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1956.

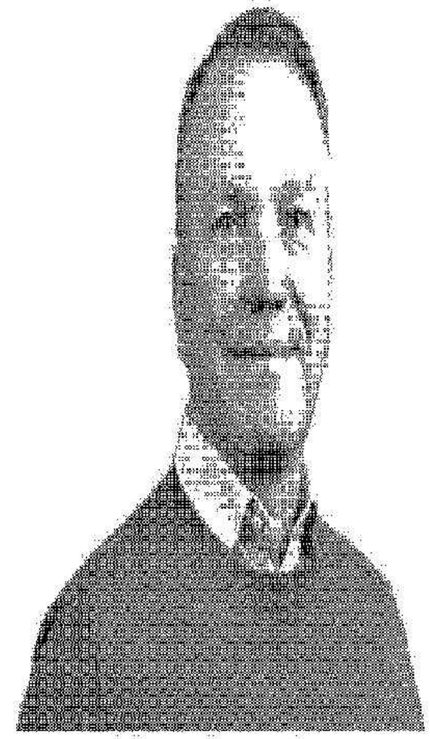
Utbildning: Filosofie kandidatexamen i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseordförande i Apotea AB, Apolea holding AB, Efevevmimanisa AB och Eva Swartz Grimaldi Consulting AB. Styrelseledamot i Richard Swartz AB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Unobo AB.

Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseordförande i New Group Stockholm AB och Norstedts Förlagsgrupp AB. Styrelseledamot i Storytel AB. VD för TV-produktionsbolaget Meter Film & Television, programdirektör på TV4 och VD för bokförlaget och stiftelsen Natur & Kultur.

Aktieägande i bolaget[1]: 19 678 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



PETER WÅGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1964.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseordförande i Arlandastad Group AB (publ), Arrecta AB och Brunkeberg Systems AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), Maria Ludvigsson Invest AB, Tredje AP-fonden, Niam AB och MVB Bygg AB.

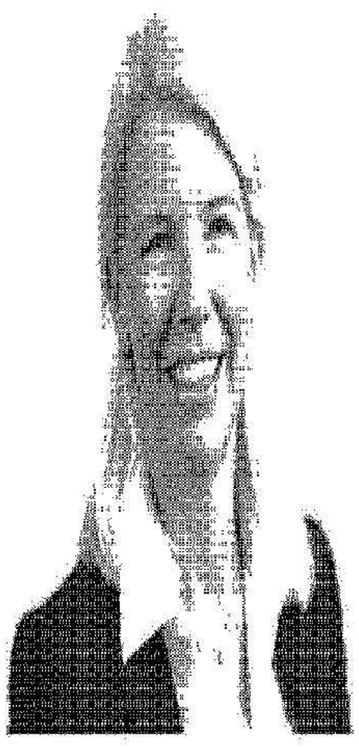
Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB. VD och koncernchef NCC AB.

Aktieägande i bolaget[1]: 50 300 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

[1] Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per 31 mars 2023.

Ledning



YLVA SARBY WESTMAN

Verkställande direktör sedan 2022.

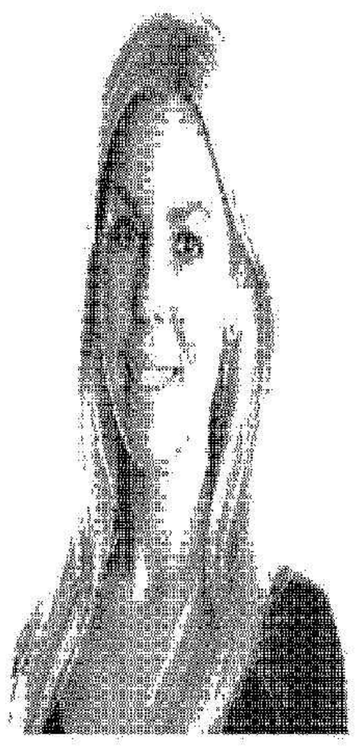
Född 1973.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseledamot i Eastnine AB (publ).

Tidigare erfarenhet i urval:
Verkställande direktör i Kungsleden AB. Vice verkställande direktör i Castellum AB och Kungsleden AB. CFO i Castellum AB och Kungsleden AB. Styrelseledamot i Ikano Bostad AB.

Aktieägande i bolaget[1]: 71 246 aktier.



MARIA STRANDBERG

CFO sedan 2023.

Född 1983.

Utbildning: Civilekonom från Södertörns högskola.

Tidigare erfarenhet i urval:
CFO i Castellum. Ekonomichef på Kungsleden. Revisor på EY.

Aktieägande i bolaget[1]: 15 000 aktier.

JOHAN BERGMAN

IR-chef sedan 2022.

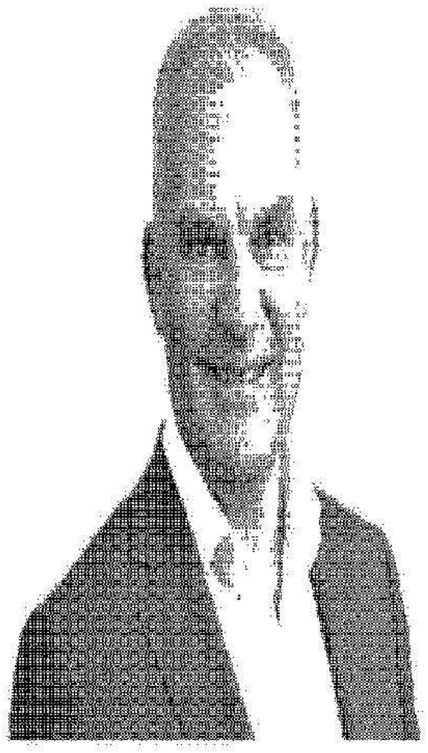
Född 1966.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet, DIHR.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseledamot i NJP Kommunikation AB.

Tidigare erfarenhet i urval:
Head of Investor Relations i NCC AB. IR-konsult på NJP Kommunikation AB.

Aktieägande i bolaget[1]: –



JONNY GÖTHBERG

Head of Property Management sedan 2022.

Född 1962.

Utbildning: Tekniskt gymnasium. Ericsson traineeprogram, 4 år.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseledamot i Förvaltningsaktiebolaget JTH Göthberg, Seglora Invest AB, Solviken Fastighets AB och ViBoGård AB. Styrelsesuppleant i Göthberg Specialistandvård AB, ViBoGård projekt Strängnäs AB och ViBoGård projekt Vadstena AB.

Tidigare erfarenhet i urval:
Chef offentliga investeringar samt fastighetschef på SBB.

Aktieägande i bolaget[1]: 32 500 aktier.

MALIN AXLAND

Chefsjurist sedan 2022.

Född 1974.

Utbildning: Jur. kand. från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar:
Styrelseledamot i MAxland AB.

Tidigare erfarenhet i urval:
Chefsjurist Kungsleden AB (publ). Advokat Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Egen verksamhet som interimsjurist.

Aktieägande i bolaget[1]: 23 300 aktier

[1] Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per 31 mars 2023.

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "Bolaget") org.nr. 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 26 april 2023.

Verksamheten

Grunden i bolagets verksamhet är att äga, aktivt förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Neobo ska vara en långsiktig och trygg hyresvärd som arbetar aktivt med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling. Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022 och bolaget delades ut till SBB:s aktieägare vid årets slut. Neobo noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.

Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. På en extra bolagsstämma den 21 december 2022 beslutades att bolaget skulle byta namn från Amasten Fastighets AB till Neobo Fastigheter AB. I slutet av december såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades från SBB. Uppdelningen av fastigheter gjordes med utgångspunkt att bäst tillvarata potentialen i de olika delarna av bolagen, bidra till effektivitet i organisationen samt skapa ökad finansiell flexibilitet. Neobos bestånd utgjordes vid utgången av 2022 av 268 fastigheter med ett bokfört värde om 15,3 mdkr. Den uthyrningsbara arean uppgick till 714 tusen kvm. Resultatet för Neobo 2022 är baserat på det fastighetsbestånd som fanns i koncernen per den 30 september 2022.

Driftnetto

Driftnettot ökade under året med 68 mkr till 423 mkr (355). I jämförbart bestånd motsvarar ökningen 5,2 procent.

Hyresintäkterna ökade till 839 mkr (694) under 2022. Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 3,6 procent. Ökningen av hyresintäkter är hänförlig både till årliga hyresförhandlingar, färdigställda projekt och uppgraderade lägenheter. Därtill bidrar även intäkter från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022, vilket motverkas något av bortfall av intäkter från sålda fastigheter i Finspång under sista kvartalet 2022. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,0 procent (92,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till –416 mkr (–338). Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Ökningen från föregående år hänförs både till ett utökat fastighetsbestånd med nyförvärvade fastigheter och färdigställda projekt samt till ökade kostnader för el och uppvärmning under årets sista kvartal.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 10,2 procent till 172 mkr (156) under året till följd av en större fastighetsportfölj och minskade centrala kostnader. Det fjärde kvartalet 2022 har belastats med kostnader av engångskaraktär till följd av separationen från SBB samt Neobos notering på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Centrala administrationskostnader minskade under året till –79 mkr (–85) främst hänförligt till minskade personalkostnader. Finansnettot uppgick till –172 mkr (–113) under 2022. Förändringen förklaras framför allt av stigande rörliga marknadsräntor.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till –1 355 (3 226), vilket motsvarar ett resultat per aktie om –9,32 kr (23,34).

Värdeförändringar

Värdet för Neobos fastigheter uppgick vid årets slut till 15,3 mdkr. Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader samt fastigheternas investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav om 4,1 procent använts. I värdet för fastigheterna ingår 80 mkr (314) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2022-01-01	17 173
Förvärv	6 064
Investeringar	727
Försäljningar	–7 602
Orealiserade värdeförändringar	–1 151
Omklassificeringar	85
Verkligt värde 2022-12-31	15 295
Ingående verkligt värde 2021-01-01	9 966
Förvärv	2 338
Investeringar	778
Försäljningar	–125
Orealiserade värdeförändringar	3 878
Omklassificeringar	338
Verkligt värde 2021-12-31	17 173

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar.

Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan
Hyresvärde	+/-5%	+1 140/-1 141
Drift och underhåll	+/-5%	-413/+411
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enhet	-929/+1067
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enhet	-52/+46

Likvida medel

Likvida medel uppgick per 2022-12-31 till 231 mkr (344).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 7 777 mkr (9 132).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt med beaktande av underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 2022-12-31 till 505 mkr (1 171) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 7 494 mkr (7 709), varav skulder till kreditinstitut 7 494 mkr (7 489) samt övriga skulder 2 mkr (206) (utgjordes tidigare av skulder till SBB-koncernen).

Hållbarhet

Neobo arbetar aktivt med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer handlar bland annat om att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom en aktiv och kundnära fastighetsförvaltning kan Neobo medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Neobo har genomfört 31 energibesparingsprojekt som har lett till cirka 1 000 000 kWh i energi-besparingar och har 35 pågående energibesparingsprojekt i fastighetsportföljen, vilka förväntas leda till årliga energibesparingar om cirka 3 000 000 kWh. Projekten består av energiförbättrande åtgärder som exempelvis solceller och effektivare uppvärmningssystem. Vidare arbetar Neobo med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet för att därmed kunna erbjuda gröna bostäder, i linje med Neobos strategi att vara en hållbar fastighetsförvaltare. Neobo har 16 pågående och planerade ansökningar för att erhålla certifieringen Miljöbyggnad iDrift.

Organisation

Medelantalet anställda under året uppgick till 50 personer (102). Andelen kvinnor var vid årsskiftet 36 procent (34). Neobos förvaltningsorganisation är uppdelad i två regioner, Syd och Norr för att stärka den lokala närvaron och säkerställa närhet till hyresgästerna. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att kunna bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning. På huvudkontoret finns funktioner som ekonomi, finans, juridik, IR, analys och HR. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Stockholm.

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas och beslutas av styrelsen. Ersättningen består av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning se not 5.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående medel

kr	2022	2021
Medel att disponera	3 733 228 360	3 039 104 130
Nyemission	-	655 373 589
Utdelning	-	-16 000 000
Årets resultat	3 595 000 000	54 750 641
	7 328 228 360	**3 733 228 360**
Förslag till disposition:		
Balans i ny räkning	7 328 228 360	3 733 228 360
Utdelning till aktieägare	-	-

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022 och att bolagets resultat överförs i ny räkning.

Risker och riskhantering

Neobo var ett helägt dotterbolag till SBB under 2022 och har således fungerat under SBB:s interna kontrollmiljö. Från och med 2023 är Neobo ett fristående bolag som arbetar aktivt med uppbyggnad av intern kontrollstruktur och riskhantering.

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras inte riskerna alls, inte i tid eller felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska och operationella risker är därför ett prioriterat område för Neobo. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD och ledningsgrupp som arbetar med detta i en strukturerad process.

Omvärldsrelaterade risker

Makroekonomisk risk

En svag ekonomi med ökad arbetslöshet och minskad tillväxt kan resultera i betalningsproblem hos hyresgäster, minskad efterfrågan på bostäder och lokaler, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.

Hantering

För att vara motståndskraftig gentemot en föränderlig marknad arbetar Neobo med att ha en stark balansräkning och en låg belåningsgrad. Genom aktiv kapitalförvaltning minskas risken för ökad kapitalkostnad. I den operativa verksamheten hanteras och utvärderas makroekonomiska risker löpande av ledning och styrelse för att ha en väl sammansatt hyresgästportfölj i rätt geografiska lägen.

Krishantering

En kris för Neobo är en oväntad händelse som hotar att allvarligt skada verksamheten eller varumärket som den normala organisationen inte kan hantera.

Hantering

Denna typ av risker hanteras övergripande på flera sätt. Bland annat genom att Neobo påbörjat arbetet med en krishanteringsplan för att hantera den här typen av extrema händelser. På Neobo är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador.

Operativa risker

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Neobos resultat negativt. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet, där även presumtionshyror ingår, med de olika orternas lokala hyresgästföreningar. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge.

Hantering

Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Neobo verkar i. Bolaget arbetar aktivt med sina bostadsområden genom att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån. För kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3–5 år. För att förstå hyresgästers lokalbehov förs löpande dialoger på lokal nivå genom egen förvaltning

Drifts- och underhållskostnader

Neobos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Förändrade drifts- och underhållskostnader kan ge en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Neobo arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet. Driftoptimering är en av de viktigaste miljöförbättringarna Neobo kan påverka i egenskap av fastighetsägare. Därtill bygger bolaget successivt bort fastigheternas invändiga underhållsbehov genom att renovera de lägenheter som har ett behov.

Fastighetsvärden

Neobo redovisar sina fastigheter till dess bedömda marknadsvärde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Hantering

Neobo arbetar aktivt med de fastighetsspecifika delarna såsom att minska vakanser, höja hyresnivåer och sänka driftskostnader för att öka fastighetsvärdena. Marknadsförändringarna kan dock bolaget inte påverka. Neobo värderar sina fastigheter kvartalsvis genom externa auktoriserade värderare.

Organisatorisk risk

Medarbetare är en av Neobos viktigaste tillgångar. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Hantering

Neobos förvaltningsorganisationen kommer från SBB och har lång erfarenhet av fastighetsbeståndet. Bolagets företagsledning har gedigen erfarenhet från fastighets- och aktiemarknaden. Arbetet med att utveckla Neobos värderingar är igång. Värdegrunden ska beskriva hur vi som bolag bemöter och agerar i vårt dagliga arbete. Den organisatoriska risken hanteras bland annat genom uppbyggnad av kontinuerlig ledarskapsutveckling och medarbetarundersökningar.

Finansiella risker

Ränterisk

Neobos verksamhet finansieras förutom av eget kapital med banklån, vilket medför att räntekostnader utgör en stor enskild kostnad för bolaget. Förändringar i marknadsräntor påverkar Neobos resultat direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.

Hantering

Neobo arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick per 31 december 2022 till 80 procent och den genomsnittliga räntebindningen till 1,8 år. Räntetäckningsgraden var 2,0 gånger.

Refinansieringsrisk

Neobos finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

Hantering

Neobo arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Belåningsgraden ska understiga 65 procent och uppgick vid utgången av 2022 till 45 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sina finansiella åtaganden mot Neobo. Bolagets befintliga eller potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Hantering

Neobos nuvarande fastighetsbestånd består till 95 procent av bostadsfastigheter och resterande del av kommersiella- och samhällsfastigheter. Hyresförlusterna har historiskt varit låga. Kreditbedömning görs för motpartens kreditvärdighet.

Legala risker

Miljörisk

Enligt miljöbalken har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandlingen. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningar, ansvarig.

Hantering

Vid förvärv genomför Neobo tekniska besiktningar av fastigheterna i samarbete med externa tekniska konsulter, för att minimera riskerna för miljöpåverkan. Vidare genomför förvaltningen fortlöpande brandsyn, ronderingar och genomför besiktningar för att uppfylla obligatoriska myndighetskrav enligt förutbestämda och reglerade tidsintervall.

Förändringar i skatteregelverk

Förändringar i de regelverk som styr bolags- och fastighetsskatt kan påverka förutsättningarna för Neobos verksamhet såväl positivt som negativt.

Hantering

Skatterisker hanteras främst genom proaktivt arbete avseende skattenyheter. Skatterisker och komplexa skattefrågor analyseras tillsammans med externa rådgivare.

Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska effekten på förvaltningsresultatet enligt Neobos årliga intjäningsförmåga.

		Förändring	Förvaltnings-resultateffekt, mkr
Hyresintäkter		+/–1%	+8,5/–8,5
Vakansgrad	enhet	+/–1%	–9,2/+9,2
Fastighetskostnader		+/–1%	–3,7/+3,7
Räntenivå för räntebärande skulder	enhet	+/–0,5%	–7,8/+7,0

Finansiering

Neobos verksamhet finansieras av eget kapital och banklån. Neobo har som strategi att ha en låg finansiell risk. Belåningsgraden ska understiga 65 procent, räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger och soliditeten ska överstiga 30 procent.

I samband med utdelningen av Neobo till SBB:s aktieägare, övertog Neobo skuld som delvis var kort- och långfristig. Innan årets slut hann delar av skuldportföljen refinansieras med varierande löptid om 3–5 år och andra delar av kreditportföljen signerades i samband med börsnotering i februari. Storleken på skulden som refinansierades efter årsskiftet var ca 2 mdkr och lades om mellan 3,5–5 års löptid vilket säkrar upp Neobos kort- och långsiktiga finansieringsbehov

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 7 494 mkr (7 709), varav skulder till kreditinstitut 7 494 mkr (7 489) samt övriga skulder 2 mkr (206) (utgjordes tidigare av skulder till SBB-koncernen).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,9 år (2,5). Belåningsgraden uppgick till 45 procent (40) och soliditeten till 48 procent (50). Räntesäkringsgraden vid året slut uppgick till 80 procent (44) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,8 år (0,9). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (2,4).

Neobo har fortsatt att arbeta aktivt för att behålla låga räntenivåer för de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för de räntebärande skulderna uppgick vid utgången av året till 2,8 procent (1,7).

Värdeförändring derivat

För att begränsa ränterisken från skulder till kreditinstitut med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Vid årets slut uppgick det sammanlagda nominella värdet för räntederivat till 5 893 mkr (3 273) med löptider mellan ett och tre år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Räntederivaten hade vid utgången av året ett verkligt värde om 393 mkr (11).

Kapitalbindningsstruktur, 31 dec 2022

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	819	11%
1–2	0	-
2–3	3 614	48%
3–4	1 333	18%
4–5	1 133	15%
>5	583	8%
Summa	7 482	100%

Kapitalbindningsstruktur, 31 dec 2021

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	2 782	37%
1–2	1 783	24%
2–3	2 600	35%
3–4	137	2%
4–5	194	3%
>5	0	0%
Summa	7 496	100%

Räntebindningsstruktur, 31 dec 2022

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	2 599	35%
1–2	1 433	19%
2–3	2 500	33%
3–4	950	13%
4–5	0	-
>5	0	-
Summa	7 482	100%

Räntebindningsstruktur, 31 dec 2021

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Andel
<1	5 063	64%
1–2	800	12%
2–3	933	14%
3–4	500	7%
4–5	200	3%
>5	0	0%
Summa	7 496	100%

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning

mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3, 4	839	694
Driftskostnader	4, 7	-298	-242
Underhåll		-58	-53
Förvaltningsadministration	7	-37	-25
Fastighetsskatt		-23	-18
Driftnetto		**423**	**355**
Central administration	4, 5, 6, 7	-79	-85
Resultat från intresseföretag/joint ventures		0	0
Resultat före finansiella poster		**344**	**270**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-188	-114
Tomträttsavgäld	8	1	0
Förvaltningsresultat		**172**	**156**
Värdeförändringar fastigheter	14	-2 238	3 887
Resultat från bostadsproduktion		-17	9
Värdeförändringar finansiella instrument		100	36
Resultat före skatt		**-1 983**	**4 089**
Aktuell skatt	11	-38	-12
Uppskjuten skatt	11	666	-851
PERIODENS RESULTAT		**-1 355**	**3 226**
Resultat per stamaktie (kr)	12	-9,32	23,34

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	2022	2021
Periodens resultat	-1 355	3 226
Övrigt totalresultat	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-1 355**	**3 226**

Koncernens balansräkning

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	3	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3**	
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	15 295	17 173
Nyttjanderätt tomträtt	8	-	14
Inventarier	15	4	6
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 299**	**17 193**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag/joint ventures	16	-	10
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		-	16
Derivat	17	393	11
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		-	50
Andra långfristiga fordringar		-	16
Summa finansiella anläggningstillgångar		**393**	**103**
Summa anläggningstillgångar		**15 696**	**17 296**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter		-	245
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	16	122
Övriga fordringar	19	51	210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	60	37
Summa kortfristiga fordringar		**127**	**369**
Likvida medel	22	231	344
Summa omsättningstillgångar		**358**	**958**
SUMMA TILLGÅNGAR		16 054	18 254

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	23	752	752
Övrigt tillskjutet kapital		5 141	5 141
Balanserad vinst inkl årets totalresultat		1 884	3 238
Summa eget kapital		**7 777**	**9 132**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	6 571	3 228
Uppskjutna skatteskulder	11	505	1 171
Leasingskulder tomträtter		-	14
Övriga långfristiga skulder		2	206
Summa långfristiga skulder		**7 078**	**4 619**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	923	4 261
Leverantörsskulder		56	48
Aktuella skatteskulder		32	33
Övriga skulder	25	14	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	173	144
Summa kortfristiga skulder		**1 198**	**4 502**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 054**	**18 254**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Periodens resultat	-	-	3 226	3 226	-	3 226
Nyemission	70	636	-	706	-	706
Apportemission	3	19		22	-13	9
Utdelning preferensaktier			-16	-16	-	-16
Utgående eget kapital 2021-12-31	752	5 141	3 238	9 132	0	9 132
Ingående eget kapital 2022-01-01	752	5 141	3 238	9 132	-	9 132
Periodens resultat	-	-	-1 355	-1 355		-1 355
Övrigt totalresultat	-	-		-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-1 355	-1 355	-	-1 355
Utgående eget kapital 2022-12-31	752	5 141	1 885	7 777	-	7 777

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		172	156
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		1	2
Räntenetto		172	112
Erlagd ränta		-192	-97
Erhållen ränta		16	1
Betald skatt		-22	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		147	157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		224	-44
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		172	-184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**542**	**-71**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	14	-722	-616
Försäljning av fastigheter	14	-	11
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	14	-3 084	-1 488
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	14	5 451	58
Investeringar/försäljning inventarier	15	0	-4
Investeringar/avyttringar intresseföretag/joint ventures	16	0	-34
Kassaflöden från finansiella tillgångar	17	-318	268
Förändring av andra långfristiga fordringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 327**	**-1 805**

mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	653
Utbetald utdelning		-	-12
Upptagna lån		4 143	3 398
Amortering av lån		-5 919	-2 503
Förändring övriga långfristiga skulder		-206	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 982**	**1 545**
Periodens kassaflöde		**-112**	**-331**
Likvida medel vid periodens början		**344**	**674**
Likvida medel vid periodens slut	**22**	**231**	**344**

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	82	76
Personalkostnader	5	-48	-82
Övriga rörelsekostnader	6	-94	-63
Rörelseresultat		**-60**	**-69**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	16	3 587	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	113	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40	-22
Resultat efter finansiella poster		**3 600**	**-24**
Bokslutsdispositioner		-	79
Resultat före skatt		**3 600**	**55**
Skatt	11	-5	-
PERIODENS RESULTAT		**3 595**	**55**

Moderbolagets rapport över totalresultat

mkr	2022	2021
Periodens resultat	3 595	55
Övrigt totalresultat	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	**3 595**	**55**

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	0	1 923
Andelar i intressebolag/joint ventures		0	9
Fordringar hos koncernföretag	24	0	3 033
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	24		-
Övriga långfristiga fordringar	16	0	12
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	4 977
Summa anläggningstillgångar		0	4 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	24	7 838	791
Övriga fordringar	19	27	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	27	9
Summa kortfristiga fordringar		7 891	851
Kassa och bank	22	224	18
Summa omsättningstillgångar		8 116	869
SUMMA TILLGÅNGAR		8 116	5 846

mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	23	756	756
Fritt eget kapital		7 329	3 733
Summa eget kapital		8 085	4 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	16
Skulder till koncernföretag	24	0	678
Summa långfristiga skulder		0	694
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8	4
Aktuella skatteskulder		0	4
Kortfristiga skulder till koncernföretag	24	0	618
Övriga skulder	25	3	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	20	20
Summa kortfristiga skulder		31	662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 116	5 846

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

mkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4	4 234	-1 195	3 722
Årets resultat	-	-	-	55	55
Nyemission	70	-	636	-	706
Apportemission	3	-	20	-	23
Utdelning	-	-	-	-16	-16
Utgående eget kapital 2021-12-31	752	4	4 890	-1 156	4 489
Ingående eget kapital 2022-01-01	752	4	4 890	-1 156	4 489
Årets resultat	-	-	-	3 595	3 595
Övrigt totalresultat	-	-	-		-
Nyemission	-	-	-		-
Apportemission	-	-	-		-
Utgående eget kapital 2022-12-31	752	4	4 890	2 440	8 085

Moderbolagets kassaflödesanalys

mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 600	-24
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar		473	0
Realisationsresultat		-4 064	
Betald skatt		-8	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		1	-25
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 081	-29
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 085	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3	-73
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		0	0
Försäljning av fastigheter		-	0
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		0	-6
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	14	224	9
Investeringar/försäljning inventarier		0	0
Investeringar/avyttringar intresseföretag/joint ventures		0	0
Kassaflöden från finansiella tillgångar			0
Förändring av andra långfristiga fordringar		12	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		236	3

mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	706
Utbetald utdelning		-8	-16
Upptagna lån		-	6
Amortering av lån		-19	-400
Förändring övriga långfristiga skulder		0	-208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27	87
Periodens kassaflöde		206	17
Likvida medel vid periodens början		18	1
Likvida medel vid periodens slut	22	224	18

Specifikation avseende erlagd och erhållen ränta	2022	2021
Erlagd ränta	113	-22
Erhållen ränta	-40	63
	72	41

Noter

1 Väsentliga redovisningsprinciper

Neobos koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Senaste koncernårsredovisning som upprättades och publicerades enligt IFRS var 2020, dock har denna rapport upprättats som om IFRS alltid har tillämpats i enlighet med IFRS 1 punkt 1.4A. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Grunder för koncernredovisningen

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Valuta

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Neobo konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Kostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas 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 eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realise-

▶ Not 1, forts.

rade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. årets orealiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Resultat per aktie

Resultat per stamaktie beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument samt derivat.

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

▶ Not 1, forts.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Kundfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde: För fordringar hos intresseföretag/joint ventures och övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen 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. Om kassautflöden i form av lösen av skulder i ett förvärvat dotterbolag anses utgöra en del av investeringskostnaden för bolaget redovisas de i investeringsverksamheten. Om lösen av skulder i bolaget inte utgör en integrerad del av investeringskostnaden för bolaget eller sker på frivillig basis redovisas de i finansieringsverksamheten.

Segmentrapportering

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras genom geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader ej gjorts.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationen RFR2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg om gäller i förhållande till IFRS. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens schema. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpats vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av resultat av verksamheter under avyttring samt eget kapital.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltnings-fastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla Neobo, samt den tidpunkt då Neobo kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Samtliga Neobos förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Upplysning om kommande standarder

De nya och ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2023 eller senare bedöms inte ha någon påverkan på Neobos finansiella rapporter.

3 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	839	691	-	-
Övriga intäkter	0	3	0	1
Management fee	-	-	82	75
Summa	839	694	82	76

Kontraktsförfallostruktur

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
År 2023	148	27	3%
År 2024	130	28,6	3%
År 2025	116	36,5	4%
År 2026	68	38,1	4%
År 2027 -	41	44,9	5%
Summa lokaler	503	175,1	19%

Wault: 3,77

4 Segment

	Norr		Syd		Totalt	
mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	399	313	440	381	839	694
Fastighetskostnader	-204	-158	-211	-180	-415	-338
Driftsöverskott	195	155	230	201	424	356
Ej fördelade poster						
Central administration					-79	-85
Resultat från intressebolag					0	0
Resultat bostadsproduktion					-17	9
Övriga rörelseintäkter					0	0
Finansnetto					-173	-114
Värdeförändringar fastigheter					-2 238	3 887
Värdeförändring finansiella instrument					100	36
Skatt					628	-863
Årets resultat					-1 355	3 226

5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	50	102	47	87
varav kvinnor	18	35	17	30

Per 31 december 2022 bestod styrelsen av 5 personer varav 2 kvinnor och 3 män.
Övriga ledande befattningshavare utgörs av 5 personer inklusive verkställande direktör.

	Koncernen		Moderbolaget	
Löner, arvoden och förmåner, mkr	2022	2021	2022	2021
Styrelse och ledande befattningshavare				
Löner och andra ersättningar	9	12	9	12
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	24	61	21	44
Total	33	73	30	56

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Lagstadgade sociala kostnader				
Styrelse och ledande befattningshavare	3	4	3	4
Övriga anställda	7	20	6	14
Avtalsenliga pensionskostnader inkl löneskatt				
Styrelse och ledande befattningshavare	1	2	1	2
Övriga anställda	6	9	5	4
Total	17	35	15	24
Totala löner inkl sociala kostnader	50	108	45	80

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		2022 Styrelse-arvode/lön	Förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Bengt Kjell	Styrelseordförande (0101–0126)	197			197
Jakob Pettersson	Styrelseledamot (0101–0126)	96			96
Anneli Lindblom	Styrelseledamot (0101–0126)	142			142
Kristina Sawjani	Styrelseledamot (0101–0126)	129			129
Peter Wågström	Styrelseledamot (0101–0126)	121			121
Magnus Bakke	Styrelseledamot (0101–0126)	129			129
Mikael Ränes	VD (0101–0126)	5 233	55	631	5 919
Ylva Sarby Westman	VD (1110-1231)	549			549
Övriga ledande befattningshavare (1 person)	VD (0101-0126)	2 686			2 686
Total		9 282	55	631	9 968

Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner.

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		2021 Styrelse-arvode/lön	Förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Bengt Kjell	Styrelseordförande	439			439
Jakob Pettersson	Styrelseledamot	198			198
Anneli Lindblom	Styrelseledamot	250			250
Kristina Sawjani	Styrelseledamot	225			225
Peter Wågström	Styrelseledamot	198			198
Magnus Bakke	Styrelseledamot	225			225
Mikael Ränes	VD	2 461	83	949	3 493
Övriga ledande befattnings-havare (5 personer)		7 200	222	1 514	8 936
Total		11 196	305	2 463	13 964

Arvoderad styrelse och VD avsattes 220126 och ersattes med styrelse från SBB som inte erhöll något arvode. Den avsatta styrelsen erhöll arvode för hela manadsperioden. VD uppbar lön under uppsägningsperioden samt erhöll avgångsvederlag. Alla utbetalda ersättningar ingår i redovisat belopp. Ny VD har inte erhållit någon ersättning från bolaget.

6 Arvode till revisor

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag, EY	4,1	5,3	4,1	3,9
Revision utöver revisionsuppdrag	3,0	0	3,0	0
Övrigt	0,3	0	0,3	0
Summa	7,4	5,3	7,4	3,9

7 Rörelsens kostnader

Uppdelning per kostnadsslag, mkr	Koncernen	
Driftskostnader	2022	2021
Taxebundna kostnader	180	142
Personalkostnader	32	19
Övrigt	86	29
Summa driftskostnader	298	190
Förvaltningsadministration		
Personalkostnader	34	23
Kontorsanslutna kostnader	3	2
Summa förvaltningsadministration	37	25
Central administration		
Personalkostnader	16	17
Övrigt	63	68
Summa central administration	79	85

8 Tomträtter

Leasingkostnad/tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall.

Vid 2022 års utgång hade Neobo 5 fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgifter uppgick till 930 tkr (464).

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

9 Finansiella intäkter

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Ränteintäkter på fordringar beräknas 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. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter övriga finansiella instrument	13	1	2	0
Ränteintäkter koncernföretag			83	63
Övrigt	2		28	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	16	1	113	63

10 Finansiella kostnader

Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid.

Skulder värderade till verkligt värde i resultatet, mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Räntekostnader	-87	-113	0	-9
Valutakursdifferenser, derivat				
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	-87	-113	0	-9
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader övriga finansiella instrument	-98		-40	-14
Övriga finansiella kostnader	-4	-1	0	0
Summa räntekostnader	-102	-1	-40	-14
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-188	-114	-40	-22

11 Skatt

mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-1 983	4 089	3 600	55
Skatt enligt gällande skattesats	408	-842	-742	-11
Skatteeffekt av:				
Andra skattesatser inom koncernen				
Skatt hänförlig till tidigare år	1	2		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag inklusive koncernmässig värdeförändring i resultat före skatt	-463	746	739	
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	13		1
Ej avdragsgilla kostnader	0	-12	-2	0
Ej bokförda kostnader som ska dras av	0	74		10
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	0	-11		
Övriga skattemässiga justeringar	1	0		
Skattemässiga avskrivningar	15	18		
Temporära skillnader avseende obeskattade reserver	-7	0		
Temporära skillnader avseende derivat	-17	-4		
Temporära skillnader avseende fastigheter	690	-847		
Redovisad skatt	**628**	**-863**	**-5**	**0**
Effektiv skattesats	*-31,7%*	*-21,1%*	*-0,1%*	*-0,6%*
Aktuell skatt	-38	-12	-5	0
Uppskjuten skatt	666	-851	0	0
Redovisad skatt	**628**	**-863**	**-5**	**0**

Uppskjuten skatt

mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Uppskjuten skatt fastigheter	479	1 170	0	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	8	1	0	0
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	0	0	0
Uppskjuten skatt derivat	17	0	0	0
Uppskjuten skatt övrigt	1	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatteskuld	**505**	**1 171**	**0**	**0**

12 Resultat per aktie

mkr	2022	2021
Periodens resultat	-1 355	3 226
Resultat hänförligt till aktie	**-1 355**	**3 226**
Genomsnittligt antal aktier	145 400 735	138 220 993
Resultat per aktie	**-9,32**	**23,34**

13 Immateriella anläggningstillgångar

mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	0	0
Anskaffningar	3	0
Utgående balans	**3**	**0**

14 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter minskade under året med 1 878 mkr till 15 295 mkr (17 173). Värdeminskningen speglar den förändringen som har skett i fastigheternas kassaflöden och i direktavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

mkr	
Ingående verkligt värde 2022-01-01	17 173
Förvärv	6 064
Investeringar	727
Försäljningar	-7 602
Orealiserade värdeförändringar	-1 151
Omklassificeringar	85
Verkligt värde 2022-12-31	**15 295**

mkr	
Ingående verkligt värde 2021-01-01	9 666
Förvärv	2 338
Investeringar	778
Försäljningar	-125
Orealiserade värdeförändringar	3 878
Omklassificeringar	338
Verkligt värde 2021-12-31	**17 173**

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Newsec Advice AB och Savills Sweden AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som har auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 5–15 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 5–15 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden.

Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

▶ Not 14, forts.

Nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter

Hyresintäkt, fastighetskostnader, ekonomisk vakans och direktavskastningskrav fördelar sig enligt följande:

Region	Hyresvärde, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	Ekonomisk vakans, %	Direktavkastnings-krav, intervall, %	Direktavkastningskrav, viktat genomsnitt, %
Norr	410	-196	8,1	2,7-6,7	4,18
Varav bostad	*352*	*-160*	*7,4*	*2,7-4,5*	*3,55*
Varav kommersiella	*51*	*-33*	*8,5*	*3,1-6,7*	*5,5*
Varav övriga	*8*	*-3*	*24,7*	*2,7-6,7*	*4,29*
Syd	494	-220	7,9	1,9-7,6	4,08
Varav bostad	*435*	*-196*	*6,1*	*2,6-5,2*	*3,77*
Varav kommersiella	*54*	*-22*	*16,5*	*2,7-7,6*	*6,28*
Varav övriga	*5*	*-1*	*22,0*	*1,9-6,7*	*4,71*
	904	-415	8,0	1,9-7,6	4,12

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar.

Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

	Förändring	Värdepåverkan, mkr
Hyresvärde	+/-5%	+1 140/-1 141
Drift och underhåll	+/-5%	-413/+411
Direktavkastningskrav	+/-0,25%-enhet	-929/+1067
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enhet	-52/+46

15 Inventarier

mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående anskaffningsvärde	27	17	0	0
Årets anskaffningar	0	4	0	0
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Inventarier i förvärvade/sålda bolag	-14	6	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13	27	0	0
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21	-14	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar inkl förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	12	-7	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9	-21	0	0
Utgående redovisat värde	4	6	0	0

16 Resultat och andelar i koncernföretag

Principer för konsolidering av koncernföretag framgår av redovisningspriciperna.

Under kvartal 4 förvärvades 8 nybildade bolag samt Neobo Service AB som rent förvärv. Andelar i intressebolag uppgick vid årets början till 1 923 mkr vilka såldes under det sista kvartalet 2022.

Neobo-koncernen omfattar totalt 156 helägda dotterbolag.

	Moderbolaget	
mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 923	1 926
Ägartillskott	-	16
Förvärv	0	-9
Försäljning	-1 923	-9
Utgående anskaffningsvärde	0	1 923
Utgående redovisat värde	0	1 923

Resultat från andelar av koncernbolag	2022	2021
Resultat försäljning av andelar i koncernbolag	4 060	4
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-473	-
	3 587	4

					Redovisat värde	
Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2022	2021
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	100	-	408
Amasten Ledning AB	559124-9015	Stockholm	50 000	100	-	2
Urbano AB	556720-3608	Stockholm	1 000	100	-	978
SSM Holding AB	556533-3902	Stockholm	58 878 313	100	-	536
Neobo Service AB	559395-8167	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 1 AB	559408-9673	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 2 AB	559408-9681	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 3 AB	559408-9699	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 4 AB	559408-9707	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 5 AB	559408-9715	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 6 AB	559408-9723	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 7 AB	559408-9749	Stockholm	25 000	100	0	-
Neobo Holdco 8 AB	559408-9756	Stockholm	25 000	100	0	-
Summa					0	1 923

▶ Not 16, forts.

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier	Aktiekapital	Andelar, %
Neobo Oscarsbo AB	556173-2636	Stockholm	200	200 000	100
Neobo Brågarp AB	556212-1912	Stockholm	40 000	4 000 000	100
Neobo Tegelborgen AB	556446-1787	Helsingborg	100	100 000	100
Neobo Panirab AB	556520-8856	Stockholm	1000	100 000	100
Neobo Fenja Agne AB	556551-6522	Stockholm	5 000	500 000	100
Neobo Pinjen 4 AB	556604-9564	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Nyckelpigan 24 AB	556605-0893	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Tranås Västermalm AB	556649-4273	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Träkolet AB	556652-7049	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Valfisken AB	556673-2243	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Falun AB	556676-4394	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Kristinegatan AB	556677-6331	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Fjärilsvingen AB	556679-8202	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Motala AB	556680-9363	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo East AB	556691-9543	Stockholm	800 000	8 000 000	100
Neobo Vipan 15 AB	556692-8569	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB	556695-3633	Stockholm	100 000	10 000 000	100
Neobo Helsingborg 5 AB	556704-6767	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Vänersborg 5 AB	556705-7798	Malmö	1 000	100 000	100
Neobo Tranås AB	556707-6616	Stockholm	100 000	100 000	100
Neobo Nyköping 2 AB	556707-9362	Stockholm	100 000	100 000	100
Neobo i Enköping AB	556710-5902	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Timrå 3 AB	556730-3374	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Nilhästen AB	556736-4194	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Köping 2 AB	556748-9660	Helsingborg	1 000	100 000	100
Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB	556751-3063	Stockholm	1 000	100 000	100
Neobo Violia Fastighet I Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	1 000	100 000	100
Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	1 500 000	100
Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB	556810-8293	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Navigatören AB	556832-5004	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Anna och Hummern i Helsingborg AB	556847-1451	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Örnholmen 3 AB	556882-0830	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Mjärden AB	556883-4989	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Spitoula Fastighets AB	556893-6677	Helsingborg	1 000	50 000	100
Neobo Vänersborg 1 AB	556895-7871	Malmö	500	50 000	100

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier	Aktiekapital	Andelar, %
Neobo Isaksdal AB	556897-8257	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Nynäshman AB	556919-3773	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Fagotten AB	556936-9621	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Notstället AB	556944-8789	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Köping 3 AB	556950-8400	Helsingborg	50 000	50 000	100
Neobo Sala AB	556975-6504	Stockholm	1 000	50 000	100
Neobo Strängnäs AB	556975-6520	Stockholm	1 000	50 000	100
Neobo Järna AB	556976-6925	Stockholm	1 000	50 000	100
Neobo Stenstan AB	556981-7892	Härnösand	500	50 000	100
Neobo Vänersborg 2 AB	556997-7670	Malmö	1 000	100 000	100
Neobo Gävle 2 AB	559003-8617	Helsingborg	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 5 AB	559007-5189	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 1 AB	559007-5197	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 8 AB	559007-5205	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 4 AB	559007-5213	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 2 AB	559007-5221	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 7 AB	559007-5239	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 11 AB	559007-5247	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 9 AB	559007-5254	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 3 AB	559007-5270	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 10 AB	559007-5411	Malmö	500	50 000	100
Neobo Ulricehamn 6 AB	559007-5429	Malmö	500	50 000	100
Neobo Nordmannen AB	559008-4751	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Falun Timrå Holding AB	559018-1219	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Köping 1 AB	559026-6036	Helsingborg	500	50 000	100
Neobo Skövde Holding AB	559036-3676	Stockholm	100 000	100 000	100
Neobo Bostad Oskarshamn AB	559043-2216	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Köping Saga & Ale AB	559059-5426	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Continental Apartments AB	559062-6122	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Bostad 3 AB	559062-6254	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Vänersborg 4 AB	559065-7929	Malmö	500	50 000	100
Neobo Bostad 23 AB	559070-4531	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Bostad 22 AB	559070-4663	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Umeå 2 AB	559074-2630	Helsingborg	50 000	50 000	100
Neobo Mariestad AB	559081-0734	Helsingborg	500	50 000	100
Neobo i Märsta AB	559082-2622	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Stetffast AB	559084-1366	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Vänersborg 3 AB	559093-6356	Malmö	500	50 000	100

▶ Not 16, forts.

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier	Aktiekapital	Andelar, %
Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB	559113-0405	Stockholm	1000	50 000	100
Neobo Umeå 3 AB	559118-8395	Helsingborg	50 000	50 000	100
Neobo Sundsvall AB	559127-1431	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Köping Stadskanten AB	559157-4362	Stockholm	500	50 000	100
Neobo VR Bostad Norr 1 AB	559158-1052	Stockholm	50	50 000	100
Neobo Dubbelkrut AB	559159-3156	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Nevisborg AB	559163-6138	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB	559185-5720	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Sundsvall Granlodrakar AB	559200-5580	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Fastighets AB Prästkragen 5	559208-2241	Helsingborg	50 000	50 000	100
Neobo Knivsta Gredelby AB	559218-2215	Stockholm	500	50 000	100
Neobo Mitt Holding AB	559222-2995	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Samhäll 93 AB	559224-4023	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Parken AB	559227-6314	Stockholm	50 000	50 000	100
Neobo Alingsås Lerum AB	559248-6681	Malmö	250	25 000	100
Neobo Biografen AB	559248-6699	Malmö	250	25 000	100
Neobo Lerum AB	559248-6707	Malmö	250	25 000	100
Neobo Lerum Holding AB	559273-6325	Malmö	50 000	50 000	100
Neobo Luleå AB	559273-6341	Malmö	50 000	50 000	100
Neobo Övik AB	559273-6358	Malmö	50 000	50 000	100
Neobo Fjärilen 17 AB	559317-1357	Stockholm	50 000	500	100
Neobo Falköping Holding AB	559319-6883	Helsingborg	25 000	25 000	100
Neobo Skövde Holding 1 AB	559323-5723	Malmö	25 000	25 000	100
Neobo Sundsvall Holding 4 AB	559323-5731	Malmö	25 000	25 000	100
Neobo Norrköping AB	559323-5749	Malmö	25 000	25 000	100
Neobo Eskilstuna 4 Holding AB	559323-5756	Malmö	25 000	25 000	100
Neobo Eskilstuna 6 Holding AB	559323-5947	Helsingborg	25 000	25 000	100
Neobo Ulricehamn 1 Holding AB	559326-6322	Helsingborg	25 000	25 000	100
Neobo Vänersborg 1 Holding AB	559326-6330	Helsingborg	25 000	25 000	100
Neobo Köping Holding AB	559333-2462	Malmö	25 000	25 000	100
Neobo Katrineholm Holding AB	559337-1718	Malmö	25 000	25 000	100
Neobo Bostad 103 AB	559347-1963	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Propco 2.1.2.2	559408-9558	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Propco 2.1.2.3	559408-9566	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Propco 2.1.2.4	559408-9574	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 3.1	559408-9582	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 3.1.1	559408-9590	Stockholm	25 000	25 000	100

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier	Aktiekapital	Andelar, %
Neobo AB Holdco 4.1	559408-9608	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo Propco 2.1.2.4.1 AB	559408-9624	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo Propco 2.1.2.3.1 AB	559408-9632	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo Propco 2.1.2.2.1 AB	559408-9640	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo Propco 2.1.2.1.1 AB	559408-9657	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 1.1.4	559408-9665	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 2.1	559408-9764	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 2.1.1	559408-9772	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 2.1.2	559408-9780	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 2.1.3	559408-9798	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Propco 2.1.2.1	559408-9806	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 1.1.3	559408-9814	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 1.1.2	559408-9822	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 1.1.1	559408-9830	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Propco 8.2	559408-9855	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Propco 8.1	559408-9863	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 7.1	559408-9871	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 7.1.2	559408-9889	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 7.1.1	559408-9897	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 6.1	559408-9905	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 5.1	559408-9913	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 4.1.1	559408-9988	Stockholm	25 000	25 000	100
Neobo AB Holdco 4.1.2	559408-9996	Stockholm	25 000	25 000	100
Amasten Enigheten HB	916831-9763				100
Amasten Tjuren HB	916896-7686				100
Amasten Liljan HB	916896-8452				100
Amasten Falköping 3 KB	967800-2842				100
Amasten Karlstad KB	969664-8386				100
Amasten Färgaren HB	969671-1093				100
Amasten Solen 13 HB	969673-4202				100
Amasten Pärlan HB	969673-4210				100
Amasten Solen 9 HB	969673-5407				100
Amasten Gustaf HB	969673-5423				100
Amasten Falköping 1 KB	969691-5009				100
Amasten Falköping 2 KB	969691-7625				100

17 Derivat

	Koncernen	
mkr	2022	2021
Ingående värde	11	0
Orealiserad värdeförändring	72	11
Förvärv	310	0
Utgående balans	393	11

Samtliga derivat avser räntederivat.

18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Fordringar på hyresgäster	14	7	0	0
Övriga kundfordringar	11	126	0	0
Reservering för befarade kundförluster	-10	-10	0	0
	16	122	0	0

Reservering för befarade kundförluster är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Ej förfallna kundfordringar	6	106	0	0
Förfallna < 30 dagar	0	0	0	0
Förfallna 31-90 dagar	2	7	0	0
Över 90 dagar	16	19	0	0
	25	132	0	0

19 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Fordringar fastighetstransaktioner	34	152	27	50
Fordringar reverser	0	49	0	0
Skattekonto	5	3	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	12	6	0	0
Summa	51	210	27	50

20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Ränteintäker	10	1	1	0
Upplupna intäker	14	11	8	1
Interimsfordringar koncernen	0	0	16	5
Övriga interimsfordringar	37	25	1	2
Summa	60	37	27	9

21 Finansiella risker och finanspolicyer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Neobo är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Neobo
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Neobo:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Koncernens skriver bort fordringar när det inte längre bedöms möjligt att erhålla några medel från eventuella indrivningsförsök. Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar Koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För hyres- och kundfordringar

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden. Koncernen använder förfallotid för att bedöma om kreditrisken i hyres- och kundfordringar har ökat betydligt sedan första redovisningstillfället. Fordringar som är mer än 90 dagar sena till betalning anses kreditförsämrade, och reservering för förväntade kreditförluster sker genom individuell bedömning. För övriga fordringar baseras förväntade kreditförluster på historisk kreditförlustnivå kombinerat med framåtblickandefaktorer. Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden och där genom en förlustandelsmodell. Indata som används är finansiell data för föregående år. Hänsyn har också tagits till information avseende makroekonomisk utveckling i framåtblickande avseende. Slutligen har en individuell bedömning gjorts om fordringar anses kreditförsämrade.

Finansiella risker	Koncernen
Kreditrisk, mkr	**2022**
Ej förfallna kundfordringar	6
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	2
Över 90 dagar	16
Summa kundfordringar	**25**
Reservering kundfordringar	
Ingående redovisat värde	-10
Återvunna tidigare bortskrivna belopp	0
Årets reservering	-3
Realiserade kundförluster	3
Summar reservering osäkra kundfordringar	**-10**
Utgående redovisat värde	**16**

Löptidsanalys	<1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år	TOTALT
Övriga långfristiga skulder	832	3 614	2 465	583	7 494
Leverantörsskulder	56				56
Övriga kortfristiga skulder	14	2			16
Summa	902	3 616	2 465	583	7 566

Kapitalbindningsstruktur 31 dec 2022

År	Förfall krediter	Ränta Banklån	Ränta Derivat	Totalt
2023	831	323	-118	1 036
2024	0	291	-99	192
2025	3 614	126	-67	3 673
2026	1 333	63	-21	1 375
2027	1 133	15	0	1 148
2028-	583	6	0	589
	7 494	824	-304	8 014

Vid beräkningen av ränta på krediter har antagits oförändrad Stiborränta under kreditiden. Likviditetsflödet för räntederivat utgörs av en fast betald del minus rörlig betald/erhållen del. Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

▶ Not 21, forts.

Finansiella derivatinstument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundit med hjälp av räntederivat (ränteswapar). Totalt har Neobo tecknat ränteswappar om 5 893 mkr. Tecknade räntederivat samt marknadsvärde per 31 december framgår av nedanstående tabell.

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnotering och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skult till samma motpart. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändring redovisas löpande i rapport över totalresultatet.

Derivat, mkr

Förfallodag	Nominellt belopp	Marknadsvärde
2023-10-04	500 000	13 722
2023-11-02	210 000	6 355
2023-11-23	300 000	9 530
2024-05-14	500 000	20 843
2024-07-15	196 500	10 363
2024-09-01	97 695	5 321
2024-09-01	138 905	7 566
2024-09-27	500 000	27 350
2025-07-14	1 000 000	76 165
2025-08-08	1 000 000	86 204
2025-08-25	500 000	43 982
2026-01-18	200 000	14 942
2026-09-30	750 000	82 439
	5 893 100	**404 783**

Känslighetsanalys	Förändring	Förvaltningsresultat effekt, mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	Enhet +/–0,5%	–7,8/+7,0

Kreditexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen nedan.

Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fordringar hos intressebolag/joint ventures	–	–	–	16
Derivat	393	11	–	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–	–	–	50
Andra långfristiga fordringar	–	–	–	16
Kundfordringar	–	–	16	122
Övriga fordringar	–	–	51	210
Likvida medel	–	–	231	344
Summa	**393**	11	**298**	**742**
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	–	7 494	7 489
Övriga långfristiga skulder	–	–	2	206
Leverantörsskulder	–	–	56	48
Övriga skulder	–	–	14	16
Summa	–	–	**7 566**	**7 759**

För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

▶ Not 21, forts.

Tillgångar värderade till verkligt värde	2022-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)	2021-12-31 Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbara indata (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderade tilll verkligt värde	-	-	-	-	-	50
Derivatinstrument	-	393	-	-	11	-
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnats						
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	-	-	-	-	-	16
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnats						
Skulder till kreditinstitut	-	-	7 494	-	-	7 486
Övriga långfristiga skulder	-	-	14	-	-	16

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022 eller 2021.

I Neobos kreditavtal finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Att covenanter inte brutits kontrolleras och rapporteras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet 2022 uppfyller bolaget samtliga covenantkrav.

22 Likvida medel

mkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	231	344	224	18
	231	**344**	**224**	**18**

23 Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 752 027 538 kr fördelat på 145 700 737 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,17 kronor och berättigar till 1 röst per aktie. Aktierna ger lika rätt till utdelning.

Tidpunkt[1]	Händelse	Förändring antal stamaktier	Aktiekapital (kr)	Totalt antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapitalet (kr)	Aktiekapital (kr)
2020-03-19	Utbyte av konvertibler[2]	95 238	456 922 608	456 122 608		800 000	456 922 608	95 238	456 922 608
2020-05-18	Nyemission[3]	90 000 000	546 922 608	546 122 608		800 000	546 922 608	90 000 000	546 922 608
2020-09-14	Nyemission[4]	68 493 151	615 415 759	614 615 759		800 000	615 415 759	68 493 151	615 415 759
2020-10-05	Kvittningsemission[5]	972 200	616 387 959	615 587 959		800 000	616 387 959	972 200	616 387 959
2020-11-05	Utnyttjande av teckningsoptioner[6]	15 000 000	631 387 959	630 587 959		800 000	631 387 959	15 000 000	631 387 959
2020-12-10	Apportemission[7]	47 988 640	679 376 599	678 576 599		800 000	679 376 599	47 988 640	679 376 599
2021-01-20	Apportemission[8]	1 272 891	680 649 490	679 849 490		800 000	680 649 490	1 272 891	680 649 490
2021-05-03	Kvittningsemission[9]	1 500 000	682 149 490	681 349 490		800 000	682 149 490	1 500 000	682 149 490
2021-07-02	Nyemission[10]	65 000 000	747 149 490	746 349 490		800 000	747 149 490	65 000 000	747 149 490
2021-11-05	Nyemission[11]	4 878 048	752 027 538	751 227 538		800 000	752 027 538	4 878 048	752 027 538
2022-12-22	Sammanläggning av aktier	-751 227 537	752 027 538	1	-800 000		1	-	752 027 538
2022-12-22	Uppdelning av aktier	145 400 736	752 027 538	145 400 737			145 400 737	-	752 027 538

[1] Tidpunkten anger dagen för registrering hos Bolagsverket

[2] Tolv konvertibler á 50 000 kr styck konverterades till stamaktier till konverteringskursen 6,30 kr per stamaktie i Bolaget.

[3] Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 648 000 000 kr motsvarande 7,20 kr per stamaktie i Bolaget.

[4] Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 68 493 151 kr motsvarande kvotvärdet 1 kr per stamaktie i Bolaget.

[5] Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7 272 056 kr motsvarande 7,48 kr per stamaktie i Bolaget.

[6] 15 000 000 teckningsoptioner utnyttjades för att teckna 15 000 000 stamaktier till teckningskursen 5,25 kr per stamaktie i Bolaget.

[7] Apportemission av vederlagsaktier, stamaktier i Bolaget, till aktieägare i SSM Holding AB (publ) inom ramen för Bolagets offentliga uppköpserbjudande av SSM. Apportegendomen bestod av stamaktier till ett totalt värde om 360 701 813,70 kr motsvarande cirka 7,52 kr per stamaktie.

[8] Apportemission av vederlagsaktier, stamaktier i Bolaget, till aktieägare i SSM Holding AB (publ) inom ramen för Bolagets offentliga uppköpserbjudande av SSM. Apportegendomen bestod av stamaktier till ett totalt värde om 9 976 410,50 kr motsvarande cirka 7,52 kr per stamaktie.

[9] Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 12 525 000 kr motsvarande 8,35 kr per stamaktie i Bolaget. Emissionen var uppdelad i två emissioner om 750 000 stamaktier vardera (totalt 1 500 000 stamaktier).

[10] Kontanta inbetalda nyemissionsbeloppet uppgick till 666 250 000 kr motsvarande 10,25 kr per stamaktie i Bolaget.

[11] Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 50 000 000 kr motsvarande cirka 10,25 kr per stamaktie i Bolaget.

24 Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag

mkr	2022	2021
Fordringar		
Ingående balans	3 824	2 980
Tillkommande fordringar	4 014	844
Utgående balans	**7 838**	**3 824**
Skulder		
Ingående balans	1 296	752
Tillkommande skulder		544
Reglerade skulder	-1 296	
Utgående balans	**0**	**1 296**

25 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Skuld fastighetstransaktioner	6			
Momsskuld	3	5	0	2
Skuld personalkostnader	1	2	1	3
Utdelning	0	8	0	8
Övriga kortfristiga skulder	4	1	2	3
Summa	**14**	**16**	**3**	**16**

26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	3	14	0	13
Räntekostnader	11	4	-	-
Förskottsbetalade hyror	82	68	-	-
Fastighetskostnader	47	50	7	6
Övriga kostnader	31	9	13	1
Summa	**173**	**144**	**20**	**20**

27 Ställda säkerheter

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Statliga stöd som beviljats kan komma att behöva återbetalas för det fall förutsättningarna för stöd inte uppfylls under stödperioden. Därutöver uppstår från tid till annan tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
tkr	2022	2021	2022	2021
Pantsatta aktier	1 623 036	1 892 390	25	978 094
Fastighetsinteckningar	8 791 753	7 684 112	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**10 414 789**	**9 576 502**	**25**	**978 094**
Eventual förpliktelser				
Borgensförbindelser	-	-	7 256 301	9 358 020
Utgående nettovärde	**-**	**-**	**7 256 301**	**9 358 020**

28 Väsentliga transaktioner med närstående

Neobo har under perioden varit en del av SBB-koncernen. Neobo har under perioden köpt tjänster från andra bolag inom SBB-koncernen om 53,9 mkr (0). Därtill har Neobo ingått i SBB-koncernens koncerngemensamma upplåning varvid Neobo-koncernen vid periodens utgång hade räntebärande skulder till andra bolag inom SBB-koncernen om 0 mkr (206). Räntekostnader till andra SBB-bolag uppgick under perioden till 30,8 mkr (0). Föregående år då Neobo inte var en del av SBB-koncernen, förvärvades efter beslut på extra bolagsstämma den 23 mars 2021, fastigheter i Mariestad och Skövde från den då verkställande direktören för ett fastighetsvärde om 93,5 mkr. I slutet av december 2022 såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades av SBB. Transaktionerna gjordes till marknadsmässiga villkor utifrån externa värderingar.

I slutet av 2021, då SBB-koncernen kontrollerade en majoritetsandel av Neobo-koncernen, gav SBB-koncernen ett lån till Neobo-koncernen om 206 mkr. Lånet samt ränta återbetalades under maj 2022.

29 Väsentliga händelser efter årets slut

- Neobos aktie noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.
- Neobo har i början av året slutfört refinansiering av befintlig extern finansiering om 2 mdkr.
- 2023 är Neobos första verksamhetsår som ett fristående bolag. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning utgår för räkenskapsåret 2022.

kr	2022	2021
Medel att disponera	3 733 228 360	3 039 104 130
Nyemission	-	655 373 589
Utdelning	-	-16 000 000
Årets resultat	3 595 000 000	54 750 641
	7 328 228 360	**3 733 228 360**
Förslag till disposition:		
Balans i ny räkning	7 328 228 360	3 733 228 360
Utdelning till aktieägare	-	-16 000 000

30 Uppgifter om moderbolaget

Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526 är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registerade på Nasdaq First North Premier Growth. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 9, 111 43 Stockholm.

Styrelsens och VD:s underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 4 april 2023

Jan-Erik Höjvall
Styrelseordförande

Ylva Sarby Westman
VD

Mona Finnström
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Eva Swartz Grimaldi
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023.
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB, org.nr 556580-2526

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Neobo Fastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna [x–y]. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Neobo Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 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 4 april 2023

Ernst & Young AB
Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Övrigt

Hermod 4, Skara

Definitioner

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående stamaktier
Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.
Nyckeltalet visar Neobos förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %
Nettoskuld i förhållande till balansomslutning.
Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.
Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal stamaktier
Antalet utestående stamaktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för skulder till kreditinstitut vid periodens utgång exklusive outnyttjade Kreditfaciliteter.
Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, Kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Resultat per stamaktie, Kr
Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat (senaste 12 mån) efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.
Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Soliditet, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.

Substansvärde, Kr
Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. eget kapital tillhörande preferensaktier, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld, räntederivat.
Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm
Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %
Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.
Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnetto i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, Kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Ekonomisk vakansgrad, %
Hyresvärde för vakanta hyresobjekt i förhållande till totalt hyresvärde.
Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresvärde för vakanta hyresobjekt i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Hyresintäkter, Kr
Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Jämförbart bestånd
Avser fastigheter som ägts under hela året samt hela jämförelseåret.

Marknadsvärde fastigheter, Kr
Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Beräkning av alternativa nyckeltal

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 355	3 226
IB Eget kapital	9 132	5 206
UB Eget kapital	7 777	9 132
Genomsnittligt eget kapital	8 455	7 169
Avkastning på eget kapital	-16%	45%

BELÅNINGSGRAD mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 494	7 489
Skulder till övriga koncernföretag	2	206
Räntebärande skulder	7 496	7 695
Likvida medel	231	344
Nettoskuld	7 265	7 351
Balansomslutning	16 054	18 254
Belåningsgrad	45%	40%

DIREKTAVKASTNING mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	462	511
Förvaltningsfastigheter	15 295	17 173
Byggrätter/projektfastigheter		-1 830
Fastighetsvärde exkl. byggrätter/projektfastigheter	15 295	15 343
Direktavkastning	3,0%	3,3%

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	850	806
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	924	871
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,0%	92,5%

RESULTAT PER STAMAKTIE mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-1 355	3 226
Resultat hänförligt till stamaktie	-1 355	3 226
Genomsnittligt antal stamaktier	145 400 735	138 220 993
Resultat per stamaktie A och B	-9,32	23,34

RÄNTETÄCKNINGSGRAD mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån)	172	156
Återläggning finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-16	-1
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	188	114
Summa återläggning finansnetto	172	113
Förvaltningsresultat (rullande 12 mån) exkl. finansnetto	344	269
Räntenetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	1
Räntekostnader och likn. poster (rullande 12 mån)	-188	-114
Summa räntenetto	-172	-113
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,0	2,4

SOLIDITET mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	7 777	9 132
Balansomslutning	16 054	18 254
Soliditet	48%	50%

SUBSTANSVÄRDE mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital	7 777	9 132
Preferensaktiekapital	0	-200
Återläggning av uppskjuten skatt	505	1 171
Substansvärde	8 282	10 103
Antal stamaktier	145 400 735	138 220 993
Substansvärde per stamaktie	56,96	73,09

ÖVERSKOTTSGRAD mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Driftnetto	423	355
Hyresintäkter	839	694
Överskottsgrad	50%	51%

Aktien

Neobo delades ut till SBB:s aktieägare den 28 december 2022. Bolagets aktie är sedan den 10 februari 2023 noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Ägare och ägarstruktur

De 10 största ägarna kontrollerade 40,5 procent av kapital och röster per den 31 december 2022. Svenska företag, fonder och privatpersoner ägde 76,4 procent av aktiekapitalet medan det utländska aktieägandet uppgick till 23,6 procent. Antalet aktieägare uppgick till 216 740.

Aktiekapital

För att genomföra utdelningen till SBB:s aktieägare genomfördes först en sammanläggning av aktier och sedan en uppdelning av aktier. Utestående aktier uppgick vid årets slut till 145 400 737 och aktiekapitalet uppgick till 752 027 538 kronor.

Utdelningspolicy

Neobo ska dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt. För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen årsstämman att ingen utdelning lämnas.

Aktieinformation

Kortnamn (ticker)	NEOBO
ISIN-kod	SE0005034550
LEI-kod	213800QBPS3L89U9TZ44

Ägarstruktur per 31 december 2022

Största aktieägarna	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Ilija Batljan	13 474 578	9,3%
Dragfast AB	7 916 346	5,4%
Länsförsäkringar Fonder	7 108 655	4,9%
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6%
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8%
BlackRock	4 180 274	2,9%
Vanguard	4 093 762	2,8%
Futur Pension	3 800 717	2,6%
Swedbank Robur Fonder	3 614 399	2,5%
Avanza Pension	2 559 209	1,8%
Summa 10 största	58 912 352	40,5%
Övriga	86 488 385	59,5%
Totalt	145 400 737	100%

Årsstämma, finansiell kalender och kontakt

Årsstämma 2023

Årsstämma 2023 hålls den 26 april 2023 kl. 13.00 i Advokatfirman Vinges lokaler på Smålandsgatan 20, Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar kl 12.30.

För mer information angående anmälan, se kallelse till årsstämman. Kallelse till årsstämman finns på Neobos webbplats, neobo.se/sv/arsstamma-2023, och var införd i Post och Inrikes Tidningar den 27 mars 2023. Att kallelse skett annonserades i Dagens Nyheter samma dag.

Finansiell kalender

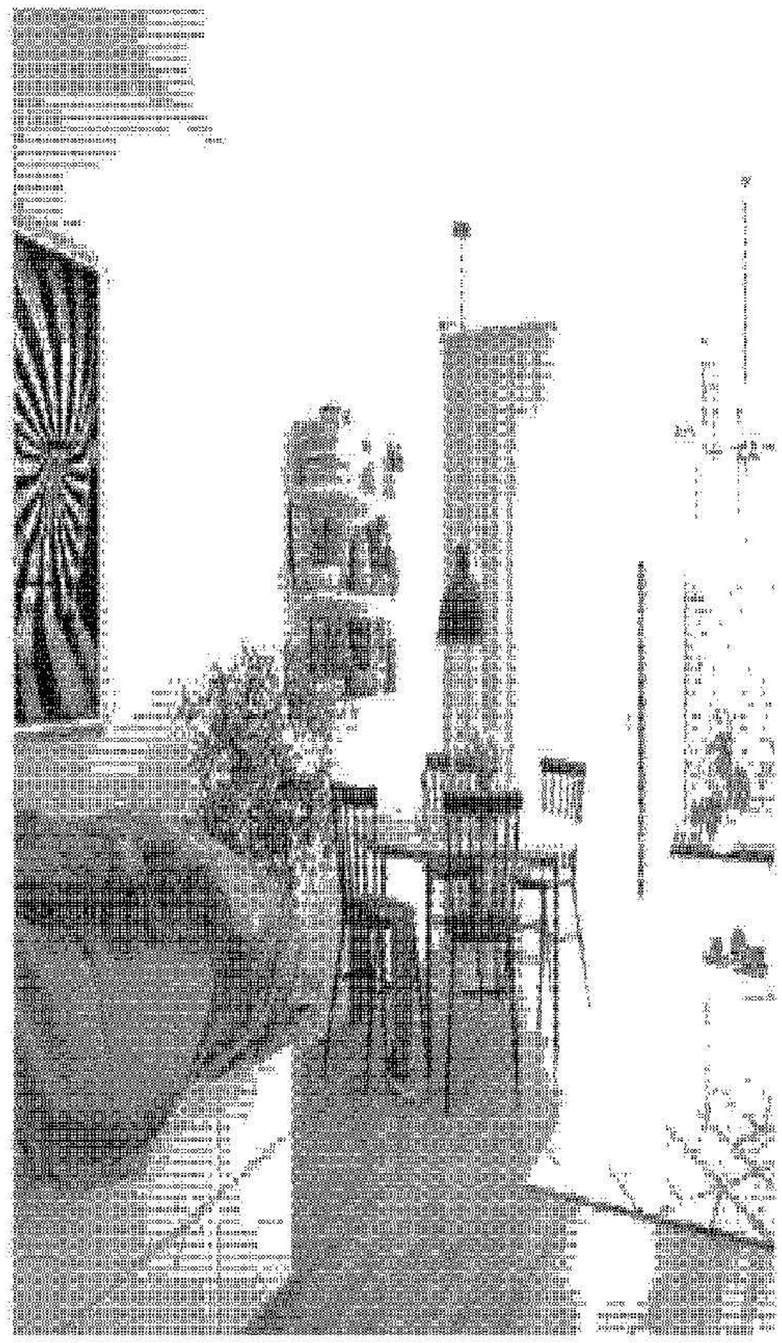
Årsstämma 2023
26 april 2023

Delårsrapport för perioden jan–mar 2023, Q1
10 maj 2023

Delårsrapport för perioden jan–jun 2023, Q2
12 juli 2023

Delårsrapport för perioden jan–sep 2023, Q3
16 november 2023

Bokslutskommuniké för perioden jan– dec 2023, Q4
14 februari 2024



Kontakt

Ylva Sarby Westman, VD
+46 70-690 65 97
ylva.sarby.westman@neobo.se

Maria Strandberg, CFO
+46 70-398 23 80
maria.strandberg@neobo.se

Johan Bergman, IR
+46 70-354 80 35
johan.bergman@neobo.se

Produktion: Neobo i samarbete med Adoira

neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 556580-2526
Kungsgatan 9, 111 43 Stockholm
www.neobo.se