

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Oscarsbo AB**

556173-2636

Räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

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

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

Stockholm 2024-06-14

  
Ylva Westman Sarby

Neobo Oscarsbo AB  
Org.nr 556173-2636

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Oscarsbo AB**  
556173-2636

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

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	16

2024062012989

Neobo Oscarsbo AB  
Org nr 556173-2636

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Oscarsbo 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 Oscarsbo AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Ador 10, Backus 13, Backus 19, Bryggaren 19, Ekornen Ingefaran 3, Njord 5, Verkstaden 7, Verkstaden 8, Vile 1 och Alvehult 1 216 i Oskarshamn 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 Oscarsbo AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

### Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamhetens risker är till stor del kopplade till fastigheterna. Bolaget har bra rutiner för att hantera riskerna och tillhör en koncern med stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

#### Värdering av fastigheter

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Kriget i Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lagre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prisöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger fortlöendet 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, varme, vatten och renhållning. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet.

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2023, avsnittet Risker och riskhantering.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 23 AB (559070-4531) 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
Hyresintakter	8 831	8 701	8 424	8 174	8 036
Driftnetto	3 980	4 078	3 983	4 354	4 248
Resultat efter finansiella poster	-2 219	-97	-58	89	657
Sollditet (%)	14%	18%	18%	9%	7%

5

Neobo-Oscarsbo AB  
Org.nr 556173-2636

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	19 342 234
Årets resultat	-4 676 151
	<b>14 666 084</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

	14 666 084
	<b>14 666 084</b>

3

2024062012990

Neobo Oscarsbo AB  
Org nr 556173-2636

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesintäkter	2	8 831	8 701
Fastighetskostnader	3	-4 852	-4 625
<b>Driftöverskott</b>		<b>3 980</b>	<b>4 076</b>
Övriga rörelseintäkter		232	2
Administrationskostnader		-335	-170
Avskrivningar	4	-6 097	-2 239
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 220</b>	<b>1 669</b>
Räntentäkter och liknande resultatposter	7	2	675
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1	-2 441
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>1</b>	<b>-1 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 219</b>	<b>-97</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Asvattning till periodiseringsfond		0	-115
Lämnade koncernbidrag		-2 633	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 852</b>	<b>-211</b>
Skatt	9	176	-385
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 676</b>	<b>-596</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

5

Neobo Oscarsbo AB  
Org.nr 556173-2636

2024062012991

Balansräkning

Tkr Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	108 485	111 728
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 476	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 961</b>	<b>111 728</b>

**Summa anläggningstillgångar** 109 961 111 728

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	13	0	1
Fordringar hos koncernföretag	12	0	1
Aktuella skattefordringar		97	52
Övriga fordringar	14	120	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26	17
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243</b>	<b>152</b>

Kassa och bank 0 0

**Summa omsättningstillgångar** 243 152

**Summa tillgångar** 110 205 111 880

5

Neobo Oscarsbo AB  
Org nr 556173-2636

**Balansräkning**

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>240</b>	<b>240</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		19 342	19 939
Årets resultat		-4 676	-597
<b>Summa fritt eget kapital</b>	16	<b>14 666</b>	<b>19 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 906</b>	<b>19 582</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>184</b>	<b>184</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 502	1 679
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 502</b>	<b>1 679</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12, 18	0	89 005
Ovriga skulder		22	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22</b>	<b>89 005</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Forskott från kunder		0	22
Leverantörsskulder		864	240
Skulder till koncernföretag	12	91 625	0
Ovriga skulder	19	20	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	20	1 082	1 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>93 591</b>	<b>1 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 205</b>	<b>111 881</b>

5

Neobo Oscarsbo AB  
Org.nr 556173-2636

2024062012992

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	200	40	0	19 939	20 179
Årets resultat	0	0	0	-597	-597
Utgående eget kapital, 2022-12-31	200	40	0	19 342	19 582
Ingående eget kapital, 2023-01-01	200	40	0	19 342	19 582
Årets resultat	0	0	0	-4 676	-4 676
Utgående eget kapital, 2023-12-31	200	40	0	14 666	14 906

W

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Resultat före skatt		-4 852	-211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	8 730	2 353
Betald inkomstskatt		-47	-71
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>3 831</b>	<b>2 071</b>
Förändring rörelsefordringar		-47	400
Förändring rörelseskulder		1 949	88 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 734</b>	<b>91 451</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-4 330	-3 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 330</b>	<b>-3 100</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Förändring av koncernfordran		1	0
Förändring av koncernskuld	22	-1 404	-88 840
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 403</b>	<b>-88 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-489</b>
Likvida medel i början av året		0	489
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23	<b>0</b>	<b>0</b>

✓

Neobo Oscarsbo AB

Org.nr 556173-2636

2024062012993

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmän information

Neobo Oscarsbo AB (556173-2636), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Bostad 23 AB (559070-4531) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av 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 bedoms 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 forskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Forskottshyror 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 tilltradespunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

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

### Fastighetskostnader

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

### Inkomstskatter

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

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

W

Neobo Oscarsbo AB  
Org nr 556173-2636

#### 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.

<i>Följande avskrivningsstuder tillämpas</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

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

#### Finansiella instrument

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

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

#### Kassaflödesanalys

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

5

Neobo Oscarsbo AB

Org.nr 556173-2636

2024062012994

**Not 2 Hyresintäkter**

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter	8 831	8 701
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>8 831</b>	<b>8 701</b>

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	9 616	99%
1 - 5 år	108	1%
Mer än 5 år	0	0%
<b>Totalt</b>	<b>9 724</b>	<b>100%</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	2 238	3 018
Reparation och underhåll	1 034	555
Fastighetsadministration	1 367	892
Fastighetsskatt	212	160
<b>Totalt</b>	<b>4 852</b>	<b>4 625</b>

**Not 4 Avskrivningar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	6 074	2 239
Byggnadsinventarier	22	0
<b>Totalt</b>	<b>6 097</b>	<b>2 239</b>

**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	0	675
Ränteintäkter, övrigt	2	0
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2</b>	<b>675</b>

5

Neobo Oscarsbo AB  
Org nr 556173-2636

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	0	2 438
Räntekostnader, övrigt	1	3
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1</b>	<b>2 441</b>

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-1	-71
Justeringar avseende tidigare år	-625	0
Forändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	802	-314
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>176</b>	<b>-385</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-4 852	-211
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	1 000	44
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-115
Justering avseende skatter för föregående år	9	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-634	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-197	-314
<b>Redovisad skatt</b>	<b>176</b>	<b>-385</b>

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp under året	732	3 100
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	-2 122	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 696</b>	<b>134 842</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>		
Omklassificeringar	-9	0
Årets avskrivning	-2 196	-2 239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 318</b>	<b>-23 114</b>
<b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>		
Omklassificeringar	8	0
Årets nedskrivning	-3 901	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 893</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 485</b>	<b>111 728</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	125 704	136 600
Taxeringsvärdet byggnader	61 229	61 229
Taxeringsvärdet mark	15 397	15 397
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>76 626</b>	<b>76 626</b>

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartals bokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	3 598	0
Omklassificeringar	-2 122	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 476</b>	<b>0</b>

**Not 12** **Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	1 481	1 279
Ränteintäkter från koncernföretag	0	675
Räntekostnader till koncernföretag	0	2 438
Fordringar hos koncernföretag	0	1
Skulder till koncernföretag	90 234	89 005

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 13** **Hyres- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	73	63
Reservering för osäkra fordringar	-86	-60
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>2</b>

**Not 14** **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	120	81
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>81</b>

**Not 15** **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	26	17
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>17</b>

**Not 16** **Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kröner)	2023-12-31
Balanserad vinst	19 342 234
Årets resultat	-4 676 151
	<b>14 666 084</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 666 084
	<b>14 666 084</b>

**Not 17** **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 679	1 365
Förändring redovisad via resultaträkningen	-177	314
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 502</b>	<b>1 679</b>

**Not 18** **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 rantekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lagre ränta än den avtalade rantan 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 försåras eller fördröjas, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ranterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedomd 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 Oscarsbo AB  
Org.nr 556173-2636

2024062012996

**Kapitalstruktur**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	90 234	89 005
<b>Summa</b>	<b>90 234</b>	<b>89 005</b>

**Kapitalbindning (tkr)**

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	90 234	89 005
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>90 234</b>	<b>89 005</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	8	7
Övrigt	13	34
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>41</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader	373	420
Förutbetalda hyresintäkter	709	703
Övriga poster	0	4
<b>Summa</b>	<b>1 082</b>	<b>1 127</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	6 097	2 239
Förändring obeskattade reserver	0	115
Lämnade koncernbidrag	2 633	0
<b>Summa</b>	<b>8 730</b>	<b>2 353</b>

**Not 22 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2023	Kassaflödes- s- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	87 601	0	2 633	90 234
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	89 005	-89 005	0		0
<b>Summa</b>	<b>89 005</b>	<b>-1 404</b>	<b>0</b>	<b>2 633</b>	<b>90 234</b>

**Not 23 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

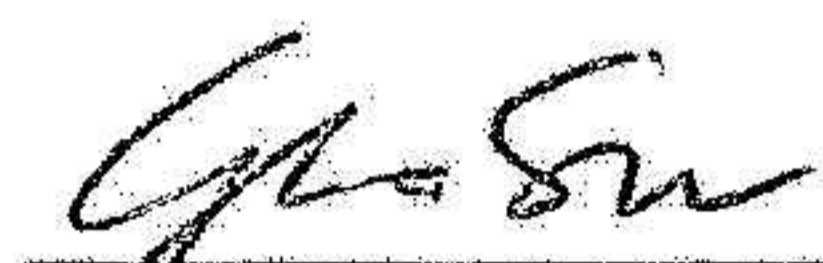
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Neobo Oscarsbo AB  
Org nr 556173-2636

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000	0
Summa	90 000	0

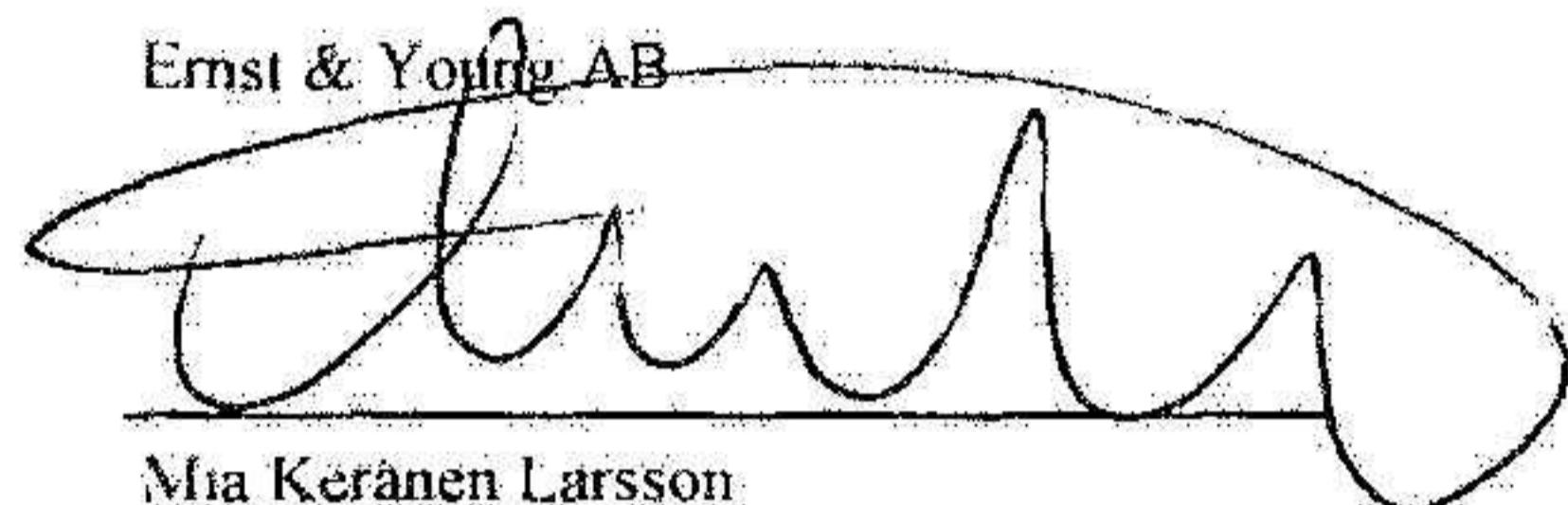
Stockholm den 11/6 - 2024



Ylva Westman Sarby  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6 - 2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-6906595



Building a better  
working world

2024062012997

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Oscarsbo AB, org.nr 556173-2636

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Oscarsbo 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 Oscarsbo 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 Oscarsbo 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.

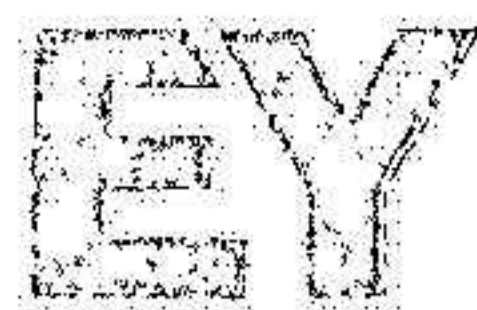
#### Revisorns ansvar

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 Oscarsbo 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Oscarsbo 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den 11/6-2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Madeleine Melin  
070-690 6595

2024062012998