

Neobo Navigatören AB  
556832-5004

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Navigatören 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

2023080104475

Neobo Navigatören AB

Org.nr 556832-5004

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Neobo Navigatören AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

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.

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheteten Navigatören 11. Hyresintäkterna för året uppgick till 12 993 tkr (14 704), vilket motsvarar en minskning med 10 procent. Rörelseresultatet uppgick till 1 532 tkr (1 527). Årets resultat efter skatt minskade med 1 919 tkr och uppgick till -2 089 tkr (-170). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 096 tkr (3 645). Den externa räntabärande skulden uppgick till 0 tkr (0).

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 bytt namn från Amasten Navigatören AB till Neobo Navigatören AB

### Hållbarhet

Neobo Navigatören AB är dotterbolag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av frivillig redovisning avseende hållbarhet för koncernen som har upprättats av moderbolaget.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	12 976	14 411	13 596	12 140	11 709
Resultat efter finansiella poster	1 523	763	40	1 014	379
Soliditet (%)	24%	25%	22%	22%	23%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-1 442 404
Årets resultat	-2 088 883
	<b>-3 531 288</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-3 531 288
	<b>-3 531 288</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hysesintäkter	5	12 975 891	14 410 822
Övriga rörelseintäkter		17 592	293 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 993 483</b>	<b>14 703 945</b>
Fastighetskostnader	6	-9 930 743	-9 329 491
Övriga externa kostnader		-18 521	-42 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 512 666	-2 521 476
Förlust vid avyttring av fastighet		0	-1 283 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>7</b>	<b>-11 461 930</b>	<b>-13 177 187</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 531 552</b>	<b>1 526 758</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		604	6 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 414	-770 411
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-8 810</b>	<b>-763 560</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 522 743</b>	<b>763 198</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 522 743</b>	<b>763 198</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 611 626	-933 062
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 088 883</b>	<b>-169 864</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	128 549 327	126 998 326
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-4 344	215 215
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	261 242	9 493
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 806 224</b>	<b>127 223 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	194 260	967 972
Fordringar hos koncernföretag	14	755 087	0
Aktuell skattefordran		423 673	0
Övriga fordringar		480 635	456 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 378	354 830
		<b>1 930 033</b>	<b>1 779 148</b>
Kassa och bank		45 513	2 009 700
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 975 546</b>	<b>3 788 848</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>130 781 770</b>	<b>131 011 882</b>

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		34 399 612	34 399 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 449 612</b>	<b>34 449 612</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 442 404	-1 272 541
Årets resultat		-2 088 883	-169 864
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 531 288</b>	<b>-1 442 404</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 918 324</b>	<b>33 007 208</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	20 737 164	17 116 989
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 737 164</b>	<b>17 116 989</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	18	69 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		348 120	542 965
Skulder till koncernföretag		77 102 693	78 293 973
Aktuella skatteskulder		0	456 178
Övriga skulder	19	37 918	294 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 568 551	1 300 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79 057 282</b>	<b>80 887 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 781 770</b>	<b>131 011 882</b>

**Rapport över förändring eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>34 969 528</b>	<b>-1 842 457</b>	<b>33 177 071</b>
Årets resultat	0	0	0	-169 864	-169 864
Förändring uppskrivningsfond	0	0	-569 916	569 916	0
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>34 399 612</b>	<b>-1 442 405</b>	<b>33 007 207</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>34 399 612</b>	<b>-1 442 405</b>	<b>33 007 207</b>
Årets resultat	0	0	0	-2 088 883	-2 088 883
Förändring uppskrivningsfond	0	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>34 399 612</b>	<b>-3 531 288</b>	<b>30 918 324</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		1 531 552	1 526 758
Återläggning av avskrivningar		1 512 666	2 521 476
Erhållen ränta		604	6 851
Erlagd ränta		-9 414	-770 411
Betald skatt		-871 302	-1 414 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>2 164 107</b>	<b>1 870 408</b>
Förändring rörelsefordringar		1 027 875	-661 490
Förändring rörelseskulder		-182 945	-2 353 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 009 037</b>	<b>-1 144 529</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-3 095 856	-3 644 685
Avyttring av fastighet		0	1 037 632
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 095 856</b>	<b>-2 607 053</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>21</b>		
Förändring av externa lån		0	-94 342 500
Förändring av koncernfordran		-755 087	17 870 619
Förändring av koncernskulder		-1 191 280	78 293 973
Förändring långfristiga ej räntebärande skulder		69 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 877 367</b>	<b>1 822 092</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		2 009 700	3 939 190
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>45 513</b>	<b>2 009 700</b>

Neobo Navigatören AB

Org.nr 556832-5004

## **Not 1 Företagsinformation**

---

Namn: Neobo Navigatören AB, säte i Stockholm

Org nummer: 556832-5004

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till Neobo Eskilstuna 6 Holding AB (org.nr. 559323-5947) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526 med säte i Stockholm.

## **Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

## **Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### *Skatt*

Uppskjutna skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

## **Not 5** **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Neobo Navigatören AB

Org.nr 556832-5004

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### **Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Leasing**

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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 likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

#### *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 och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. 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 bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ARL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster 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, medförande en rating understigande investment grade, 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.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. 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 till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

**Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

**Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

**Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

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

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hyresintäkter	12 975 891	14 410 822
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>12 975 891</b>	<b>14 410 822</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder och garage-/parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder, garage-/parkeringsplatser, har oftast en hyresperiod om 3 månader.

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mindre än 1 år	9 104 056	9 758 184
1 - 5 år	649 546	927 123
Mer än 5 år	3 020 853	2 779 925
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>12 774 455</b>	<b>13 465 232</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Drift	6 492 058	6 148 559
Reparation och underhåll	1 725 500	1 764 490
Fastighetsadministration	1 325 040	1 068 657
Fastighetsskatt	388 145	347 785
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>9 930 743</b>	<b>9 329 491</b>

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	9 930 743	9 329 491
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>9 930 743</b>	<b>9 329 491</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	13%	17%

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Räntekostnader, bank	-2	755 226
Räntekostnader, övrigt	-9 412	15 185
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-9 414</b>	<b>770 411</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-9 414</b>	<b>770 411</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-195 529	-933 062
Justeringar avseende tidigare år	204 078	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 620 175	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-3 611 626</b>	<b>-933 062</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	1 522 743	763 198
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent (21,4)	-313 685	-157 219
Ej avdragsgilla kostnader	118 156	-775 843
Justering avseende skatter för tidigare år	-3 416 097	0
<b>Summa</b>	<b>-3 611 626</b>	<b>-933 062</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 237,2 procent (122,3). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>17 116 989</b>	<b>17 116 989</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	3 620 175	0
<b>Utgående värde</b>	<b>20 737 164</b>	<b>17 116 989</b>

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 10** **Förvaltningsfastigheter**

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 331 780	100 110 664
Inköp/pantbrev	0	1 572 344
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 276 735
Årets aktiveringar	2 844 108	3 925 507
Omklassificeringar	215 215	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 391 103</b>	<b>102 331 780</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 074 025	-19 138 957
Försäljningar/utrangeringar	0	2 239 103
Årets avskrivning	-1 025 670	-2 174 171
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 099 695</b>	<b>-19 074 025</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 740 571	44 042 227
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-482 652	-301 656
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>43 257 919</b>	<b>43 740 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 549 327</b>	<b>126 998 326</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

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 eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 228 mkr (246). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Savills Sweden AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	434 772	434 772
Omklassificeringar	-434 772	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>434 772</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-219 557	-173 908
Omklassificeringar	219 557	0
Årets avskrivning	-4 344	-45 649
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 344</b>	<b>-219 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-4 344</b>	<b>215 215</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 493	1 862 659
Inköp under året	3 095 856	2 072 341
Årets aktiveringar	-2 844 108	-3 925 507
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261 242</b>	<b>9 493</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kundfordringar	1 067 897	1 014 722
Reservering för förväntade kreditförluster	-873 637	-46 750
<b>Summa</b>	<b>194 260</b>	<b>967 972</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	194 260	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	873 637	873 637	82%
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 067 897</b>	<b>873 637</b>	<b>82%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	864 134	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	103 838	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	46 750	46 750	5%
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 014 722</b>	<b>46 750</b>	<b>5%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

*Nedskrivning av kundfordringar*

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 14 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	755 087	0
<b>Summa</b>	<b>755 087</b>	<b>0</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda fastighetskostnader	69 847	354 830
Övrigt	6 531	0
<b>Summa</b>	<b>76 378</b>	<b>354 830</b>

**Not 16 Eget kapital****Aktiekapital**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021	31 dec. 2022	31 dec. 2021
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			<b>500</b>	<b>500</b>

**Förklaring till poster i balansräkningen***Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Uppskrivningsfond*

Motsvarande belopp som en fastighet skrivits upp med har satts av till uppskrivningsfond. Uppskrivningsfonden får användas till ökning av aktiekapital genom fond-/ eller nyemission eller täckning av förlust enligt faställd balansräkning.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).

**Not 17 Avsättningar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	17 116 989	17 116 989
Årets avsättningar	3 620 175	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 737 164</b>	<b>17 116 989</b>

Se not 9 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.

### **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

#### **Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0 tkr).

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

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

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

#### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2022.

#### **Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Räntebärande nettoskuld	0	0
Summa eget kapital	30 918 324	33 007 208
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2022</b>					
Lånebelopp	-	-	-	-	-

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mellan 1 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Momsredovisning	29 758	283 898
Övrig post	8 160	10 504
<b>Summa</b>	<b>37 918</b>	<b>294 402</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna fastighetskostnader	651 862	250 000
Förutbetalda hyresintäkter	916 689	1 050 168
<b>Summa</b>	<b>1 568 551</b>	<b>1 300 168</b>

**Not 21** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes-		Ej kassaflödospåverkande poster		31 dec. 2022
	1 jan. 2022	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0	0
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	78 293 973	-1 191 280	0	0	77 102 693
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>78 293 973</b>	<b>-1 191 280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77 102 693</b>

**Not 22** **Likvida medel**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden och kassamedel	45 513	2 009 700
<b>Summa</b>	<b>45 513</b>	<b>2 009 700</b>

Per den 31 december 2022 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 19 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 23** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	160 300 000	160 300 000

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Neobo Navigatören AB

Org.nr 556832-5004

Stockholm, datum enligt digital signering

---

**Ylva Sarby Westman**

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Mia Keränen Larsson

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557495792058

## Dokument

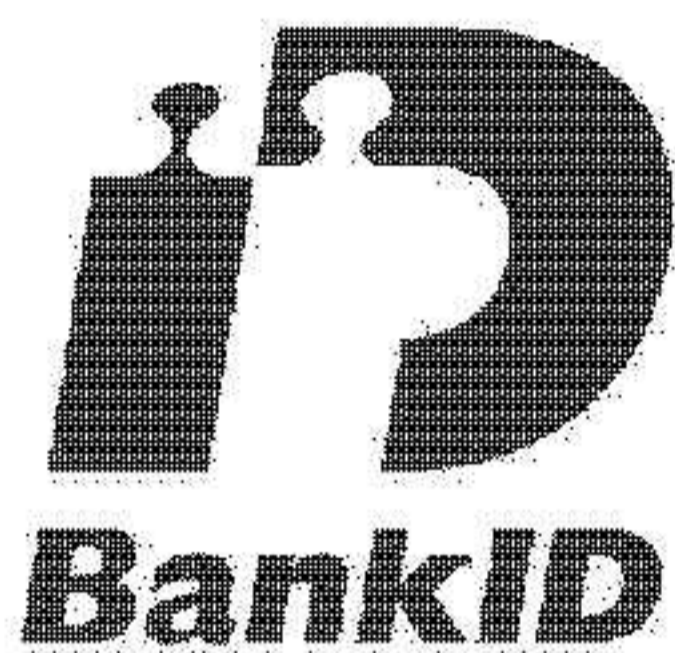
651 Amasten Navigatören AB  
Huvuddokument  
22 sidor  
*Startades 2023-06-28 21:47:25 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)*  
*Färdigställt 2023-06-29 12:08:19 CEST (+0200)*

## Initierare

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

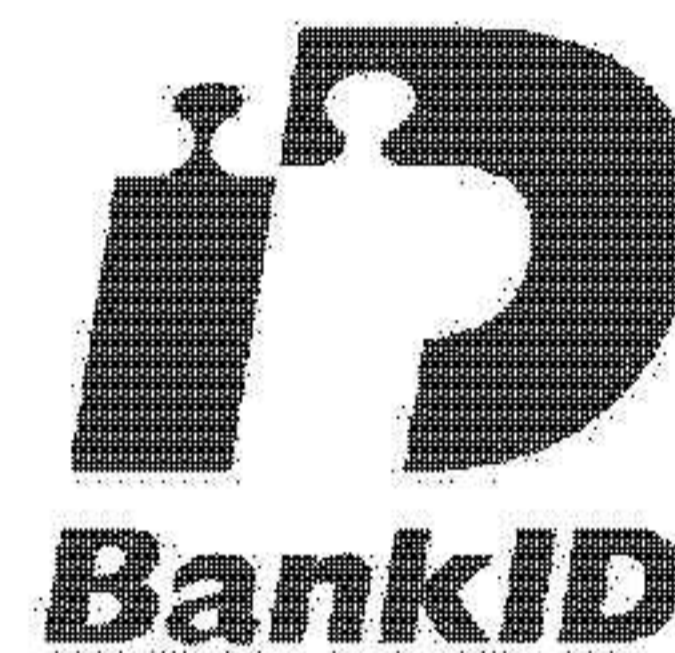
## Signerande parter

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Westman Sarby"*  
*Signerade 2023-06-28 22:50:01 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"*  
*Signerade 2023-06-29 12:08:19 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>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Navigatören AB, org.nr 556832-5004

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Navigatören 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 Navigatören ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Navigatören AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Navigatören AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Navigatören AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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."

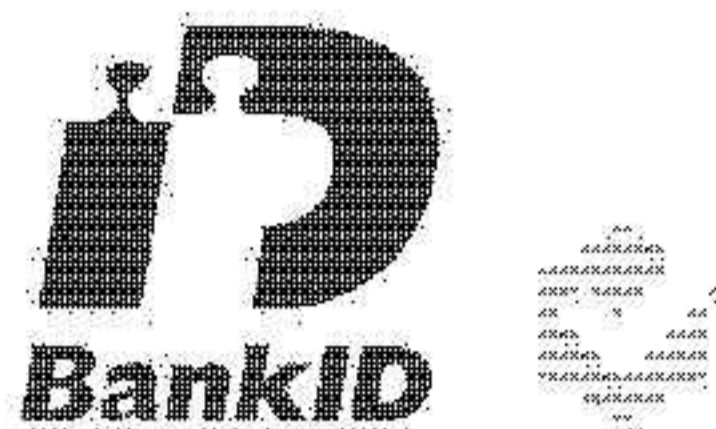
## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-06-29 10:11:26 UTC



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>