

# Årsredovisning

för

## Neobo Eskilstuna 4 AB

559323-5756

Räkenskapsåret

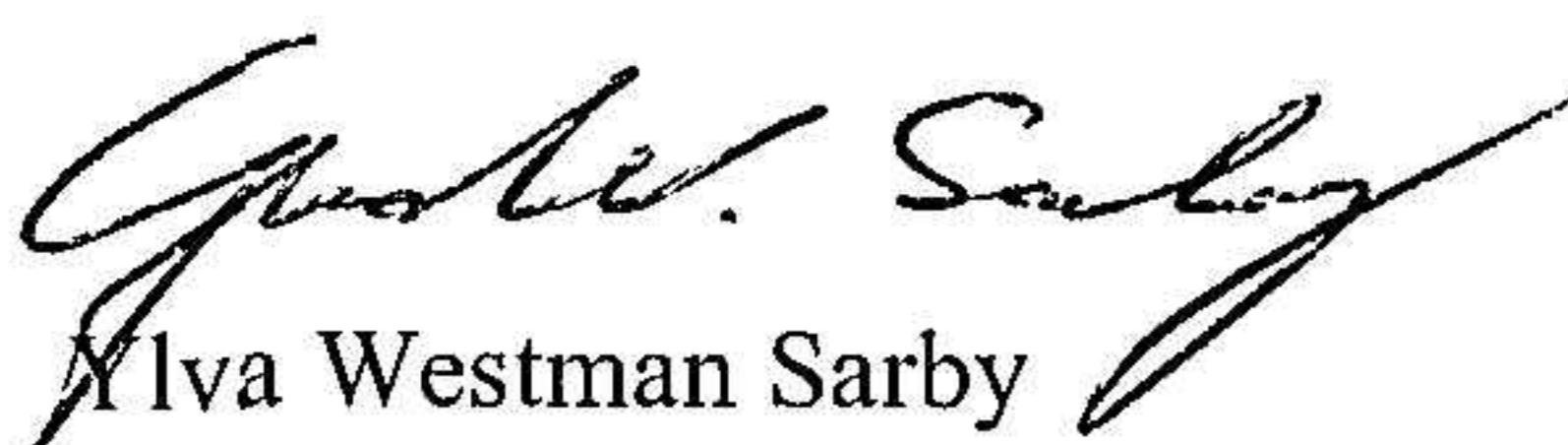
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Eskilstuna 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 15 mars 2024

  
Miva Westman Sarby

Neobo Eskilstuna 4 AB  
Org.nr 559323-5756

2024031905976

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Eskilstuna 4 AB**  
559323-5756

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

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-14
Underskrifter	15



Neobo Eskilstuna 4 AB

Org.nr 559323-5756

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Eskilstuna 4 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 Eskilstuna 4 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Ödemarken 26 i Eskilstuna.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget ändrat namn från Neobo Eskilstuna 4 Holding AB till Neobo Eskilstuna 4 AB

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under året.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Eskilstuna 4 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

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

#### Fastighetskostnader

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

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

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 2.1 AB (559408-9764) 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
Hyresintäkter	1 870	1 836	0
Driftnetto	578	1 130	0
Resultat efter finansiella poster	-8 576	426	-160
Soliditet (%)	10%	3%	0%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	907 810
Erhållet aktieägartillskott	10 000 000
Årets resultat	-7 137 251
	3 770 559
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 770 559
	3 770 559



<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	1 870	1 836
Fastighetskostnader	3	-1 292	-706
<b>Driftöverskott</b>		<b>578</b>	<b>1 130</b>
Övriga rörelseintäkter		10	0
Administrationskostnader	5, 6	-59	-6
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-9 101	-60
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 572</b>	<b>1 065</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4	-639
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-4</b>	<b>-639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 576</b>	<b>426</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-357	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 933</b>	<b>426</b>
Skatt	8	1 796	-352
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 137</b>	<b>74</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Neobo Eskilstuna 4 AB  
Org.nr 559323-5756

2024031905979

**Balansräkning**

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	25 732	34 742
Pågående nyanläggningar och förskottavseende materiella anläggningstillgångar	10	0	86
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 732</b>	<b>34 828</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	14	1 767	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 767</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 499</b>	<b>34 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	11	29	0
Fordringar hos koncernföretag	12	10 000	0
Övriga fordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	6
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 042</b>	<b>6</b>
Kassa och bank		25	25
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 067</b>	<b>31</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 567</b>	<b>34 859</b>



Neobo Eskilstuna 4 AB  
Org.nr 559323-5756

2024031905980

Balansräkning				
Tkr		Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital		13		
<u>Bundet eget kapital</u>				
Aktiekapital			25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>			<b>25</b>	<b>25</b>
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat			10 908	833
Årets resultat			-7 137	74
<b>Summa fritt eget kapital</b>			<b>3 771</b>	<b>908</b>
<b>Summa eget kapital</b>			<b>3 796</b>	<b>933</b>
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjuten skatteskuld		14	0	29
<b>Summa avsättningar</b>			<b>0</b>	<b>29</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder			83	7
Skulder till koncernföretag		12	33 224	33 237
Aktuella skatteskulder			266	433
Övriga skulder			1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16	197	220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>33 771</b>	<b>33 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>37 567</b>	<b>34 859</b>



Neobo Eskilstuna 4 AB  
Org.nr 559323-5756

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25	0	0	1	26
Årets resultat	0	0	0	74	74
Fusionsresultat	0	0	0	833	833
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25	0	0	908	933
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	0	0	908	933
Årets resultat	0	0	0	-7 137	-7 137
Aktieägartillskott	0	0	0	10 000	10 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	0	0	3 771	3 796



<b>Kassaflödesanalys</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>
<b>Löpande verksamhet</b>			
Resultat före skatt		-8 933	426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	9 458	60
Betald inkomstskatt		-167	108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>358</b>	<b>593</b>
Förändring rörelsefordringar		-36	2 948
Förändring rörelseskulder		53	227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>375</b>	<b>3 769</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-5	-984
Erhållna investeringsstöd		0	-36 856
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	27 046
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5</b>	<b>-10 793</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>18</b>		
Aktieägartillskott		10 000	0
Förändring av koncernfordran		-10 357	883
Förändring av koncernskuld		-13	6 166
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-370</b>	<b>7 049</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>25</b>
Likvida medel i början av året		25	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmän information

Neobo Eskilstuna 4 AB (559323-5756), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 2.1 AB (559408-9764). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

### Grunder för redovisningen

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

### Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets med väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### 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.

Ränteutbetalningar 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 driftkostnader, 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 sig 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.

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

#### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

#### Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

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

#### Finansiella instrument

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

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

#### Kassaflödesanalys

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.

### 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	1 870	1 836
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 870</b>	<b>1 836</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	1 972	97
1 - 5 år	57	3
Mer än 5 år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>2 029</b>	<b>100</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	627	429
Reparation och underhåll	335	42
Fastighetsadministration	287	192
Fastighetsskatt	43	41
<b>Totalt</b>	<b>1 292</b>	<b>706</b>

Neobo Eskilstuna 4 AB

Org.nr 559323-5756

Not 4	Avskrivningar och nedskrivningar	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	-277	-60
Nedskrivningar	-8 824	0
<b>Totalt</b>	<b>-9 101</b>	<b>-60</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	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	0	639
Räntekostnader, övrigt	4	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>4</b>	<b>639</b>

Not 8	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	-181
Justeringar avseende tidigare år	0	-152
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 796	-18
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>1 796</b>	<b>-352</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-8 933	426
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	1 840	-88
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-44
Justering avseende skatter för föregående år	0	-152
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	0	5
Skatteeffekt av temporära skillnader	-44	-18
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	-54
<b>Redovisad skatt</b>	<b>1 796</b>	<b>-352</b>



**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 852	0
Inköp under året	5	33 275
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	87	1 577
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 943</b>	<b>34 852</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110	-50
Årets avskrivning	-277	-60
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-387</b>	<b>-110</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivning	-8 824	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-8 824</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 732</b>	<b>34 742</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	25 841	40 245
Taxeringsvärden byggnader	15 098	19 600
Taxeringsvärden mark	5 000	498
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 098</b>	<b>20 098</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 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	87	0
Årets investeringar	0	1 663
Omklassificeringar	-87	-1 577
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>87</b>

Neobo Eskilstuna 4 AB  
Org.nr 559323-5756

<b>Not 11</b>	<b>Hyses- och kundfordringar</b>		
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fordringar på hyresgäster		73	7
Reservering för osäkra fordringar		-44	-7
<b>Summa</b>		<b>29</b>	<b>0</b>

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

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
Fordringar hos koncernföretag	10 000	0
Skulder till koncernföretag	33 224	33 237

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 13** **Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	<b>2023-12-31</b>
Balanserad vinst	907 810
Erhållet aktieägartillskott	10 000 000
Årets resultat	-7 137 251
	<b>3 770 559</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 770 559
	<b>3 770 559</b>

**Not 14** **Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	29	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	-29	29
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	0	0
Förändring redovisad via resultaträkningen	1 767	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 767</b>	<b>0</b>



**Not 15** **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.

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och interna lån via Neobo Fastigheters cashpool. Saldon på cashpool klassificeras i balansräkningen som fordringar hos, respektive skulder till, koncernbolag och ränta debiteras kvartalsvis.

**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 finanspolicyen 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	33 224	33 237
	33 224	33 237

**Kapitalbindning (tkr)**

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	33 224	0
Senare än 5 år	0	0
Summa	33 224	0

**Not 16** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	64	89
Förutbetalda hyresintäkter	133	131
Summa	197	220

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	9 101	60
Koncernbidrag	357	0
<b>Summa</b>	<b>9 458</b>	<b>60</b>

**Not 18 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	33 237	-13	0	0	33 224
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>33 237</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 224</b>

**Not 19 Likvida medel**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	25	25
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång förvärvat fem fastigheter i Eskilstuna. Bolaget har därefter avyttrats till Klara bostad i Eskilstuna AB (559101-5382).

Neobo Eskilstuna 4 AB  
Org.nr 559323-5756

2024031905990

**Not 21** **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	22 890	22 890
Varav till förmån för koncernföretag	0	0
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0
<b>Summa</b>	<b>22 890</b>	<b>22 890</b>

*Stockholm, datum enligt digital signering*

\_\_\_\_\_  
*Ylva Westman Sarby*  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512938523

## Dokument

686 ÅR 2023 Neobo Eskilstuna 4 AB  
Huvuddokument  
15 sidor  
*Startades 2024-03-15 09:50:36 CET (+0100) av Angelica Wallmo Wodelius (AWW)*  
*Färdigställt 2024-03-15 12:08:52 CET (+0100)*

## Initierare

Angelica Wallmo Wodelius (AWW)  
Neobo Fastigheter AB  
*angelica.wallmo.wodelius@neobo.se*

## Signerare

Ylva Sarby Westman (YSW)  
Neobo Eskilstuna 4 AB  
*Personnummer 197305050366*  
*ylva.sarby.westman@neobo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Westman Sarby"*  
*Signerade 2024-03-15 10:10:43 CET (+0100)*

Mia Keränen Larsson (MKL)  
Ernst & Young AB  
*Personnummer 197605109383*  
*mia.keranen.larsson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA KERÄNEN LARSSON"*  
*Signerade 2024-03-15 12:08:52 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2024031905992

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Eskilstuna 4 AB, org.nr 559323-5756

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Eskilstuna 4 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 Eskilstuna 4 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 Eskilstuna 4 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Eskilstuna 4 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 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 Eskilstuna 4 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

2024031905994

# 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."

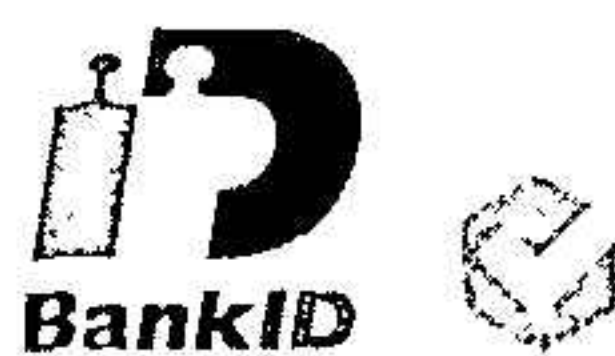
## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-15 11:11:09 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>

Penneo dokumentnyckel: E1BXH-851NM-DF5YK-8TKHG-TJGEE-BHSEO