


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Stenfastigheter 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

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Neobo Stenfastigheter 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 anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgiften inom parentes avser förgående 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 6, Korpen 4 och Rapphönan 16 i centrala Karlskoga. Hyresintäkterna för året uppgick till 13 614 tkr (12 682), vilket motsvarar en ökning med 7,4 procent. Rörelseresultatet uppgick till 4 609 tkr (4 403). Årets resultat efter skatt minskade med 11 301 tkr och uppgick till -9 868 tkr (1 433). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 429 tkr (1 824). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0 tkr (23 400).

Vid utgången av räkenskapsåret avyttrade bolaget fastigheterna Göktytan2, Tuppen 1, Spinnaren 7 och Tåkern 4

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 Stenfastigheter i Karlskoga AB till Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Hållbarhet

Neobo Stenfastigheter 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
Hyresintäkter	13 613 943	12 681 598	12 544 865	10 931 045	9 775 905
Resultat efter finansiella poster	-9 106 180	3 212 718	2 831 664	1 119 428	1 345 072
Soliditet (%)	2%	5%	4%	5%	3%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	9 869 174
Årets resultat	-9 868 389
	785

disponeras så att

i ny räkning överföres	785
	785

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hysesintäkter	5	13 613 943	12 681 598
Övriga rörelseintäkter	6	0	12 267
Summa rörelseintäkter		13 613 943	12 693 865
Fastighetskostnader	7	-8 108 312	-7 421 435
Övriga externa kostnader		-9 122	-5 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 276	-864 055
Summa rörelsekostnader	8	-9 004 710	-8 290 720
Rörelseresultat		4 609 233	4 403 145
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-12 806 232	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	780 010	780 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 689 191	-1 970 427
Summa resultat från finansiella poster		-13 715 412	-1 190 427
Resultat efter finansiella poster		-9 106 180	3 212 718
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	-1 400 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-1 400 000
Resultat före skatt		-9 106 180	1 812 718
Skatt på årets resultat	11	-762 209	-379 654
Årets resultat		-9 868 389	1 433 064

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	37 680 469	87 885 063
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 428 687	855 385
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	16 000 000	39 000 000
Summa anläggningstillgångar		56 109 156	127 740 448
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	177 885	5 119
Fordringar hos koncernföretag	14,16	31 727 428	975 000
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61 454	166 031
		31 966 767	1 146 150
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		31 966 767	1 146 150
Summa tillgångar		88 075 923	128 886 597

Balansräkning

	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 500 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		1 500 000	1 500 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		9 869 174	3 085 110
Årets resultat		-9 868 389	1 433 064
Summa fritt eget kapital		785	4 518 174
Summa eget kapital		1 500 785	6 018 174
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	1 100 085	722 150
Summa avsättningar		1 100 085	722 150
Långfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		0	0
Övriga skulder		25 839	25 839
Skulder till koncernföretag		77 409 372	61 900 000
Summa långfristiga skulder		77 435 211	61 925 839
Kortfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		0	23 400 000
Leverantörsskulder		185 510	203 081
Skulder till koncernföretag		4 250 000	34 237 607
Aktuella skatteskulder		517 411	37 579
Övriga skulder	21	190 265	186 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 896 656	2 155 561
Summa kortfristiga skulder		8 039 842	60 220 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 075 923	128 886 597

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	1 500 000	0	0	3 085 110	4 585 110
Årets resultat	0	0	0	1 433 064	1 433 064
Utgående eget kapital, 2021-12-31	1 500 000	0	0	4 518 174	6 018 174
Ingående eget kapital, 2022-01-01	1 500 000	0	0	4 518 174	6 018 174
Årets resultat	0	0	0	-9 868 389	-9 868 389
Aktieägartillskott	0	0	0	5 351 000	5 351 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	1 500 000	0	0	785	1 500 785

Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		4 609 233	4 403 145
Återläggning av avskrivningar		887 276	864 055
Betalt räntenetto		-909 181	-1 190 427
Betald skatt		95 558	-23 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		4 682 886	4 052 963
Förändring rörelsefordringar		-68 189	4 269
Förändring rörelseskulder		727 183	480 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 341 880	4 537 889
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i förvaltningsfastigheter		-2 428 687	-1 823 852
Avttring av inventarier		50 172 702	0
Avttring av andelar i koncernbolag		-12 806 232	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		34 937 783	-1 823 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	23		
Förändring av externa lån		-23 400 000	-30 561 000
Förändring av koncernfordringar		-2 401 428	-2 180 000
Förändring av koncernskulder		-14 478 235	30 240 963
Förändring långfristiga ej räntebärande skulder		0	-216 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 279 663	-2 716 037
Årets kassaflöde		0	-2 000
Likvida medel i början av året		0	2 000
Likvida medel vid årets slut	24	0	0

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Not 1 Företagsinformation

Namn: Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB, säte i Helsingborg

Org nummer: 556798-6269

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Neobo AB Holdco 2.1.1, 559408-9772 med säte i Helsingborg. 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 12.

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 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 realiserar eller regleras.

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

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastigheter

100 år

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 realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

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

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

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

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

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

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

Kommande ändringar i RFR 2

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

Not 5 Hyresintäkter

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

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hyresintäkter	13 613 943	12 681 598
Summa hyresintäkter	13 613 943	12 681 598

Bolagets leasingavtal avser bostäder, parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Leasingavtal för framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2021	31 dec. 2021
Mindre än 1 år	-540 653	2 956 213
1 - 5 år	6 651 670	6 474 724
Mer än 5 år	2 447 984	2 255 529
Framtida hyresinbetalningar	8 559 001	11 686 466

Not 6 Övriga rörelseintäkter**Intäkter från leasingavtal**

Under 2022 har bolaget erhållit 0 kr (12 267) i statligt stöd, kopplat till Coronapandemin, hänförligt till leasingavtal avseende lokal där hyresnedsättning har utgått med 0 kr (24 534).

Not 7 Fastighetskostnader

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Drift	5 306 739	5 334 054
Reparation och underhåll	430 290	377 327
Fastighetsadministration	1 708 978	1 162 574
Fastighetsskatt	662 305	547 480
Summa fastighetskostnader	8 108 312	7 421 435

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	8 108 312	7 421 435
Summa fastighetskostnader	8 108 312	7 421 435

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	21%	21%

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Ränteintäkter, koncernföretag	780 000	780 000
Ränteintäkter, övrigt	10	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	780 010	780 000
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	780 010	780 000

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Räntekostnader, bank	214 672	731 241
Räntekostnader, koncernföretag	1 473 094	1 238 000
Räntekostnader, övrigt	1 425	1 186
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	1 689 191	1 970 427
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 689 191	1 970 427

Not 11 Skatt på årets resultat

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

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-384 274	-15 734
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-377 935	-363 920
Summa redovisad skatt	-762 209	-379 654
Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	-9 106 180	1 812 718
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	1 875 873	-373 420
Ej avdragsgilla kostnader	-2 260 147	-6 234
Justering avseende skatter för föregående år	-377 935	0
Summa	-762 209	-379 654

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -8 procent (21). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skatt	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående värde	358 230	358 230
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	377 935	0
Utgående värde	736 165	358 230

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

Not 12 **Förvaltningsfastigheter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 715 963	83 137 634
Tillkommande utgifter	-121 970	121 970
Försäljningar/utrangeringar	-55 908 386	0
Omklassificeringar, aktiverade projekt	824 834	14 456 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 510 441	97 715 963
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 830 900	-8 966 845
Försäljningar/utrangeringar	5 888 204	0
Årets avskrivning	-887 276	-864 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 829 972	-9 830 900
Utgående redovisat värde	37 680 469	87 885 063

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 86,1 mkr (116,5). 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.

Bolaget har avyttrat följande fastigheter - Göktytan2, Tuppen 1, Spinnaren 7 och Tåkern 1.

Värderingsmetodik

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

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

Not 13 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	855 385	13 609 862
Inköp under året	2 517 330	1 701 883
Omklassificeringar, försäljningar/utrangeringar	-119 194	0
Omklassificeringar, aktiverade projekt	-824 834	-14 456 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 428 687	855 385

Not 14 **Fordringar hos koncernföretag**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 975 000	39 195 000
Förändring fordringar	7 752 428	780 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 727 428	39 975 000

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Lån till koncernbolag	16 000 000	39 000 000
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	16 000 000	39 000 000

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Fordran på koncernbolag	31 727 428	975 000
Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag	31 727 428	975 000

Not 15 Kundfordringar

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kundfordringar	214 011	78 333
Reservering för förväntade kreditförluster	-36 126	-59 451
Summa	177 885	18 882

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	177 885	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	36 126	36 126	17%
Redovisat värde	214 011	36 126	17%

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	5 115	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	18 254	18 250	76%
Redovisat värde	23 369	18 250	76%

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

Nedskrivning av kundfordringar

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

Not 16 Kortfristiga fordringar på koncernföretag

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	31 727 428	975 000
Summa	31 727 428	975 000

Not 17 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda fastighetskostnader	39 390	166 031
Övrigt	22 064	0
Summa	61 454	166 031

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021	31 dec. 2022	31 dec. 2021
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	15 000	15 000
			15 000	15 000

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 kr).

Not 19 **Avsättningar**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	722 150	358 230
Årets avsättningar	377 935	363 920
Utgående redovisat värde	1 100 085	722 150

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 Mkr (23).

Kreditrisk

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

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

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

Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

Riskhantering av kapital

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

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Räntebärande nettoskuld	77 409 372	85 300 000
Summa eget kapital	1 500 785	6 018 174
Förhållande mellan skuld och eget kapital	51,6	14,2

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2021	31 dec. 2021
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	0	0
Lån från koncernföretag	77 409 372	61 900 000
Summa långfristiga skulder	77 409 372	61 900 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	0	23 400 000
Summa kortfristiga skulder	0	23 400 000
Lånebelopp	77 409 372	85 300 000

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 dec. 2022					
Lånebelopp	0	0	77 409 372	0	77 409 372

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Mellan 1 och 5 år	77 409 372	61 900 000
Senare än 5 år	0	0
Summa	77 409 372	61 900 000

Not 21 Övriga skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Momsredovisning	178 726	186 606
Övriga poster	11 539	0
Summa	190 265	186 606

Not 22 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna fastighetskostnader	1 110 571	417 738
Förutbetalda hyresintäkter	1 786 085	1 737 823
Summa	2 896 656	2 155 561

Not 23 **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2022	Kassaflödes-		Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2022
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt		
<i>Kortfristiga:</i>						
Räntebärande skulder, kreditinstitut	23 400 000	-23 400 000	0	0		0
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	34 237 607	-29 987 607	0	0		4 250 000
<i>Långfristiga:</i>						
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	0		0
Räntebärande skulder, koncernföretag	61 900 000	15 509 372	0	0		77 409 372
Ej räntebärande skulder, Övrigt, depositioner	25 839	0	0	0		25 839
Summa	119 563 446	-37 878 235	0	0		81 685 211

Not 24 **Likvida medel**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Per den 31 december 2022 hade företaget 0 Tkr 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
Ställda säkerheter för Koncernan skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 093 685	97 064 567

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Not 26 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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 09222115557495791637

Dokument

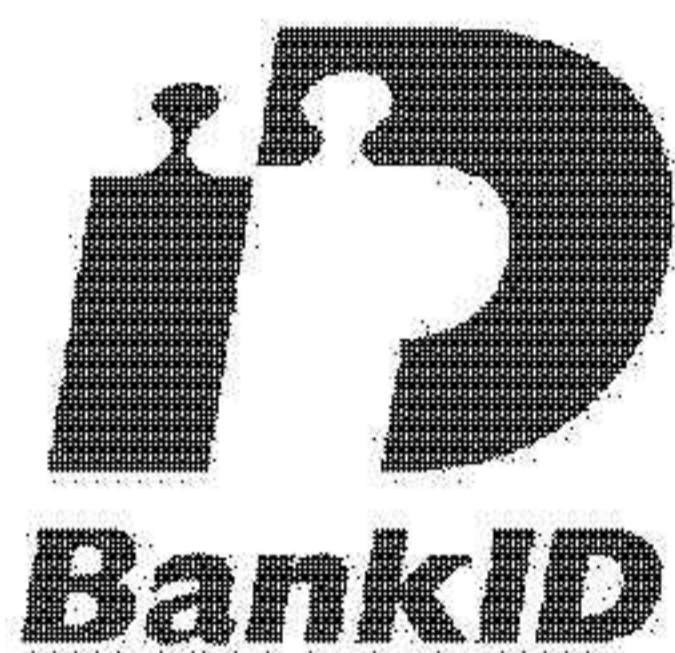
527 Stenfastigheter i Karlskoga AB
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-06-28 21:27:46 CEST (+0200) av Per Jönsson (PJ)
Färdigställt 2023-06-29 10:26:15 CEST (+0200)

Initierare

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

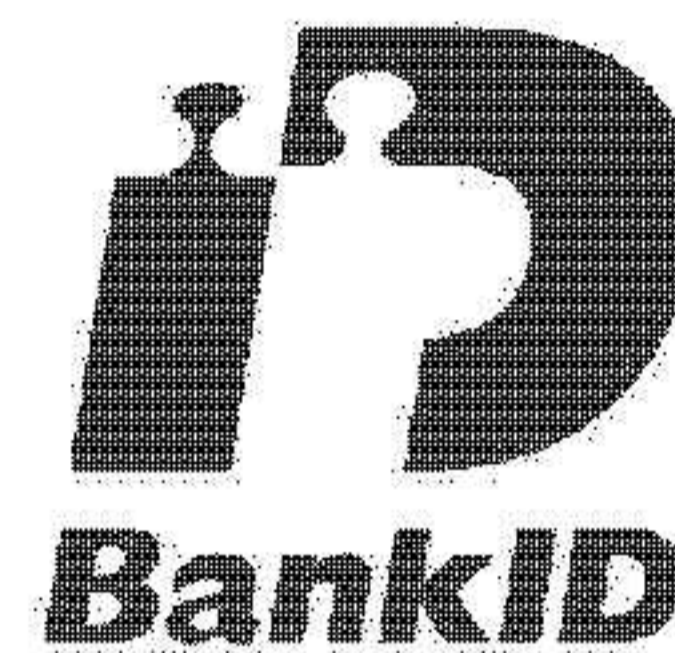
Signerande parter

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 22:41:38 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 10:26:15 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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Stenfastigheter Karlskoga AB, org.nr 556798-6269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Stenfastigheter 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Stenfastigheter Karlskoga 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

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>