

Årsredovisning
för
Neobo Bostad 3 AB

559062-6254

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Bostad 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 2024-05-31


Ylva Westman Sarby

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Årsredovisning
för
Neobo Bostad 3 AB

559062-6254

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	9-13
Underskrifter	13

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Bostad 3 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 Bostad 3 AB är inte ägare av fastigheter.
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 Bostad 3 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

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 Bostad 103 AB (559347-1963) 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
Hyresintäkter	0	0	0	0	0
Driftnetto	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5	-916	1 486	173 657	-460
Soliditet (%)	79%	41,6%	41,6%	99,9%	0,2%

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	175 246 801
Årets resultat	-99 788
	175 147 013

disponeras så att	
i ny räkning överföres	175 147 013
	175 147 013

2024061718471

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Administrationskostnader	2, 3	-5	0
Rörelseresultat		-5	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	445	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-445	-3 211
Resultat från finansiella poster		0	-916
Resultat efter finansiella poster		-5	-916
Resultat före skatt		-5	-916
Skatt	6	-95	0
Årets resultat		-100	-916

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	7	222 192	222 192
Uppskjuten skattefordran	6	0	95
Summa finansiella anläggningstillgångar		222 192	222 287
Summa anläggningstillgångar		222 192	222 287
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	8	0	198 920
Övriga fordringar		0	169
Summa kortfristiga fordringar		0	199 089
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		0	199 089
Summa tillgångar		222 192	421 375

2024061718472

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
	9		
Balanserat resultat		175 247	176 163
Årets resultat		-100	-916
Summa fritt eget kapital		175 147	175 247
Summa eget kapital		175 197	175 297
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	46 994	246 078
Summa kortfristiga skulder		46 994	246 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 192	421 375

Neobo Bostad 3 AB

Org.nr 559062-6254

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	176 163	176 213
Årets resultat	0	0	0	-916	-916
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	175 247	175 297
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	175 247	175 297
Årets resultat	0	0	0	-100	-100
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	175 147	175 197

2024061718473

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-5	-916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	95	0
Betald inkomstskatt		-95	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-5	-916
Förändring rörelsefordringar		169	-152
Förändring rörelseskulder		0	-642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		164	-1 710
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	1 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Aktieägartillskott		0	590
Förändring av koncernfordran		198 920	0
Förändring av koncernskuld	12	-199 084	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-164	590
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	13	0	0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Bostad 3 AB (556707-9362), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 103 AB (559347-1963) som i sin tur ägs av Neobo Parken AB (559227-6314). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avser den aktuella 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. Upplýsningen 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.

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 driftkostnader, 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.

Neobo Bostad 3 AB

Org.nr 559062-6254

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

Kassaflödesanalyser 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 Bostad 3 AB

Org.nr 559062-6254

Not 2 **Ersättning till revisorer**

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

Not 3 **Anställda och personalkostnader**

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

Not 4 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	445	2 295
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	445	2 295
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	445	2 295

Not 5 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	445	3 211
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	445	3 211
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	445	3 211

Not 6 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Justeringar avseende tidigare år	-95	0
Summa redovisad skatt	-95	0
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-5	-916
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	1	189
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-189
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-95	0
Redovisad skatt	-95	0

Not 7 **Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Neobo Fjärilen 17 AB	100%	100%	500	15 382
Neobo Fjärilsvingen AB	100%	100%	1 000	171 533
Neobo Anna och Hummern i Helsingborg AB	100%	100%	500	8 117
Neobo Vippan 15 AB	100%	100%	1 000	4 821
Neobo Pinjen 4 AB	100%	100%	1 000	22 339
				222 192

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Not 8 **Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	445	2 295
Räntekostnader till koncernföretag	-445	-3 211
Fordringar hos koncernföretag	0	198 920
Skulder till koncernföretag	46 994	246 078

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 9 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserad vinst	175 246 801
Årets resultat	-99 788
	175 147 013
disponeras så att	
i ny räkning överföres	175 147 013
	175 147 013

Not 10 **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 finanspolicyen 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	46 994	246 078
	46 994	246 078

Neobo Bostad 3 AB
Org.nr 559062-6254

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	46 994	246 078
Summa	46 994	246 078

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	95	0
Summa	95	0

Not 12 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
Långfristiga: Ej räntebärande skulder, koncernföretag	246 078	- 199 084	0	0	46 994
Summa	246 078	-199 084	0	0	46 994

Not 13 Likvida medel

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


Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.


Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Inga.

Stockholm, 2024-05-31


Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-690 65 95