

Årsredovisning
för
Neobo Köping Saga & Ale AB

559059-5426

Räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2024-06-14


Ylva Westman Sarby

Neobo Köping Saga & Ale AB
Org.nr 559059-5426

2024061809503

Årsredovisning
för
Neobo Köping Saga & Ale AB

559059-5426

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	9-17
Underskrifter	17

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Köping Saga & Ale 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 Köping Saga & Ale AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheter Saga 3 och Ale 5 i Köping 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 Köping Saga & Ale 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.

Hyresintäkter

Uthyringsgrad 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.

Neobo Köping Saga & Ale AB
Org.nr 559059-5426

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 5.1 AB (559408-9913) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 965	1 855	2 162	2 287	2 163
Driftnetto	282	305	686	326	1 165
Resultat efter finansiella poster	-1 163	-364	277	-64	323
Soliditet (%)	10%	11%	13%	14%	16%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	3 816 010
Årets resultat	-451 911
	3 364 099
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 364 099
	3 364 099

5

2024061809504

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	1 965	1 855
Fastighetskostnader	3	-1 683	-1 550
Driftöverskott		282	305
Övriga rörelseintäkter		12	0
Aministrationskostnader		-91	-5
Avskrivningar	4	-284	-255
Rörelseresultat		-81	45
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	76	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 158	-469
Resultat från finansiella poster		-1 082	-409
Resultat efter finansiella poster		-1 163	-364
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		901	0
Resultat före skatt		-262	-364
Skatt	9	-190	-70
Årets resultat		-452	-434

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

✓

Neobo Köping Saga & Ale AB
Org.nr 559059-5426

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	31 119	31 325
Summa materiella anläggningstillgångar		31 119	31 325
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		33 919	34 125
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	41	38
Fordringar hos koncernföretag	12	901	0
Aktuella skattefordringar		51	51
Övriga fordringar	14	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26	34
Summa kortfristiga fordringar		1 019	125
Kassa och bank		4	23
Summa omsättningstillgångar		1 023	148
Summa tillgångar		34 942	34 273

W

2024061809505

Neobo Köping Saga & Ale AB
 Org.nr 559059-5426

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 816	4 250
Årets resultat		-452	-434
Summa fritt eget kapital		3 364	3 816
Summa eget kapital		3 414	3 866
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	17	240	50
Summa avsättningar		240	50
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		22 056	0
Summa långfristiga skulder		22 056	0
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	18	232	22 520
Leverantörsskulder		34	106
Skulder till koncernföretag	12,18	8 815	7 428
Övriga skulder	19	1	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	20	150	303
Summa kortfristiga skulder		9 232	30 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 942	34 273

✓

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	4 250	4 300
Årets resultat	0	0	0	-434	-434
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	3 816	3 866
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	3 816	3 866
Årets resultat	0	0	0	-452	-452
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	3 364	3 414

W

2024061809506

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-262	-364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-617	255
Betald inkomstskatt		0	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-879	-73
Förändring rörelsefordringar		7	-61
Förändring rörelseskulder		-224	117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 096	-17
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-78	-1 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78	-1 399
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	22		
Förändring av externa lån		-232	-232
Förändring av koncernfordran		0	82
Förändring av koncernskuld		1 387	1 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 155	1 288
Årets kassaflöde		-19	-128
Likvida medel i början av året		23	151
Likvida medel vid årets slut	23	4	23

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Köping Saga & Ale AB (559059-5426), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 5.1 AB (559408-9913). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

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

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

Intäktsredovisning

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

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

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

Fastighetskostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

5

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

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:

	<i>Antal år</i>
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.

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Not 2 Hyresintäkter

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter	1 965	1 855
Summa hyresintäkter	1 965	1 855

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	3 464	100
1 - 5 år	0	0
Mer än 5 år	0	0
Totalt	3 464	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	1 161	1 053
Reparation och underhåll	122	142
Fastighetsadministration	339	294
Fastighetsskatt	61	61
Totalt	1 683	1 550

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	284	255
Totalt	284	255

Not 5 Ersättning till revisorer

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår, därav har varken löner eller arvoden utgått.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	75	56
Ränteintäkter, övrigt	1	4
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	76	60
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	76	60

2

2024061809508

Neobo Köping Saga & Ale AB
Org.nr 559059-5426

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-1 158	-469
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 158	-469
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 158	-469

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Justeringar avseende tidigare år	-91	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-99	-70
Summa redovisad skatt	-190	-70
Aystämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-262	-364
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	54	75
Ej avdragsgilla kostnader	-223	-65
Justering avseende skatter för föregående år	-91	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	80	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-10	-80
Redovisad skatt	-190	-70

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 899	23 381
Inköp under året	78	0
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	0	9 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 977	32 899
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 574	-1 319
Årets avskrivning	-284	-255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 858	-1 574
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	31 119	31 325

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	41 228	43 300
Taxeringsvärden byggnader	14 930	14 930
Taxeringsvärden mark	2 910	2 910
Totalt taxeringsvärde	17 840	17 840

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.

Not 11

**Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	8 118
Årets investeringar	0	1 400
Omklassificeringar	0	-9 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 12

Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	3 701	2 800
Skulder till koncernföretag	8 815	7 428

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

✓

2024061809509

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Not 13	Hyres- och kundfordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Fordringar på hyresgäster	216	262
	Reservering för osäkra fordringar	-175	-224
	Summa	41	38

Not 14	Övriga fordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar	0	2
	Summa	0	2

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader	19	34
	Upplupna intäkter	7	0
	Summa	26	34

Not 16	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till vinstdisposition		
	Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31	
	Balanserad vinst	3 816 010	
	Årets resultat	-451 911	
		3 364 099	
	disponeras så att		
	i ny räkning överföres	3 364 099	
		3 364 099	

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	50	50
Förändring redovisad via resultaträkningen	190	0
Belopp vid årets utgång	240	50

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

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

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt 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
Banklån	22 288	22 520
Skulder till koncernföretag	8 815	7 428
	31 103	29 948

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	22 056	0
Senare än 5 år	0	0
Summa	22 056	0

2

2024061809510

Neobo Köping Saga & Ale AB

Org.nr 559059-5426

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	1	0
Summa	1	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4	3
Upplupna fastighetskostnader	47	135
Förutbetalda hyresintäkter	99	165
Summa	150	303

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	284	255
Övriga finansiella kostnader	-901	0
Summa	-617	255

Not 22 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödospåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	22 520	- 22 288	0	0	232
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	7428	1387	0	0	8 815
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	22056	0	0	22 056
Summa	29 948	1 155	0	0	31 103

2024061809511

Neobo Köping Saga & Ale AB
Org.nr 559059-5426

Not 23	Likvida medel		
		2023-12-31	2022-12-31
	Banktillgodohavanden och kassamedel	4	23
	Summa	4	23

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

Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
		2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 100	23 100
	Summa	23 100	23 100

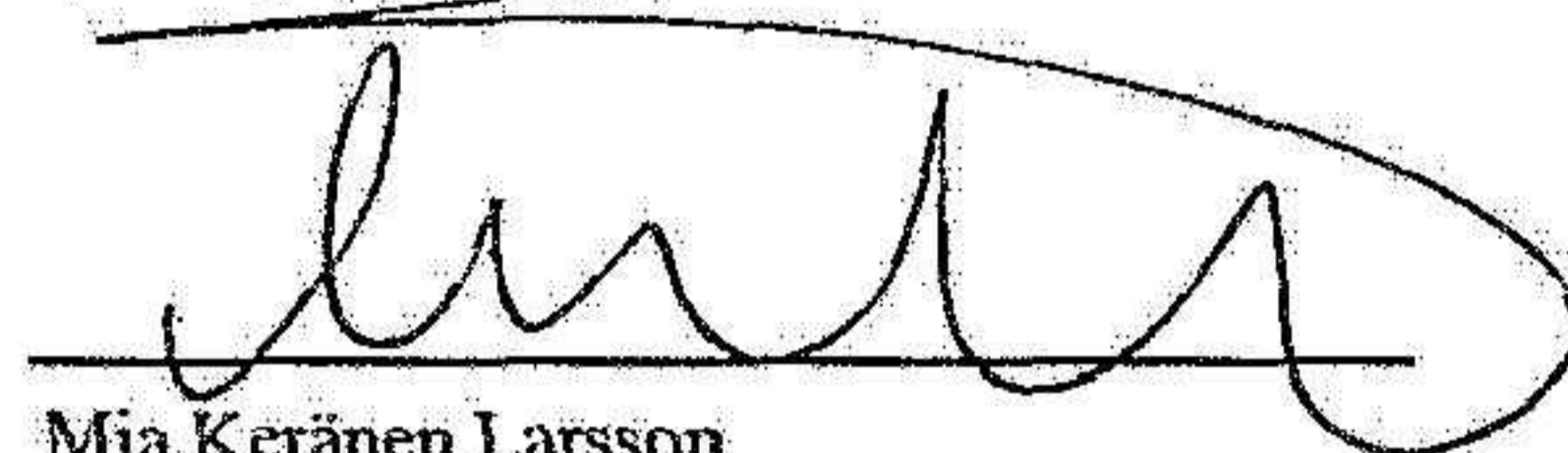
Stockholm, den 11/6-2024



Iva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6-2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angelica 

Angelica Wallma Woderikus

+ 46 70 690 65 58



Building a better
working world

2024061809512

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Köping Saga & Ale AB, org.nr 559059-5426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Köping Saga & Ale 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 Köping Saga & Ale 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 Köping Saga & Ale AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Köping Saga & Ale 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Köping Saga & Ale 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.

Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 11/10-2024

Ernst & Young AB


Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angelica 

Angelica Wallmo Wodehans

+ 46 70 690 65 58