

Årsredovisning
för
Neobo Köping Stadskanten AB
559157-4362


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

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2024-06-14


Ulva Westman Sarby

Neobo Köping Stadskanten AB
Org.nr 559157-4362

Årsredovisning
för
Neobo Köping Stadskanten AB

559157-4362

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 Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Köping Stadskanten AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheter Bronsspännat 3, Bronsspännat 4 & 5, Edda 9, Fjolner 12, Gimle 15, Runa 6 och Skandia 2 i Köping Kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Köping Stadskanten 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.

Vardering 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.

Hyresintakter

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.

5

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	8 572	8 066	7 778	7 682	7 630
Driftnetto	2 393	1 963	1 723	2 682	4 332
Resultat efter finansiella poster	-4 681	-237	206	1 192	626
Soliditet (%)	15%	19%	20%	22%	22%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	19 476 675
Årets resultat	-4 196 829
	15 279 846
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 279 846
	15 279 846

W

2024062629810

Neobo Köping Stadskanten AB
Org.nr 559157-4362

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	8 572	8 066
Fastighetskostnader	3	-6 179	-6 102
Driftöverskott		2 393	1 963
Övriga rörelseintäkter		60	0
Aministrationskostnader	5,6	-604	4
Avskrivningar	4	-3 272	-838
Rörelseresultat		-1 423	1 129
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	122	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 380	-1 454
Resultat från finansiella poster		-3 258	-1 366
Resultat efter finansiella poster		-4 681	-237
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		439	0
Lämnade koncernbidrag		0	0
Resultat före skatt		-4 242	-237
Skatt	9	45	-205
Årets resultat		-4 197	-442

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

5

Neobo Köping Stadskanten AB
Org.nr 559157-4362

2024062629811

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	96 565	99 653
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	61	23
Maskiner och inventarier	12	11	78
Summa materiella anläggningstillgångar		96 637	99 754
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	4 400	4 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 400	4 400
Summa anläggningstillgångar		101 037	104 154
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	0	32
Fordringar hos koncernföretag	13	448	0
Aktuella skattefordringar		242	243
Övriga fordringar	15	42	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	118	133
Summa kortfristiga fordringar		850	744
Kassa och bank		23	49
Summa omsättningstillgångar		873	793
Summa tillgångar		101 910	104 947

✓

Neobo Köping Stadskanten AB
Org.nr 559157-4362

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>			
Balanserat resultat	17	19 477	19 918
Årets resultat		-4 197	-442
Summa fritt eget kapital		15 280	19 477
Summa eget kapital		15 330	19 527
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	32	90
Summa avsättningar		32	90
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	63 981	64 657
Summa långfristiga skulder		63 981	64 657
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	676	676
Leverantörsskulder		219	420
Skulder till koncernföretag	13, 19	20 771	18 408
Övriga skulder	20	38	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	863	1 138
Summa kortfristiga skulder		22 567	20 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 910	104 947

✓

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	19 918	19 968
Årets resultat	0	0	0	-442	-442
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	19 477	19 527
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	19 477	19 527
Årets resultat	0	0	0	-4 197	-4 197
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	15 280	15 330

W

2024062629812

Neobo Köping Stadskanten AB
Org. nr 559157-4362

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-4 242	-237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	2 833	838
Betald inkomstskatt		-12	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-1 421	557
Förändring rörelsefordringar		371	295
Förändring rörelseskulder		-469	428
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 519	1 281
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-185	-5 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-185	-5 405
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av externa lån	23	-676	-692
Förändring av koncernfordran		-9	110
Förändring av koncernskuld	23	2 363	4 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 678	4 011
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		49	163
Likvida medel vid årets slut	24	23	49

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

2024062629813

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Köping Stadskanten AB (559157-4362), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 5.1 AB (559408-9913). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

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

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

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

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

Fastighetskostnader

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

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnad mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs 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 Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

Lånade 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 intakten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

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

Finansiella instrument

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

✓

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

2024062629814

Not 2 Hyresintäkter

Förtaget 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	8 572	8 066
Summa hyresintäkter	8 572	8 066

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

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	9 486	97%
1 - 5 år	310	3%
Mer än 5 år	0	0
Totalt	9 796	1

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	4 143	3 162
Reparation och underhåll	747	904
Fastighetsadministration	1 082	1 832
Fastighetsskatt	207	204
Totalt	6 179	6 102

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning byggnader	889	838
Nedskrivning byggnader	2 383	0
Totalt	3 272	838

Not 5 Ersättning till revisorer

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	118	88
Ränteintäkter, övrigt	4	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	122	88

✓

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-3 360	-1 360
Räntekostnader, koncernföretag	0	-90
Räntekostnader, övrigt	-20	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 380	-1 454

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	-2
Justeringar avseende tidigare år	-231	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	276	-203
Summa redovisad skatt	45	-205

Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-4 242	-237
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	874	49
Ej avdragsgilla intäkter	150	0
Ej avdragsgilla kostnader	-533	-64
Justering avseende skatter för föregående år	-262	13
Förändring uppskjuten skatt	0	-203
Skatteeffekt av temporära skillnader	-184	0
Redovisad skatt	45	-205

5

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

Not 10 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	103 060	82 921
Inköp under året	147	0
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	0	20 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 207	103 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 407	-2 621
Årets avskrivning	-852	-786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 259	-3 407
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivning	-2 383	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 383	0
Utgående redovisat värde	96 565	99 653
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	125 076	131 900
Taxeringsvärden byggnader	45 582	45 582
Taxeringsvärden mark	10 120	10 120
Totalt taxeringsvärde	55 702	55 702

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdesteeringar, 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 överlätas 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.

✓

2024062629815

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

Not 11 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23	14 757
Årets investeringar	38	5 405
Omklassificeringar	0	-20 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61	23

Not 12 **Maskiner och inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	260	260
Försäljningar/utrangeringar	-145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115	260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182	-130
Försäljningar/utrangeringar	115	0
Årets avskrivning	-37	-52
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104	-182
Utgående redovisat värde	11	78

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	4 848	4 400
Skulder till koncernföretag	20 771	18 408

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 14 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	0	159
Reservering för osäkra fordringar	0	-127
Summa	0	32

✓

Neobo Köping Stadskanten AB
Org.nr 559157-4362

2024062629816

Not 15 Övriga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	42	337
Summa	42	337

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	118	133
Summa	118	133

Not 17 Disposition av vinst eller förlust	
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserad vinst	19 476 675
Årets resultat	-4 196 829
	15 279 846
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 279 846
	15 279 846

✓

Neobo Köping Stadskanten AB

Org.nr 559157-4362

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	113
Förändring redovisad via resultaträkningen	32	-113
Belopp vid årets utgång	32	0

Not 19 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 avsedda 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 fördröjas, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt 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 Köping Stadskonten AB

Org.nr 559157-4362

2024062629817

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	64 657	65 333
Skulder till koncernföretag	20 771	18 408
	85 428	83 741

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	63 981	64 657
Senare än 5 år	0	0
Summa	63 981	64 657

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	38	3
Övrigt	0	29
Summa	38	31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10	8
Upplupna fastighetskostnader	191	510
Förutbetalda hyresintäkter	662	621
Summa	863	1 138

✓

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	3 272	838
Koncernbidrag	-439	0
Summa	2 833	838

Not 23 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	676	-	-	-	676
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	18 408	2 363	-	-	20 771
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	64 657	676	-	-	63 981
Summa	83 741	1 687	0	0	85 428

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	23	49
Summa	23	49

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

5

Neobo Köping Stadskanten AB
Org.nr 559157-4362

Not 26

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	71 363	67 886
Summa	71 363	67 886

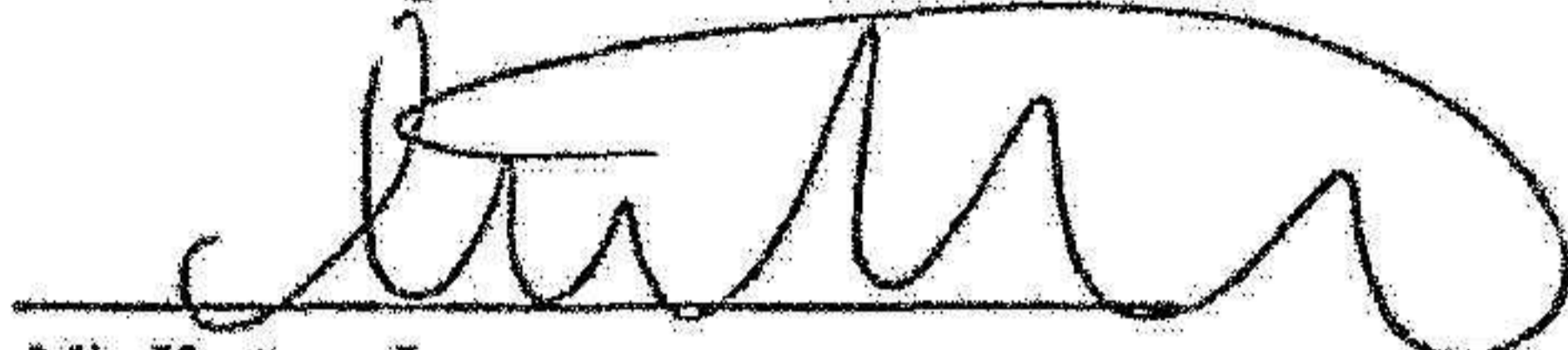
Stockholm, den 11/6-2024



Iwa Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6-2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angerlin 

Angerlin Wallius Waderius

+ 46 70 690 65 58



Building a better
working world

2024062629819

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Köping Stadskanten AB, org.nr 559157-4362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Köping Stadskanten AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

~



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Köping Stadskanten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Köping Stadskanten 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorers ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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:

Angelica

Angelica Wallmo Wahlenius

+ 46 70 690 63 58

2024062629820