

Årsredovisning
för
Neobo Eskilstuna 6 AB

559323-5947

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Eskilstuna 6 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 Sarby Westman

Neobo Eskilstuna 6 AB
Org.nr 559323-5947

Årsredovisning
för
Neobo Eskilstuna 6 AB
559323-5947

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	9-19
Underskrifter	19

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Eskilstuna 6 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. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Eskilstuna 6 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Valfisken 2, Fanjunkaren 4, Fagotten 6, Fagotten 7, Nilhästen 11, Nilhästen 12, Navigatören 11, Nordmannen 1, Notstället 5, Notstället 6 i Eskilstuna Kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sex bolag fusionerats med detta bolag. Fusionsdatumet var 2023-08-17.

Fusionen har genererat såväl intäkter som kostnader för bolaget (se not 24) och ligger till grund för de förändringar som har skett jämfört med föregående år.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Eskilstuna 6 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.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 3.1 AB (559408-9582) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Hyresintäkter	24 598	0	0
Driftnetto	7 366	0	0
Resultat efter finansiella poster	-126 509	-20 500	-1 663
Sollditet (%)	5%	0%	0%

Neobó Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	110 000 165
Årets resultat	-93 267 686
	16 732 479
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 732 479
	16 732 479

2

2024062012924

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	24 598	0
Fastighetskostnader	3	-17 231	0
Driftöverskott		7 366	0
Övriga rörelseintäkter		667	0
Administrationskostnader		-728	-78
Avskrivningar	4	-137 865	-52
Rörelseresultat		-130 560	-129
Resultat från andelar i koncernföretag		13 737	-13 737
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	226	1 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 912	-7 730
Resultat från finansiella poster		4 051	-20 371
Resultat efter finansiella poster		-126 509	-20 500
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 553	0
Resultat före skatt		-131 062	-20 500
Skatt	9	37 794	-135
Årets resultat		-93 268	-20 635

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo Eskilstuna 6 AB
Org.nr 559323-5947

2024062012925

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	340 760	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 172	0
Maskiner och inventarier	12	92	129
Summa materiella anläggningstillgångar		343 025	129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	0	281 563
Uppskjuten skattefordran		5 104	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 104	281 563
Summa anläggningstillgångar		348 129	281 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	1 548	0
Fordringar hos koncernföretag	13	7 976	166 147
Aktuella skattefordringar		731	0
Övriga fordringar		473	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	655	1 133
Summa kortfristiga fordringar		11 383	167 281
Kassa och bank		1 912	16
Summa omsättningstillgångar		13 296	167 297
Summa tillgångar		361 425	448 989

2

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		110 000	20 635
Årets resultat		-93 268	-20 635
Summa fritt eget kapital		16 732	0
Summa eget kapital		16 757	25
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	301 494
Skulder till koncernföretag	13.17	301 841	0
Mottagna depositioner		129	0
Summa långfristiga skulder		301 970	301 494
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 069	0
Skulder till koncernföretag	13	39 322	145 316
Aktuella skatteskulder		0	135
Övriga skulder	18	189	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 118	2 018
Summa kortfristiga skulder		42 697	147 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 425	448 989

✓

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

2024062012926

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25	0	0	0	25
Årets resultat	0	0	0	-20 635	-20 635
Aktieägartillskott	0	0	0	20 635	20 635
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25	0	0	0	25
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	0	0	0	25
Årets resultat	0	0	0	-93 268	-93 268
Aktieägartillskott	0	0	0	110 000	110 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	0	0	16 732	16 757

W

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-131 062	-20 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	142 418	13 789
Betald inkomstskatt		-135	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		11 222	-6 711
Förändring rörelsefordringar		-1 542	-340
Förändring rörelseskulder		1 357	1 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 037	-5 227
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-2 172	0
Fusion fastigheter		-336 502	0
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		281 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-57 111	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	21		
Aktieägartillskott		0	20 634
Koncernbidrag		-4 553	0
Förändring av externa lån		-301 494	-756
Förändring av koncernfordran		158 171	-11 967
Förändring av koncernskuld		195 846	-2 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 970	5 023
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		1 896	-204
Likvida medel vid årets slut	22	16	220
		1 912	16

5

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

2024062012927

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Eskilstuna 6 AB (559323-5947), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 3.1 AB (559408-9582). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. 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.

Då bolaget tidigare tillämpade K2 har jämförelsesiffror, där det behövs, räknats om för att ge en rättvisande bild. Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på bolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

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.

Ränteutgifter 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 fördran.

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 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.

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

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

Skilnaden 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.

5

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

2024062012928

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	24 598	0
Summa hyresintäkter	24 598	0

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

Kontraktförfallsstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	337	1%
1 - 5 år	25 110	88%
Mer än 5 år	3 023	11%
Totalt	28 470	100%

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	-8 089	0
Reparation och underhåll	-3 596	0
Fastighetsadministration	-4 850	0
Fastighetsskatt	-696	0
Totalt	-17 231	0

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-137 901	0
Byggnadsinventarier	72	0
Bilar och transportmedel	-36	-52
Totalt	-137 865	-52

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 från räntederivat	143	1 096
Ränteintäkter, övrigt	83	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	226	1 096

5

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-1 533	-7 425
Räntekostnader, koncernföretag	-8 074	0
Räntekostnader, övrigt	-3	0
Övriga finansiella kostnader	-302	-305
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-9 912	-7 730

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	-135
Justeringar avseende tidigare år	10 186	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	27 607	0
Summa redovisad skatt	37 794	-135

Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-131 062	-20 500
Skatt enligt gällande skattesats, 20.6% (20,6)	26 999	0
Ej skattepliktiga intäkter	5	0
Ej avdragsgilla kostnader	817	20 366
Justering avseende skatter för föregående år	10 187	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	33	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-247	0
Redovisad skatt	37 794	-135

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden från fusionerade bolag	406 130	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 130	0
Ackumulerade avskrivningar från fusionerade bolag	-22 334	0
Omklassificeringar	-14 737	0
Årets avskrivning	-882	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 953	0
Ingående ackumulerade uppskrivningar	107 362	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-240	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	107 122	0
Aterförda nedskrivningar	282	0
Årets nedskrivning	-134 821	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-134 539	0
Utgående redovisat värde	340 760	0
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	359 700	0
Taxeringsvärden byggnader	173 087	0
Taxeringsvärden mark	71 734	0
Totalt taxeringsvärde	244 821	0

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

2024062012929

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	0
Ingående anskaffningsvärde från fusionerade bolag	2 165	0
Årets investeringar	7 186	0
Omklassificeringar	-7 179	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 172	0

Not 12 **Maskiner och inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden från fusionerade bolag	180	180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180	180
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52	0
Årets avskrivning	-36	-52
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88	-52
Utgående redovisat värde	92	129

Not 13 **Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	8 074	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 976	166 147
Kortfristiga skulder till koncernföretag	39 322	145 316
Långfristiga skulder till koncernföretag	301 841	0
Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.		
Summa	357 213	311 464

2

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Not 14	Hyres- och kundfordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster		1 677	0
Övriga kundfordringar		1 507	0
Reservering för osäkra fordringar		-1 635	0
Summa		1 548	0

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader		382	0
Periodisering hyresrabatter		123	0
Upplupen räntefordran		0	667
Upplupna intäkter		150	466
Summa		655	1 133

Not 16	Disposition av vinst eller förlust		
Förslag till vinstdisposition			
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)		2023-12-31	
Balanserad vinst		110 000 165	
Årets resultat		-93 267 686	
		16 732 479	
disponeras så att			
i ny räkning överföres		16 732 479	
		16 732 479	

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 uppläningsmarginal, 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 försämrats eller fördyras, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

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

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

Neobo Eskilstuna 6 AB
Org.nr 559323-5947

2024062012930

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	0	301 494
Skulder till koncernföretag	341 163	145 316
Summa	341 163	446 811

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	301 970	301 494
Summa	301 970	301 494

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	189	0
Summa	189	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader	499	2 018
Förutbetalda hyresintäkter	1 619	0
Summa	2 118	2 018

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	137 865	52
Nedskrivningar	0	13 737
Koncernbidrag	4 553	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 348
Summa	142 419	12 441

Not 21 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	I jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödospåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	145 316	-107 703	-	-	37 613
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	301 494	-301 494	-	-	-
Räntebärande skulder, koncernföretag	-	301 841	-	-	301 841
Summa	446 810	-107 356	-	-	339 454

~

Neobo Eskilstuna 6 AB
Org.nr 559323-5947

Not 22 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	1 912	16
Summa	1 912	16

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 300	295 300
Fusion	-295 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	295 300
Ingående nedskrivningar	-13 737	0
Fusion	13 737	0
Årets nedskrivningar	0	-13 737
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-13 737
Utgående redovisat värde	0	281 563

Företagets namn/ Organisationsnummer	Säte	2023-12-31 Antal/ kapitalandel	2022-12-31 Antal/ kapitalandel	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Neobo Fagotten AB 559323-5947	Stockholm	-	500 st 100%	0	20 555
Neobo Navigatören AB 556832-5004	Stockholm	-	500 st 100%	0	154 901
Neobo Nilhåsten AB 556736-4194	Stockholm	-	1 000 st 100%	0	25 880
Neobo Nordmannen AB 559008-4751	Stockholm	-	50 000 st 100%	0	25 535
Neobo Notstället AB 556944-8789	Stockholm	-	500 st 100%	0	37 394
Neobo Valfisken AB 556673-2243	Stockholm	-	1 000 st 100%	0	17 298
				0	281 563

Neobo Eskilstuna 6 AB
Org.nr 559323-5947

2024062012931

Not 24 Uppgift om fusion

Följande företag har fusionerats med Neobo Eskilstuna 6 AB under räkenskapsåret.

Företagets namn	Org.nr	Fusionsdag
Neobo Fagotten AB	556936-9621	2023-08-17
Neobo Navigatören AB	556832-5004	2023-08-17
Neobo Nilhästen AB	556736-4194	2023-08-17
Neobo Nordmannen AB	559008-4751	2023-08-17
Neobo Notstället AB	556944-8789	2023-08-17
Neobo Valfisken AB	556673-2243	2023-08-17

Överföring av räkenskaperna har skett per 2023-08-17. Tillgångar och skulder har intagits i det övertagande företaget till sina bokföringsmässiga värden

Balansräkningar i sammandrag samt uppgift om nettoomsättning och rörelseresultat för respektive företag före fusionen presenteras nedan.

Neobo Fagotten AB

Immateriella anläggningstillgångar	0	Bundet eget kapital	6 832
Materiella anläggningstillgångar	34080	Fritt eget kapital	1 922
Finansiella anläggningstillgångar	0	Obeskattade reserver	0
Varulager	0	Avsättningar	2 034
Kortfristiga fordringar	3655	Långfristiga skulder	60
Kortfristiga placeringar	43	Kortfristiga skulder	26 940
Kassa och bank	10		
Summa tillgångar	37788	Summa eget kapital och skulder	37788

Nettoomsättning uppgick till 3971 tkr och rörelseresultat till 585 tkr

Neobo Navigatören AB

Immateriella anläggningstillgångar	0	Bundet eget kapital	34 450
Materiella anläggningstillgångar	127942	Fritt eget kapital	-186
Finansiella anläggningstillgångar	0	Obeskattade reserver	0
Varulager	0	Avsättningar	20 737
Kortfristiga fordringar	22004	Långfristiga skulder	69
Kortfristiga placeringar	270	Kortfristiga skulder	95 175
Kassa och bank	28		
Summa tillgångar	150245	Summa eget kapital och skulder	150245

Nettoomsättning uppgick till 21971 tkr och rörelseresultat till 3346 tkr

Neobo Nilhästen AB

Immateriella anläggningstillgångar	0	Bundet eget kapital	11 308
Materiella anläggningstillgångar	24360	Fritt eget kapital	1 972
Finansiella anläggningstillgångar	0	Obeskattade reserver	0
Varulager	0	Avsättningar	2 289
Kortfristiga fordringar	8951	Långfristiga skulder	0
Kortfristiga placeringar	77	Kortfristiga skulder	17 826
Kassa och bank	7		
Summa tillgångar	33395	Summa eget kapital och skulder	33395

Nettoomsättning uppgick till 2804 tkr och rörelseresultat till 426 tkr

2

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

Neobo Nordmannen AB

Immateriella anläggningstillgångar	0	Bundet eget kapital	12 055
Materiella anläggningstillgångar	21373	Fritt eget kapital	2 043
Finansiella anläggningstillgångar	0	Obeskattade reserver	0
Varulager	0	Avsättningar	2 397
Kortfristiga fordringar	12406	Långfristiga skulder	0
Kortfristiga placeringar	0	Kortfristiga skulder	17 290
Kassa och bank	6		
Summa tillgångar	33785	Summa eget kapital och skulder	33785

Nettoomsättning uppgick till 2706 tkr och rörelseresultat till 493 tkr

Neobo Notstället AB

Immateriella anläggningstillgångar	0	Bundet eget kapital	12 491
Materiella anläggningstillgångar	43850	Fritt eget kapital	2 437
Finansiella anläggningstillgångar	0	Obeskattade reserver	0
Varulager	0	Avsättningar	3 235
Kortfristiga fordringar	6413	Långfristiga skulder	0
Kortfristiga placeringar	88	Kortfristiga skulder	32 194
Kassa och bank	6		
Summa tillgångar	50357	Summa eget kapital och skulder	50357

Nettoomsättning uppgick till 4975 tkr och rörelseresultat till 428 tkr

Neobo Valfixen AB

Immateriella anläggningstillgångar	0	Bundet eget kapital	9626
Materiella anläggningstillgångar	22682	Fritt eget kapital	1468
Finansiella anläggningstillgångar	0	Obeskattade reserver	0
Varulager	0	Avsättningar	1998
Kortfristiga fordringar	7935	Långfristiga skulder	17761
Kortfristiga placeringar	-40	Kortfristiga skulder	-147
Kassa och bank	-48		
Summa tillgångar	30705	Summa eget kapital och skulder	30705

Nettoomsättning uppgick till 2864 tkr och rörelseresultat till 388 tkr

Neobo Eskilstuna 6 AB

Org.nr 559323-5947

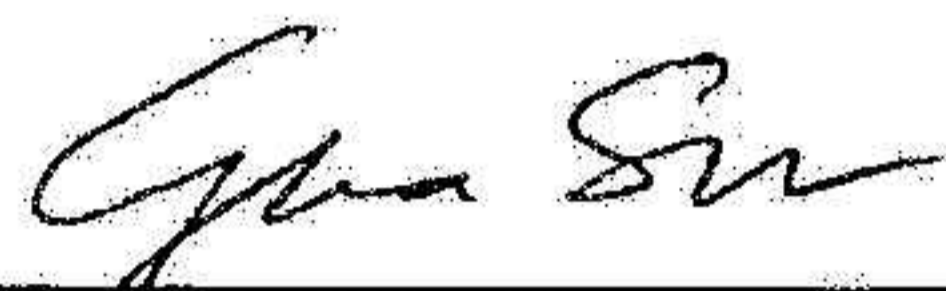
Not 25**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

2024-03-22 har det skett en internöverlåtelse av fastigheterna Nilhåsten 11, Nilhåsten 12, Valfiske 2, Fanjunkaren 4 och Nordmannen 1 till Neobo Eskilstuna 4 AB (559323-5756) från Neobo Eskilstuna 6 AB.

Not 26**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	302 250	0
Varav till förmån för koncernföretag	302 250	0
Summa	302 250	0

Stockholm, den 11/6-2024

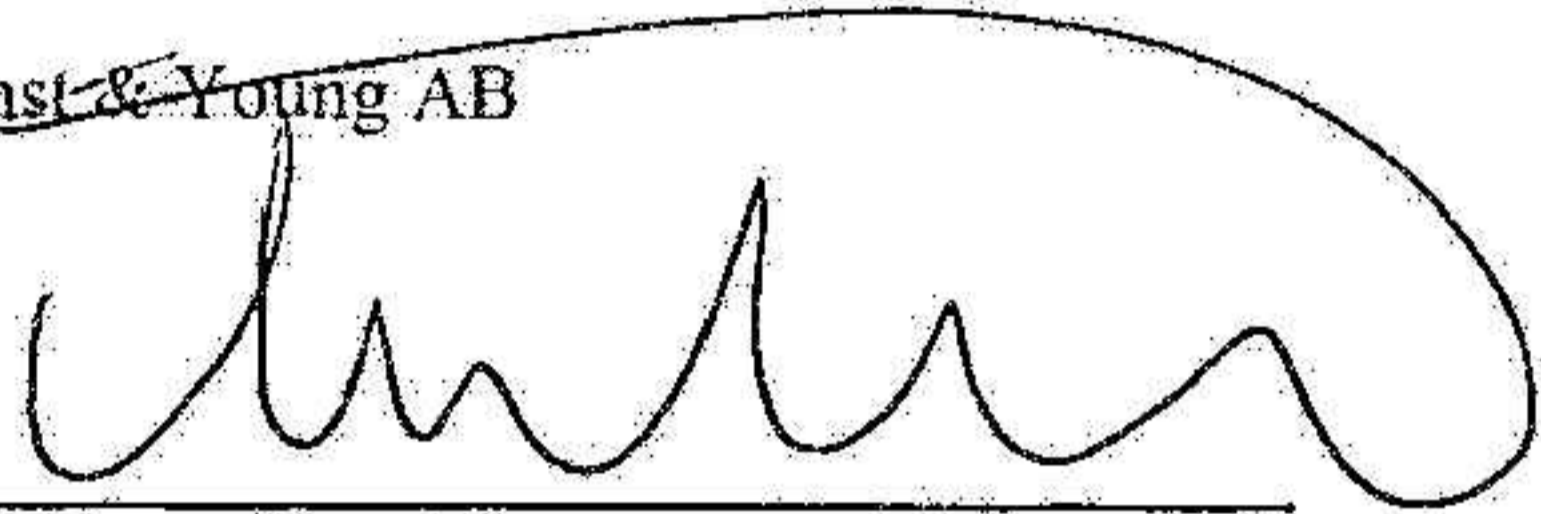


Ylva Westman Sarby

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 6595



Building a better
working world

2024062012933

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Neobo Eskilstuna 6 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 Eskilstuna 6 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 Eskilstuna 6 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2024062012934

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Eskilstuna 6 AB för år 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 Eskilstuna 6 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 försummelse 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 6595