

Årsredovisning
för
Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

556798-6269

Räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Stenfastigheter i Karlskoga AB
Org.nr 556798-6269

Årsredovisning
för
Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

556798-6269

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	16

2024061904551

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Stenfastigheter i Karlskoga 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. Då belopp har avrundats till tusentals kronor summerar inte alltid tabellerna.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Fasanen 6, Korpen 4 och Rapphönan 16 i Karlskoga

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 Stenfastigheter i Karlskoga 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. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste tiden. Tillgången till lånat kapital har varierat, till följd av en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den totala finansieringskostnaden som marknaden erbjuder betydligt högre än vad de senaste åren uppvisat. Högre finansieringskostnader påverkar efterfrågan på fastigheter, vilket bör medföra högre avkastningskrav och därmed lägre fastighetsvärden.

Hyresintäkter

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av efterfrågan. Bolaget arbetar aktivt med hyressättningen och med sina bostadsområden.

Fastighetskostnader

Driftkostnaderna utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet.

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

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 2. 1.1 AB (559408-9772) 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
Hyresintäkter	7 103	12 638	12 682	12 545	10 931
Driftnetto	2 190	4 530	5 260	5 218	5 735
Resultat efter finansiella poster	-408	-9 106	3 213	2 832	1 119
Soliditet (%)	2%	2%	5%	-4%	5%

Omsättningen har minskat med 46,2 % jämfört med föregående år, beroende på att bolaget sålde fyra fastigheter i slutet av föregående år.

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB
Org.nr 556798-6269

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	785
Årets resultat	66 199
	66 984

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0
i ny räkning överföres	66 984
	66 984

✓

2024061904552

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	7 103	12 638
Fastighetskostnader	3	-4 913	-8 108
Driftnetto		2 190	4 530
Övriga rörelseintäkter		399	976
Aministrationskostnader		-972	-9
Avskrivningar	4	-377	-887
Rörelseresultat		1 240	4 609
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-12 806
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	428	780
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 076	-1 689
Resultat från finansiella poster		-1 648	-13 715
Resultat efter finansiella poster		-408	-9 106
Resultat före skatt		-408	-9 106
Skatt	9	474	-762
Årets resultat		66	-9 868

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

✓

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	39 803	37 680
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	2 429
Summa materiella anläggningstillgångar		39 803	40 109
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		55 803	56 109
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	15	178
Fordringar hos koncernföretag	12	28 232	31 727
Övriga fordringar	14	163	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	119	61
Summa kortfristiga fordringar		28 529	31 967
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		28 529	31 967
Summa tillgångar		84 332	88 076

✓

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB
 Org.nr 556798-6269

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Summa bundet eget kapital		1 500	1 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1	9 869
Årets resultat		66	-9 868
Summa fritt eget kapital		67	1
Summa eget kapital		1 567	1 501
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	507	1 100
Summa avsättningar		507	1 100
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	18	26	26
Skulder till koncernföretag	12, 19	77 409	77 409
Summa långfristiga skulder		77 435	77 435
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		415	186
Skulder till koncernföretag	12	3 039	4 250
Aktuella skatteskulder		366	517
Övriga skulder	20	0	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 003	2 897
Summa kortfristiga skulder		4 823	8 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 332	88 076

5

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	1 500	0	0	4 518	6 018
Årets resultat	0	0	0	-9 868	-9 868
Aktieägartillskott	0	0	0	5 351	5 351
Utgående eget kapital, 2022-12-31	1 500	0	0	1	1 501
Ingående eget kapital, 2023-01-01	1 500	0	0	1	1 501
Årets resultat	0	0	0	66	66
Utgående eget kapital, 2023-12-31	1 500	0	0	67	1 567

W

2024061904554

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-408	-9 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	377	13 694
Betald inkomstskatt		-271	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-301	4 683
Förändring rörelsefordringar		-57	-68
Förändring rörelseskulder		-1 855	727
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 213	5 342
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-72	-2 429
Avyttring av inventarier		0	50 173
Avyttring av andelar i koncernbolag		0	-12 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72	34 938
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23		
Förändring av externa lån		0	-23 400
Förändring av koncernfordran		3 495	-2 401
Förändring av koncernskuld		-1 211	-14 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 285	-40 280
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	24	0	0

5

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB (556798-6269), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 2. 1.1 AB (559408-9772) 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 bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

Intäktsredovisning

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

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

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

Fastighetskostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

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

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<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

Kassaflödesanalys 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.

✓

Not 2 Hyresintäkter

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	7 103	12 638
Summa hyresintäkter	7 103	12 638

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	3 809	55
1 - 5 år	2 266	33
Mer än 5 år	832	12
Totalt	6 907	100

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	-3 249	-5 307
Reparation och underhåll	-636	-430
Fastighetsadministration	-708	-1 709
Fastighetsskatt	-320	-662
Totalt	-4 913	-8 108

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	-377	-887
Totalt	-377	-887

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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	428	780
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	428	780
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	428	780

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	0	215
Räntekostnader, koncernföretag	2 071	1 473
Räntekostnader, övrigt	5	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 076	1 689

2

Not 9 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-119	-384
Justeringar avseende tidigare år	737	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-144	-378
Summa redovisad skatt	474	-762
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-408	-9 106
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	84	1 876
Ej skattepliktiga intäkter	-144	0
Förändring uppskjuten skatt	144	0
Ej avdragsgilla kostnader	-347	-2 260
Justering avseende skatter för föregående år	737	-378
Redovisad skatt	474	-762

Not 10 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 510	97 716
Investering	72	0
Tillkommande utgifter	0	-122
Försäljningar utrangeringar	0	-55 908
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	2 428	825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 011	42 510
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 830	-9 831
Försäljningar utrangeringar	0	5 888
Årets avskrivning	-377	-887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 207	-4 830
Utgående redovisat värde	39 803	37 680
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	73 900	86 100
Taxeringsvärden byggnader	11 323	11 323
Taxeringsvärden mark	2 564	2 564
Totalt taxeringsvärde	13 887	13 887

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 överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

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	2 429	855
Årets investeringar	5	2 517
Omklassificeringar, försäljningar utrangeringar	0	-119
Omklassificeringar, aktiverade projekt	-2 433	-825
Summa	0	2 429

Not 12 **Närstående transaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	722	1 709
Ränteintäkter från koncernföretag	428	780
Räntekostnader till koncernföretag	2 071	1 473
Fordringar hos koncernföretag	44 232	47 727
Skulder till koncernföretag	80 449	81 659

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	38	214
Reservering för osäkra fordringar	-23	-36
Summa	15	178

Åldersfördelning kundfordringar	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Förfallna, antal dagar			
Ej förfallna fordringar	15		39
Förfallna fordringar >90 dagar	23	23	61
Redovisat värde	38		

Not 14 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	20	0
Övriga fordringar	143	0
Summa	163	0

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	25	39
Övrigt	94	22
Summa	119	61

Not 16 **Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): **2023-12-31**

Balanserad vinst	785
Årets resultat	66 199
	66 984

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	66 984
	66 984

Not 17 **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 100	722
Förändring redovisad via resultaträkningen	-593	378
Belopp vid årets utgång	507	1 100

Not 18 **Övriga långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen deposition	26	26
Summa	26	26

Not 19 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till koncernmoderbolaget Neobo Fastigheter AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Neobo Fastigheter AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Neobokoncernen. För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB

Org.nr 556798-6269

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

Finansierings- och likviditetsrisk - avser den långsiktiga risken att säkerställandet av kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är primärt hänförlig till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyresavtal. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Kapitalstruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	77 409	77 409
	77 409	77 409

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	77 409	77 409
Senare än 5 år	0	0
Summa	77 409	77 409

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	0	179
Övrigt	0	12
Summa	0	190

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	297	1 111
Förutbetalda hyresintäkter	705	1 786
Summa	1 003	2 897

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	377	887
Resultat andelar koncernföretag	0	12 806
Summa	377	13 693

5


Not 23	Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				
	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	4 250	-1 211	0	0	3 039
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncernföretag	77 409	0	0	0	77 409
Ej räntebärande skulder, övrigt	26	0	0	0	26
Summa	81 685	-1 211	0	0	80 474

Not 24	Likvida medel		
		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel		0	0
Summa		0	0

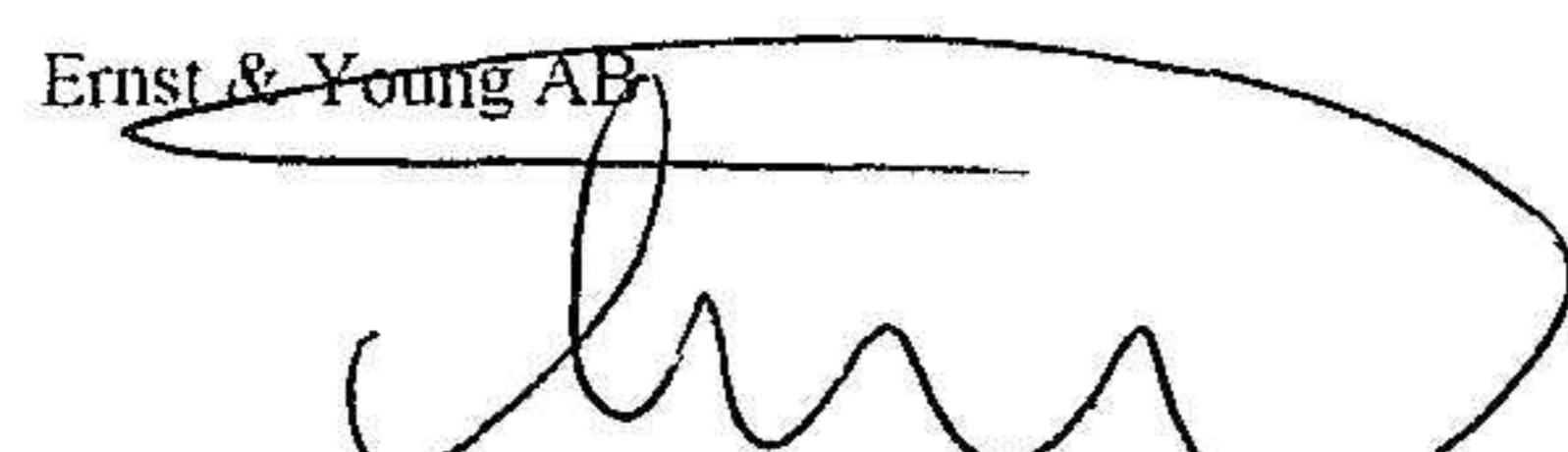
Not 25	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar		44 094	44 094
Summa		44 094	44 094


Stockholm, den 11/6-2024

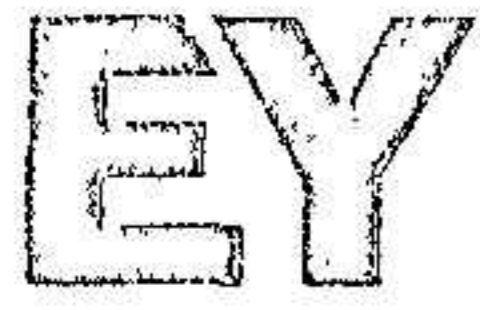

Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6-2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angelica 
Angelica Wallmo Wadelius
+ 46 70 690 65 58



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Stenfastigheter i Karlskoga 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 Stenfastigheter i Karlskoga 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 Stenfastigheter 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. 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 Stenfastigheter i Karlskoga 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Stenfastigheter 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

Angelica Wallens Wadelius
+ 46 70 640 65 58