

Neobo Eskilstuna 4 Holding AB

Org.nr 559323-5756

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Neobo Eskilstuna 4 Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

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



## Förvaltningsberättelse

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

Under 2022 förändrades marknadsläget drastiskt där en snabbt stigande inflation, i spåren av kriget i Ukraina och en europeisk energikris, ledde till åtstramningar på finansmarknaderna. Kombinationen av stigande räntor och försämrade tillväxt utsikter resulterade i lägre bostadspriser, ökad försiktighet och en inbromsande transaktionsmarknad.

### Verksamhet

Bolaget äger, via fusion i 2022, och förvaltar fastigheteten, Ödemarken 6. Hyresintäkterna för året uppgick till 1 836 tkr (-). Rörelseresultatet uppgick till 1 065 tkr (-25). Årets resultat efter skatt ökade med 235 tkr och uppgick till 74 tkr (-160). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 663 tkr (0 tkr). De räntebärande externa skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0 kr (0 tkr).

*2021 jämförelses siffror saknas pga fusion*

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022. Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i SBB:s dotterbolag Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december förvärvades fastigheter om 5,2 mdkr från SBB och såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB. Vid årets slut hade Neobo fastigheter till ett värde av 15,3 mdkr. Neobo delades ut till SBB:s aktieägare den 28 december 2022 och bolaget noterades sedan på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.

Bolaget har bytt namn från Amasten Eskilstuna 4 Holding AB till Neobo Eskilstuna 4 Holding AB

### Hållbarhet

Neobo Eskilstuna 4 Holding AB är dotterbolag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av frivillig redovisning avseende hållbarhet för koncernen som har upprättats av moderbolaget.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	1 836	0
Resultat efter finansiella poster	426	-160
Soliditet (%)	3%	0%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	833 382
Årets resultat	74 429
	<b>907 810</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	907 810
	<b>907 810</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
Hysesintäkter	6	1 836 017	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 836 017</b>	<b>0</b>
Fastighetskostnader	7	-705 632	0
Övriga externa kostnader		-5 708	-25 000
Nedskrivningar		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 560	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-770 901</b>	<b>-25 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 065 116</b>	<b>-25 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-639 003	-135 232
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-639 003</b>	<b>-135 232</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>426 114</b>	<b>-160 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>426 114</b>	<b>-160 232</b>
Skatt på årets resultat	10	-351 685	0
<b>Årets resultat</b>		<b>74 429</b>	<b>-160 232</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	34 741 713	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	86 527	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	0	27 046 477
Fordringar hos koncernföretag	14	0	25 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 828 240</b>	<b>27 071 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	0	0
Fordringar hos koncernföretag	14, 16	0	25 768
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 954	0
		<b>5 954</b>	<b>25 768</b>
Kassa och bank		<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 954</b>	<b>25 768</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 859 194</b>	<b>27 097 245</b>

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		833 382	161 000
Årets resultat		74 429	-160 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>907 810</b>	<b>768</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>932 810</b>	<b>25 768</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	29 166	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>29 166</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	0	0
Skulder till koncernföretag		0	27 046 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>27 046 477</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	0	0
Leverantörsskulder		6 804	0
Skulder till koncernföretag		33 237 239	25 000
Aktuella skatteskulder		432 911	0
Övriga skulder	21	375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	219 888	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 897 217</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 859 194</b>	<b>27 097 245</b>
		<b>0</b>	<b>0</b>



**Rapport över förändring eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-06-21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nybildning	25 000	0	0	-160 232	-135 232
Aktieägartillskott				161 000	161 000
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>768</b>	<b>25 768</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>768</b>	<b>25 768</b>
Årets resultat	0	0	0	74 429	74 429
Fusionsvärde				832 614	832 614
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>907 810</b>	<b>932 810</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		1 065 116	-25 000
Återläggning av avskrivningar		59 560	0
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-639 003	-135 232
Betald skatt		108 250	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>			
		<b>593 924</b>	<b>-160 232</b>
Förändring rörelsefordringar		2 947 996	0
Förändring rörelseskulder		227 067	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>3 768 987</b>	<b>-160 232</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-983 742	0
Fusion fastigheter		-36 855 866	0
Investering i andelar i koncernbolag		0	-27 046 477
Avttring av andelar i koncernbolag		27 046 477	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-10 793 131</b>	<b>-27 046 477</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>23</b>		
Aktiekapital		0	25 000
Förändring av koncernfordran		883 382	110 232
Förändring av koncernskulder		6 165 762	27 071 477
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>7 049 144</b>	<b>27 206 709</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>25 000</b>	<b>0</b>
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
	<b>24</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

Neobo Eskilstuna 4 Holding AB

Org.nr 559323-5756

## **Not 1 Företagsinformation**

---

Namn: Neobo Eskilstuna 4 Holding AB, säte i Malmö

Org nummer: 559323-5756

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till Neobo AB Holdco 2.1, 559408-9764 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Neobo Fastigheter AB (publ) 556580-2526 (500) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Neobo Fastigheter AB (publ) 556580-2526 (500) med säte i Stockholm.

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

---

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526 (500), som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

## **Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna**

---

### **Förstagångstillämpning av RFR 2**

Detta är första gången företaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Övergången till RFR2 medför inga förändringar som omöjliggör jämförelse med jämförelseåret för posterna i resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

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

---

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

### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

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

### *Skatt*

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent eftersom de temporära skillnaderna bedöms till övervägande delen realiseras till den framtida lägre skattesatsen.



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

---

### **Intäktsredovisning**

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

#### *Hyresintäkter*

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

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

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

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

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

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

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

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

### **Lånekostnader**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

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

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

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

### **Leasing**

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

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

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

*Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

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

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

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

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

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

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

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

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

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

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

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

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

**Not 6 Hyresintäkter**

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

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
Hyresintäkter	1 836 017	0
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 836 017</b>	<b>0</b>

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

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mindre än 1 år	1 709 603	-
1 - 5 år	56 976	-
Mer än 5 år	0	-
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>1 766 579</b>	<b>-</b>

2021 jämförelses siffror saknas pga fusion

**Not 7 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
Drift	429 436	-
Reparation och underhåll	42 310	-
Fastighetsadministration	192 450	-
Fastighetsskatt	41 436	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>705 632</b>	<b>-</b>

2021 jämförelses siffror saknas pga fusion

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	705 632	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>705 632</b>	<b>-</b>

2021 jämförelses siffror saknas pga fusion

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	27%	-

2021 jämförelses siffror saknas pga fusion

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
Räntekostnader, bank	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	638 928	310 152
Räntekostnader, övrigt	75	0
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>639 003</b>	<b>310 152</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>639 003</b>	<b>310 152</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

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

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	21 jun. 2021- 31 dec. 2021
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-181 152	-
Justeringar avseende tidigare år	-152 475	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-18 058	-
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-351 685</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	426 114	-
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	-87 779	-
Ej avdragsgilla kostnader	-44 072	-
Justering avseende skatter för tidigare år	-152 475	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-18 058	-
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	5 150	-
Övrigt	-54 451	-
<b>Summa</b>	<b>-351 685</b>	<b>-</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 82,5 procent (-). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

2021 jämförelses siffror saknas pga fusion

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Uppskjuten skatt</b>		
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	29 166	0
<b>Utgående värde</b>	<b>29 166</b>	<b>0</b>

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 11** **Förvaltningsfastigheter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp	33 274 744	0
Tillkommande pantbrev	0	0
Årets aktiveringar	1 576 756	0
Nybyggnation, omföring byggnad & mark	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 851 500</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 227	0
Årets avskrivning	-59 560	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 787</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 741 713</b>	<b>0</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 40,2 (-) mkr. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Savills Sweden AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

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

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp under året	1 663 283	0
Årets aktiveringar	-1 576 756	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 527</b>	<b>0</b>

**Not 13** **Andelar i koncernföretag**

Företag/Organisationsnummer	Antal/Kapital-andel %	31 dec. 2022	31 dec. 2021
		Redovisatvärde	Redovisatvärde
Neobo Eskilstuna 4 AB 556927-3831	500 stk/ 100%	0	27 046 477
		<b>0</b>	<b>27 046 477</b>

**Not 14** **Fordringar hos koncernföretag**

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernföretag	0	25 000
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernföretag	0	25 768
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>25 768</b>

**Not 15 Kundfordringar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kundfordringar	6 856	0
Reservering för förväntade kreditförluster	-6 856	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	6 856	6 856	100%
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 856</b>	<b>6 856</b>	<b>100%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Åldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	0	0	0%
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

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

**Nedskrivning av kundfordringar**

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

**Not 16 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	0	25 768
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25 768</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda fastighetskostnader	0	0
Övrigt	5 954	0
<b>Summa</b>	<b>5 954</b>	<b>0</b>

**Not 18 Eget kapital****Aktiekapital**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021	31 dec. 2022	31 dec. 2021
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1	1	25 000	25 000
			<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

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

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Balanserat resultat*

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

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

**Not 19 Avsättningar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	29 166	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 166</b>	<b>0</b>

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

## Not 20

## Finansiella instrument och finansiell riskhantering

---

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

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

### Ränterisk

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

### Kreditrisk

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

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

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

### Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

### Riskhantering av kapital

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Räntebärande nettoskuld	0	0
Summa eget kapital	932 810	25 768
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	0
Lån från koncernföretag	0	27 046 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>27 046 477</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>0</b>	<b>27 046 477</b>

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2022</b>					
Lånebelopp	0	0	0	0	0

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mellan 1 och 5 år	0	27 046 477
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>27 046 477</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Momsredovisning	375	0
Övrig post	0	0
<b>Summa</b>	<b>375</b>	<b>0</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna fastighetskostnader	89 379	0
Förutbetalda hyresintäkter	130 509	0
<b>Summa</b>	<b>219 888</b>	<b>0</b>

**Not 23** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>				31 dec. 2022
	1 jan. 2022	påverkande	värv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	25 000	33 212 239	0	0	33 237 239
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	27 046 477	-27 046 477	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>27 071 477</b>	<b>6 165 762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 237 239</b>

**Not 24** **Likvida medel**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden och kassamedel	25 000	0
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

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

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

Se även not 17 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 25** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 890 000	-

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

**Not 26** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Neobo Eskilstuna 4 Holding AB

Org.nr 559323-5756

Stockholm, datum enligt digital signering

---

**Ylva Sarby Westman**

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

**Mia Keränen Larsson**

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557496563794

## Dokument

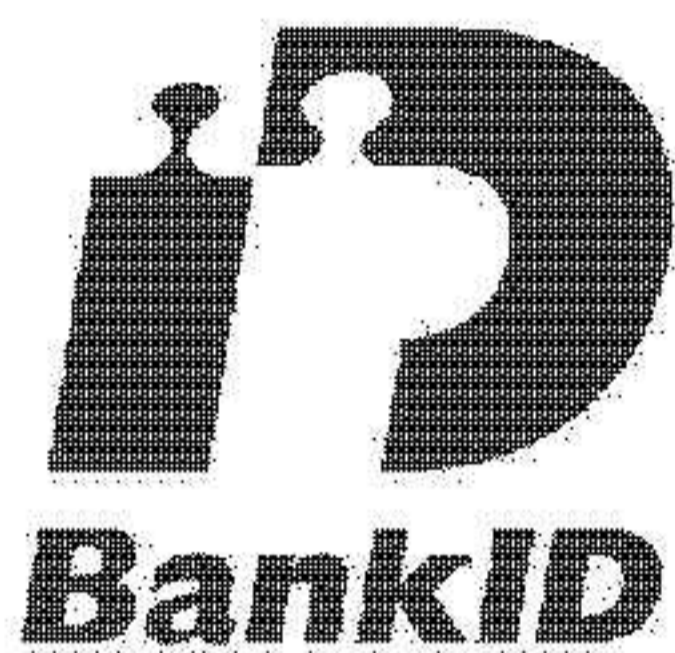
686 Amasten Eskilstuna 4 Holding AB.xlsx  
Huvuddokument  
22 sidor  
*Startades 2023-07-10 16:54:07 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)*  
*Färdigställt 2023-07-11 17:15:33 CEST (+0200)*

## Initierare

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

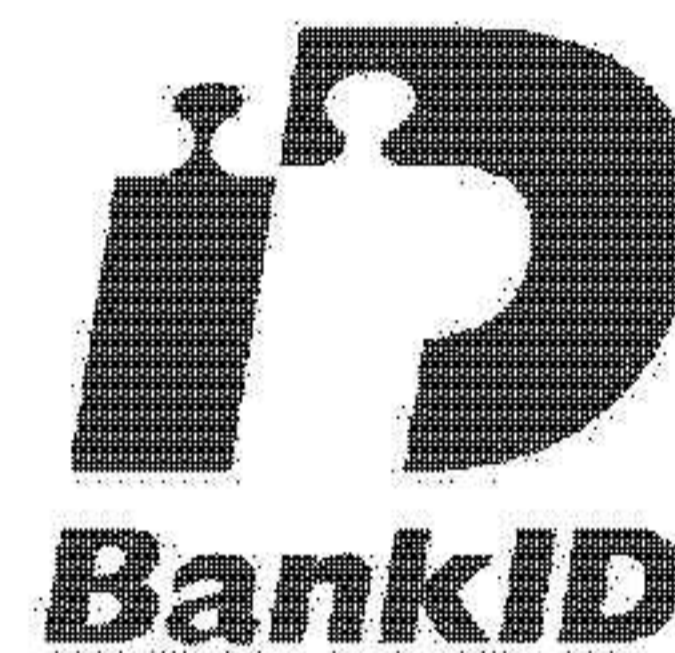
## Signerande parter

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Westman Sarby"*  
*Signerade 2023-07-10 17:33:00 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"*  
*Signerade 2023-07-11 17:15:33 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Neobo Eskilstuna 4 Holding AB  
559323-5756

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Eskilstuna 4 Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28/7 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-07-28



Ylva Sarby Westman  
Styrelseledamot

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Eskilstuna 4 Holding AB, org.nr 559323-5756

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Eskilstuna 4 Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Eskilstuna 4 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Eskilstuna 4 Holding 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

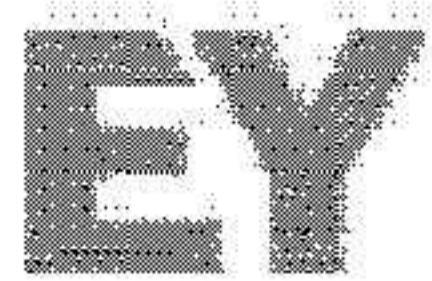
#### Revisorns ansvar

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

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Eskilstuna 4 Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

### Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

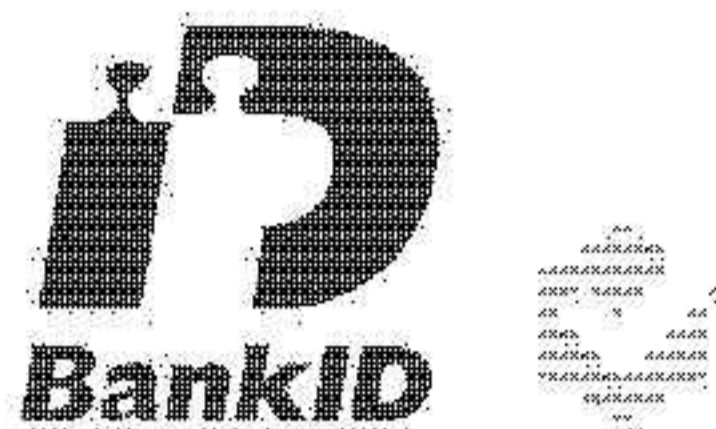
## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-07-11 15:53:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>