

Årsredovisning
för
Neobo Knivsta Gredelby AB

559218-2215

Räkenskapsåret

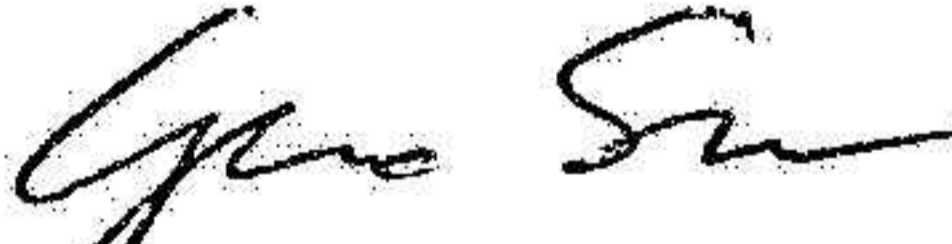
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Knivsta Gredelby AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-14


Ulva Westman Sarby

Neobo Knivsta Gredelby AB
Org.nr 559218-2215

Årsredovisning
för
Neobo Knivsta Gredelby AB

559218-2215

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

2024062012896

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Knivsta Gredelby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Knivsta Gredelby AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Gredelby 7.85 i Stockholm Kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Knivsta Gredelby AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Bolaget har bra rutiner för att hantera riskerna och tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Värdering av fastigheter

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Kriget i Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Hyresmätningar

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av efterfrågan. Bolaget arbetar aktivt med hyressättningen och med sina bostadsområden

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 2.1.1 AB (559408-9772) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

5

Neobo Knivsta Gredeby AB
Org.nr 559218-2215

2024062012897

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019 (4 mån)
Hysesintäkter	20 759	20 603	5 181	0	0
Driftnetto	14 956	16	3 352	*	*
Resultat efter finansiella poster	12 855	11 518	-2 136	-111	-10
Soliditet (%)	5%	3%	0%	0%	0%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	9 116 937
Årets resultat	5 703 279
	14 820 216

disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 820 216
	14 820 216

W

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Flr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	20 759	20 603
Fastighetskostnader	3	-5 803	-4 340
Driftöverskott		14 956	16 263
Övriga rörelseintäkter		2 214	0
Administrationskostnader	5.6	-320	-8
Avskrivningar	4	-2 406	-2 119
Rörelseresultat		14 444	14 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 589	-2 618
Resultat från finansiella poster		-1 589	-2 618
Resultat efter finansiella poster		12 855	11 518
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-5 665	0
Resultat före skatt		7 189	11 518
Skatt	8	-1 486	-2 401
Årets resultat		5 703	9 117

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

✓

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

2024062012898

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	276 346	274 292
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	0	3 466
Summa anläggningstillgångar		276 346	277 759
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	12	28	1 193
Fordringar hos koncernföretag	11	3 003	0
Övriga fordringar	13	0	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 706	3 778
Summa kortfristiga fordringar		6 737	5 021
Summa omsättningstillgångar		6 737	5 021
Summa tillgångar		283 083	282 779

W

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		9 117	0
Årets resultat		5 703	9 117
Summa fritt eget kapital		14 820	9 117
Summa eget kapital		14 870	9 167
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	2 794	1 308
Summa avsättningar		2 794	1 308
Långfristiga skulder	17		
Skulder till koncernföretag	11	58 300	58 300
Summa långfristiga skulder		58 300	58 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 745	3 866
Skulder till koncernföretag	11	197 574	204 981
Aktuella skatteskulder		1 701	3 128
Övriga skulder	18	689	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 409	1 566
Summa kortfristiga skulder		207 118	214 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 083	282 779

5

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

2024062012899

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningston	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	0	50
Årets resultat	0	0	0	9 117	9 117
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	9 117	9 167
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	9 117	9 167
Årets resultat	0	0	0	5 703	5 703
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	14 820	14 870

W

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Ikr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		7 189	11 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	8 072	2 119
Betald inkomstskatt		-1 427	725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		13 835	14 362
Förändring rörelsefordringar		1 287	117
Förändring rörelseskulder		1 948	-6 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 070	8 434
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-994	82 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-994	82 938
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21		
Koncernbidrag		-5 665	0
Förändring av koncernfordran		-3 003	293
Förändring av koncernskuld		-7 408	-91 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 076	-91 372
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	22	0	0

5

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Knivsta Gredelby AB (559218-2215), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 2.L.L AB (559408-9772). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9.

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresavtal är att betrakta som operationella leasingavtal. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Fastighetskostnaderna består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnader eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattemässiga resultat som är justerat för ej skattepliktiga intäkter eller avdragsgilla kostnader.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnad mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

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

2

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernföretag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not

- * Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- * Övriga Finansiella skulder

Kassaflödesanalys

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.

Not 2 Hyresintäkter

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	20 759	20 603
Summa hyresintäkter	20 759	20 603

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

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	9 704	44%
1 - 5 år	9 098	41%
Mer än 5 år	3 325	15%
Totalt	22 127	100%

5

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

2024062012901

Not 3	Fastighetskostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Driftkostnader	3 782	2 789
	Reparation och underhåll	140	98
	Fastighetsadministration	1 032	605
	Fastighetsskatt	848	848
	Totalt	5 803	4 340

Not 4	Avskrivningar	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Byggnader	2 406	2 119
	Totalt	2 406	2 119

Not 5 **Ersättning till revisorer**
Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i koncernens moderbolag Neobo Fastigheter AB.

Not 6 **Anställda och personalkostnader**
Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Räntekostnader, koncernföretag	1 560	2 478
	Räntekostnader, övrigt	30	140
	Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	1 589	2 618
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 589	2 618

Not 8 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-1 093
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 486	-1 308
Summa redovisad skatt	-1 486	-2 401
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	7 189	11 518
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-1 481	-2 373
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-29
Redovisad skatt	-1 486	-2 401

Not 9 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	276 411	36 110
Inköp under året	994	326
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	3 466	239 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 871	276 411
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 119	0
Årets avskrivning	-2 406	-2 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 525	-2 119
Utgående redovisat värde	276 346	274 292
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	388 000	438 000
Taxeringsvärden byggnader	181 000	181 000
Taxeringsvärden mark	21 400	21 400
Totalt taxeringsvärde	202 400	202 400

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.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartals bokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

2024062012902

Not 10 **Pågående investeringar i förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 466	326 705
Årets investeringar	0	-83 264
Omklassificeringar	-3 466	-239 975
Summa	0	3 466

Not 11 **Närstående transaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	3 003	0
Skulder till koncernföretag	255 874	263 281

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 12 **Hyres- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	109	1 242
Reservering för osäkra fordringar	-82	-49
Summa	28	1 193

Not 13 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	50
Summa	0	50

Not 14 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	14	88
Övrigt	3 696	3 689
Summa	3 709	3 778

W

Neobo Knivsta Gredelby AB
Org.nr 559218-2215

Not 15 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)	2023-12-31
Balanserad vinst	9 116 937
Årets resultat	5 703 279
	14 820 216
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 820 216
	14 820 216

Not 16 **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 308	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	1 486	1 308
Belopp vid årets utgång	2 794	1 308

✓

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

2024062012903

Not 17

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

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

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

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

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	255 874	263 281
	255 874	263 281

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	58 300	58 300
Summa	58 300	58 300

Not 18

Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	689	458
Övrigt	0	5
Summa	689	463

✓

Neobo Knivsta Gredelby AB

Org.nr 559218-2215

Not 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	379	415
Förutbetalda hyresintäkter	3 030	1 151
Summa	3 409	1 566

Not 20 **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	2 406	2 119
Koncernbidrag	5 665	0
Summa	8 072	2 119

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

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:				0	0
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	204 981	-7 408	0	0	197 574
Långfristiga:					0
Räntebärande skulder, koncernföretag	58 300	0	0	0	58 300
Summa	263 281	-7 408	0	0	255 874

Not 22 **Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.


Not 24 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	243 768	243 768
Summa	243 768	243 768

✓

Neobo Knivsta Gredeby AB
Org.nr 559218-2215

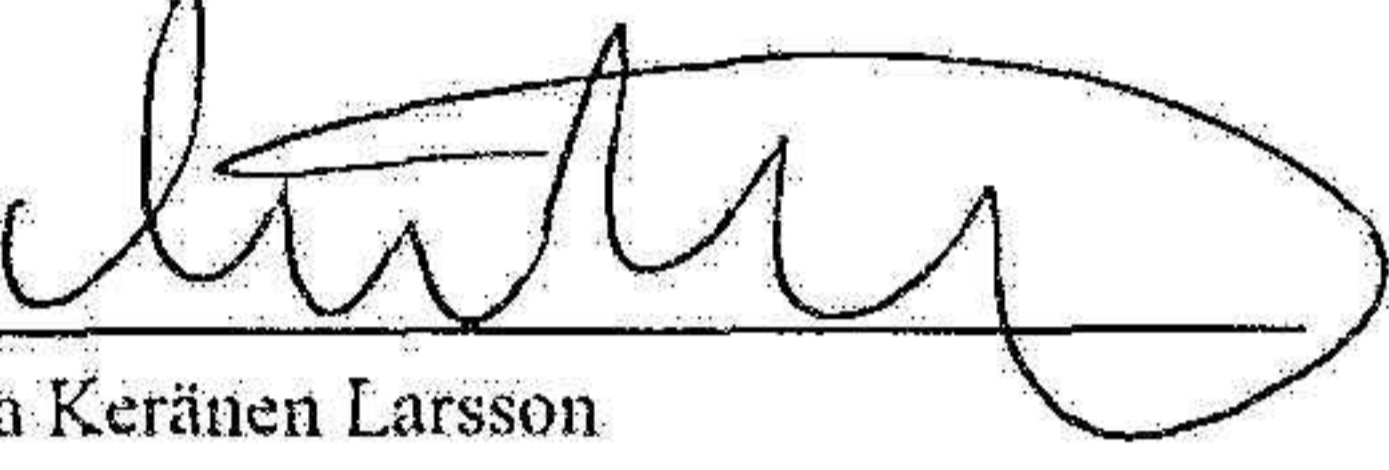
Stockholm, den 11/6 -2024



Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6 -2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Madeleine Melin
070-690 65 95



Building a better
working world

2024062012905

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Knivsta Gredelby AB, org.nr 559218-2215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Knivsta Gredelby AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Knivsta Gredelby ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2024062012906

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 Knivsta Gredelby AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Knivsta Gredelby 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 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelsens ledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm, den 11/6-2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-690 65 95