


Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB  
556786-2486

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30/6 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023- 06-30



Ylva Sarby Westman  
Styrelseledamot

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga 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. 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. (Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden nästan halverades, där bostäder var det mest omsatta segmentet, följt av samhällsfastigheter.)

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Fasanen 4, Tornfalken 6, Tornfalken 8, Våffeljärnet 1 och Vispen 1 i centrala Karlskoga.

Hysesintäkterna för året uppgick till 11 900 tkr (11 330), vilket motsvarar en ökning med 5,0 procent. Rörelseresultatet uppgick till 4 841 tkr (3 965). Årets resultat efter skatt ökade med 2 201 tkr och uppgick till 2 921 tkr (720). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 682 tkr (1 348). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0 kr (0).

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 Viola Fastigheter i Karlskoga AB till Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB

### Hållbarhet

Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga 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.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	11 899 846	11 329 994	10 349 402	9 879 152	9 191 348
Resultat efter finansiella poster	3 678 267	2 794 045	2 517 401	1 326 554	1 695 266
Soliditet (%)	5%	1%	0%	0%	0%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	945 569
Årets resultat	2 920 559
	<b>3 866 129</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 866 129
	<b>3 866 129</b>

## Resultaträkning

	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Hysesintäkter	5	11 899 846	11 329 994
Övriga rörelseintäkter	6	0	44 062
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 899 846</b>	<b>11 374 056</b>
Fastighetskostnader	7	-6 426 972	-6 790 078
Övriga externa kostnader		-5 357	-3 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 245	-615 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-7 058 574</b>	<b>-7 408 573</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 841 272</b>	<b>3 965 483</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	292 019	292 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 455 023	-1 463 438
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 163 004</b>	<b>-1 171 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 678 267</b>	<b>2 794 045</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		0	-1 800 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-1 800 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 678 267</b>	<b>994 045</b>
Skatt på årets resultat	11	-757 708	-274 251
<b>Årets resultat</b>		<b>2 920 559</b>	<b>719 794</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	12	60 986 934	60 946 641
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	3 745 515	729 662
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	0	14 600 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 732 450</b>	<b>76 276 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	34 450	13 516
Fordringar hos koncernföretag	14, 16	18 073 327	3 891 459
Övriga fordringar		129 154	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	35 434	49 743
		<b>18 272 365</b>	<b>3 954 718</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 272 365</b>	<b>3 954 718</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>83 004 814</b>	<b>80 231 021</b>

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		945 569	225 775
Årets resultat		2 920 559	719 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 866 129</b>	<b>945 569</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 966 129</b>	<b>1 045 569</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	578 260	371 023
<b>Summa avsättningar</b>		<b>578 260</b>	<b>371 023</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		0	0
Skulder till koncernföretag	20	71 320 000	72 720 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 320 000</b>	<b>72 720 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		553 864	80 606
Skulder till koncernföretag		3 562 525	4 049 500
Aktuella skatteskulder		1 307 857	703 743
Övriga skulder	21	297	79 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 715 883	1 180 874
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 140 426</b>	<b>6 094 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 004 814</b>	<b>80 231 021</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, 2020-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225 775</b>	<b>325 775</b>
Årets resultat				719 794	719 794
Aktieägartillskott	0	0	0		0
<b>Utgående eget kapital, 2020-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>945 569</b>	<b>1 045 569</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>945 569</b>	<b>1 045 569</b>
Årets resultat				2 920 559	2 920 559
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 866 129</b>	<b>3 966 129</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		4 841 272	3 965 483
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar		626 245	615 054
Erhållen ränta		292 019	292 000
Erlagd ränta		-1 455 023	-1 463 438
Betald skatt		53 643	5 864
		<b>4 358 155</b>	<b>3 414 963</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>			
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring i rörelsefordringar		-135 779	131 986
Förändring i rörelseskulder		928 858	84 226
		<b>5 151 235</b>	<b>3 631 175</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastigheter		-3 682 391	-1 348 381
		<b>-3 682 391</b>	<b>-1 348 381</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>23</b>		
Förändring koncernfordran		418 132	-5 473 822
Förändring av koncernskuld		-1 886 975	3 254 400
Förändring långfristiga ej räntebärande skulder		0	-63 372
		<b>-1 468 843</b>	<b>-2 282 794</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

---

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB, säte i Helsingborg.

Org nummer: 556786-2486

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Neobo AB Holdco 1.1.1, 559408-9830 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, 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, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

---

## Not 3 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 skattesatsen 20,6 procent.

## Not 4

## 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 realiserats 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Inventarier, verktyg och installationer

20 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.

### 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 realiserats, 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 kreditförsämrings 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.

**Gransdragning 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 rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

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

	<b>1 jan. 2022 - 31 dec. 2022</b>	<b>1 jan. 2021 - 31 dec. 2021</b>
Hyresintäkter	11 899 846	10 349 402
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>11 899 846</b>	<b>10 349 402</b>

Bolagets leasingavtal avser främst bostäder, parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/parkeringsplatser, de kommersiella leasingkontrakten har oftast en hyresperiod om mellan 3 och 36 månader.

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

	<b>31 dec 2022</b>	<b>31 dec 2021</b>
Mindre än 1 år	8 567 254	8 637 640
1 - 5 år	3 056 295	2 597 108
Mer än 5 år	82 497	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>11 706 046</b>	<b>11 234 748</b>

**Not 6 Övriga rörelseintäkter****Intäkter från leasingavtal**

Under 2022 har bolaget erhållit 0 kr (44 062) i statligt stöd, kopplat till Coronapandemin, hänförligt till leasingavtal avseende lokal där hyresnedsättning har utgått med 0 kr (88 125).

**Not 7 Fastighetskostnader**

	<b>1 jan. 2022 - 31 dec. 2022</b>	<b>1 jan. 2021 - 31 dec. 2021</b>
Drift	4 464 526	4 400 103
Reparation och underhåll	321 506	903 588
Fastighetsadministration	1 266 270	1 176 507
Fastighetsskatt	374 669	309 880
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>6 426 972</b>	<b>6 790 078</b>

	<b>1 jan. 2022 - 31 dec. 2022</b>	<b>1 jan. 2021 - 31 dec. 2021</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	6 426 972	6 790 078
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>6 426 972</b>	<b>6 790 078</b>

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	20%	17%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Ränteintäkter, koncernföretag	292 000	292 000
Ränteintäkter, övrigt	19	0
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>292 019</b>	<b>292 000</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>292 019</b>	<b>292 000</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Räntekostnader, koncernföretag	1 454 400	1 454 400
Räntekostnader, övrigt	623	9 038
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>1 455 023</b>	<b>1 463 438</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 455 023</b>	<b>1 463 438</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

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

	2022	2021
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-550 471	-7 599
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-207 237	-169 605
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-757 708</b>	<b>-177 204</b>

	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	3 678 267	377 401
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-757 723	-80 764
Ej avdragsgilla kostnader	15	-103 027
Justering avseende skatter för föregående år	0	0
<b>Summa</b>	<b>-757 708</b>	<b>-183 791</b>

Ny framtida bolagsskatt	0	6 587
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-757 708</b>	<b>-177 204</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,6 procent (27,6). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021
<b>Uppskjuten skatt</b>		
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående värde	169 609	0
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	207 237	169 609
<b>Utgående värde</b>	<b>376 846</b>	<b>169 609</b>

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 12** **Förvaltningsfastigheter**

	<b>Dec. 31, 2022</b>	<b>Dec. 31, 2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 624 578	69 453 029
Inköp	291 125	0
Omklassificeringar, årets aktiveringar	375 413	1 171 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 291 116</b>	<b>70 624 578</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 677 937	-9 062 883
Årets avskrivning	-626 245	-615 054
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 304 182</b>	<b>-9 677 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 986 934</b>	<b>60 946 641</b>

**Upplysning 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 151,0 mkr (126,1). 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 värde-hierarkin. 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 13** **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	729 662	552 830
Årets investeringar	3 391 266	1 348 381
Omklassificeringar, kostnadsförda projekt	0	0
Omklassificeringar, årets aktiveringar	-375 413	-1 171 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 745 515</b>	<b>729 662</b>

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

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 491 459	14 817 637
Tillkommande fordringar	-418 132	3 673 822
Amorteringar, avgående fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 073 327</b>	<b>18 491 459</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	0	14 600 000
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>14 600 000</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernbolag	18 073 327	3 891 459
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>18 073 327</b>	<b>3 891 459</b>

**Not 15 Kundfordringar**

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Kundfordringar	279 083	195 872
Reservering för förväntade kreditförluster	-244 633	-182 356
<b>Summa</b>	<b>34 450</b>	<b>13 516</b>

**Aldersfördelning kundfordringar**

<b>Förfallna, antal dagar, 2022</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Varav reserverat</b>	<b>Procent</b>
Ej förfallna fordringar	34 450		0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0		0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0		0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	244 633	244 633	88%
<b>Redovisat värde</b>	<b>279 083</b>	<b>244 633</b>	<b>88%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Aldersfördelning kundfordringar**

<b>Förfallna, antal dagar, 2021</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Varav reserverat</b>	<b>Procent</b>
Ej förfallna fordringar	0		0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0		0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	13 516		0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	182 356	182 356	83%
<b>Redovisat värde</b>	<b>195 872</b>	<b>182 356</b>	<b>83%</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**

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	18 073 327	3 891 459
<b>Summa</b>	<b>18 073 327</b>	<b>3 891 459</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Förutbetalda fastighetskostnader	35 434	49 743
<b>Summa</b>	<b>35 434</b>	<b>49 743</b>

**Not 18 Eget kapital**

**Aktiekapital**

	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
	<b>Kvotvärde</b>	<b>Kvotvärde</b>	<b>Antal</b>	<b>Antal</b>
Aktier	100	100	1 000	1 000
			<b>1 000</b>	<b>1 000</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**

<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<b>31 dec. 2022</b>	<b>31 dec. 2021</b>
Belopp vid årets ingång	371 023	169 609
Årets avsättningar	207 237	201 414
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>578 260</b>	<b>371 023</b>

Se not 11 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.

#### **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).

#### **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 garanterar att bolaget inte exponeras för 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 2021.

#### **Riskhantering av kapital**

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

	31 dec. 2021	31 dec. 2021
Räntebärande nettoskulder	71 320 000	72 720 000
Summa eget kapital	3 966 129	2 284 960
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>18,0</b>	<b>31,8</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	71 320 000	72 720 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>71 320 000</b>	<b>72 720 000</b>

<b>Lånebelopp</b>	<b>71 320 000</b>	<b>72 720 000</b>
-------------------	-------------------	-------------------

Företagets lån har följande räntefällöstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2021</b>					
Lånebelopp	-	-	71 320 000	-	71 320 000

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mellan 1 och 5 år	71 320 000	72 720 000
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>71 320 000</b>	<b>72 720 000</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Momsredovisning	0	79 706
Övriga kortfristiga skulder	297	0
<b>Summa</b>	<b>297</b>	<b>79 706</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna fastighetskostnader	843 382	322 642
Förutbetalda hyresintäkter	872 501	775 508
<b>Summa</b>	<b>1 715 883</b>	<b>1 098 150</b>

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

	1 jan. 2022	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2022
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder koncernföretag,	0	0	0	0	0
Ej räntebärande skulder koncernföretag,	4 049 500	-486 975	0	0	3 562 525
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder koncernföretag	72 720 000	-1 400 000	0	0	71 320 000
Ej räntebärande skulder, övrigt	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>76 769 500</b>	<b>-1 886 975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 882 525</b>

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</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 20 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

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

*Ställda säkerheter*

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<b>Ställda säkerheter för koncernbolag till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	81 394 500	67 074 500

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB  
Org.nr 556786-2486

**Stockholm, datum enligt digital signering**

---

**Ylva Westman**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

**Mia Keränen Larsson**  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557495791657

## Dokument

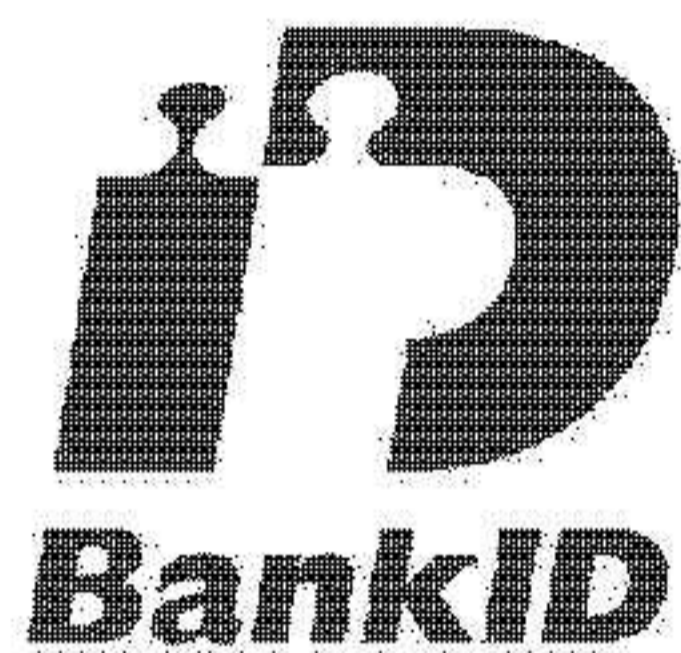
**528 Viola Fastigheter i Karlskoga AB**  
Huvuddokument  
22 sidor  
*Startades 2023-06-28 21:28:52 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)*  
*Färdigställt 2023-06-29 10:29:34 CEST (+0200)*

## Initierare

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

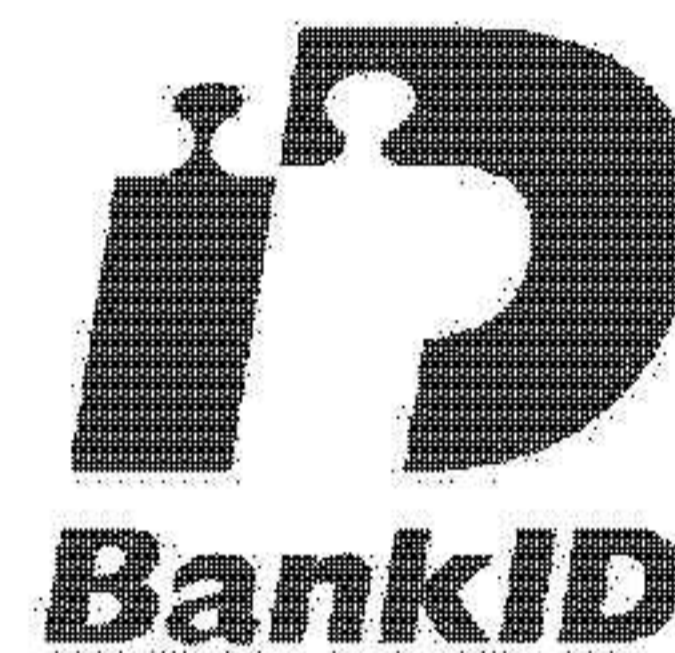
## Signerande parter

**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 2023-06-28 22:42:21 CEST (+0200)*

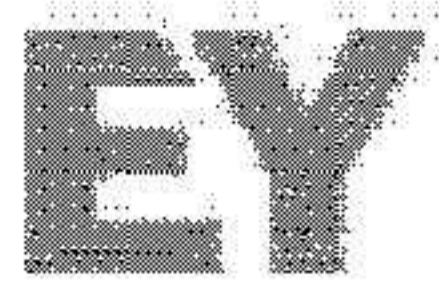
**Mia Keränen Larsson (MKL)**  
Ernst & Young Aktiebolag  
*Personnummer 760510-9383*  
*mia.keranen.larsson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"*  
*Signerade 2023-06-29 10:29:34 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>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB, org.nr 556786-2486

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga 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 Viola Fastigheter i Karlskoga 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 Viola Fastigheter i Karlskoga 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. Risker 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.

## 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 Viola Fastigheter i Karlskoga 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Viola Fastigheter i Karlskoga AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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."

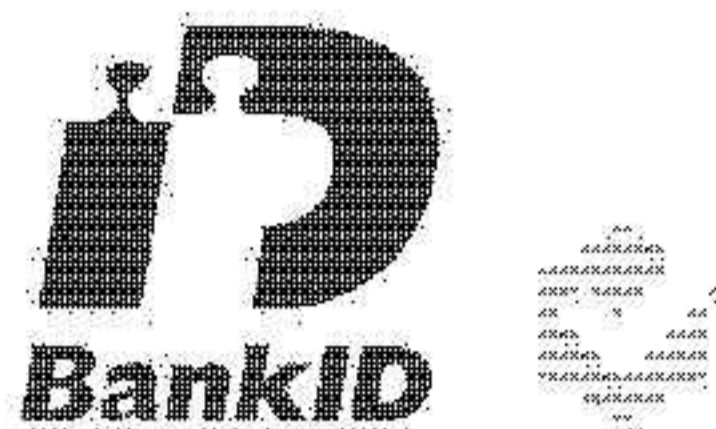
## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-06-29 09:03:49 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>