

Årsredovisning
för
Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

556695-3633

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 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 SamSkara Gräshoppan 6 AB
Org.nr 556695-3633

Årsredovisning

för

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

556695-3633

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	2
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	9
	17

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo SamSkara Gräshoppan 6 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 SamSkara Gräshoppan 6 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Sigyn 1, Hermod 1, Hermod 2, Hermod 3, Hermod 4, Balder 12 & 24 samt Balder 27 i Skara.

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 SamSkara Gräshoppan 6 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 6.1 AB (559408-9905) 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	17 369	28 338	29 444	25 258	27 060
Driftnetto	9 782	12 936	13 990	13 812	11 104
Resultat efter finansiella poster	-33 102	85 650	7 009	8 705	6 523
Soliditet (%)	21,5%	23,7%	14,6%	15,0%	18,3%

W

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	109 941 546
Årets resultat	-33 094 170
	76 847 376

disponeras så att	76 847 376
i ny räkning överföres	76 847 376

W

2024061916132

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB
Org.nr 556695-3633.

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	17 369	28 338
Fastighetskostnader	3	-7 587	-15 432
Driftöverskott		9 782	12 906
Resultat från försäljning av fastigheter		0	-7 336
Övriga rörelseintäkter		259	30
Administrationskostnader		-676	-609
Avskrivningar	4	-18 838	-4 945
Rörelseresultat		-9 473	46
Resultat från andelar i koncernföretag		-18 458	89 754
Räntetäkter och liknande resultatposter	7	2	1 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 172	-5 310
Resultat från finansiella poster		-23 628	85 605
Resultat efter finansiella poster		-33 102	85 651
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		0	-740
Lämnade koncernbidrag		-4 196	0
Resultat före skatt		-37 298	84 912
Skatt	9	4 204	-515
Årets resultat		-33 094	84 397

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

5

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB
Org.nr 556695-3633

2024061916133

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	113 748	128 474
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 704	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 452	128 474
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernbolag		175 633	178 877
Uppskjuten skattefordran	12	1 479	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		177 112	178 877
Summa anläggningstillgångar		295 564	307 351
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	107	801
Fordringar hos koncernföretag	13	112 036	201 843
Övriga fordringar	15	64	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	124	0
Summa kortfristiga fordringar		112 332	202 644
Kassa och bank		4	0
Summa omsättningstillgångar		112 336	202 644
Summa tillgångar		407 900	509 995

✓

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB
Org.nr 556695-3633

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Summa bundet eget kapital		10 000	10 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		109 942	25 546
Årets resultat		-33 094	84 396
Summa fritt eget kapital	17	76 847	109 942
Summa eget kapital		86 847	119 942
Obeskattade reserver		902	902
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	18	0	2 947
Summa avsättningar		0	2 947
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	19	90 309	93 806
Summa långfristiga skulder		90 309	93 806
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		1 786	0
Leverantörsskulder		1 812	1 423
Skulder till koncernföretag	13	220 563	285 383
Aktuella skatteskulder		314	542
Övriga skulder	20	0	322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 367	4 728
Summa kortfristiga skulder		229 842	292 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		407 900	509 995

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

2024061916134

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	10 000	0	0	25 546	35 546
Årets resultat	0	0	0	84 396	84 396
Utgående eget kapital, 2022-12-31	10 000	0	0	109 942	119 942
Ingående eget kapital, 2023-01-01	10 000	0	0	109 942	119 942
Årets resultat	0	0	0	-33 094	-33 094
Utgående eget kapital, 2023-12-31	10 000	0	0	76 847	86 847

W

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-37 298	84 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	23 034	13 019
Betald inkomstskatt		2 816	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-11 447	97 906
Förändring rörelsefordringar		505	-202 322
Förändring rörelseskulder		706	228 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 237	124 390
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Aktiekapital		0	-178 877
Investering i fastighet		-8 839	-5 518
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	106 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 839	-77 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23		
Aktieägartilskott		0	0
Koncernbidrag		4 196	0
Förändring av externa lån		-1 711	-12 014
Förändring av koncernfordran		81 415	0
Förändring av koncernskuld		-64 820	-36 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 080	-48 422
Årets kassaflöde		4	-1 657
Likvida medel i början av året		0	1 657
Likvida medel vid årets slut	24	4	0

2

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB (556695-3633), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 6.1 AB (559408-9905) som i sin tur ägs av Neobo Holdco 6 AB (559408-9723). 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 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.

Räntebetalningar 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, fastighetskostnader 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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera sådana 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 SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

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

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Skilnaden 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	17 369	28 338
Summa hyresintäkter	17 369	28 338

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	18 184	90%
1 - 5 år	1 973	10%
Mer än 5 år	0	0%
Totalt	20 158	100%

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	4 107	10 283
Reparation och underhåll	840	786
Fastighetsadministration	2 143	3 492
Fastighetsskatt	497	871
Totalt	7 587	15 432

Not 4 Avskrivningar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	2 501	4 934
Byggnadsinventarier	40	11
Nedskrivning byggnader och mark	16 297	0
Totalt	18 838	4 945

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	0	1 160
Ränteintäkter, övrigt	2	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	2	1 160
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 160

2

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader, bank	5 147	2 136
Räntekostnader, koncernföretag	0	3 146
Räntekostnader, övrigt	24	27
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	5 172	5 310

Not 9	Aktuell och uppskjuten skatt	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-222	-457
Justeringar avseende tidigare år	1 072	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 354	-58
Summa redovisad skatt	4 204	-515

Avstämning av effektiv skattesats		
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-37 298	84 912
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	7 683	-17 492
Ej skattepliktiga intäkter	-2 912	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1 639	0
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	0	17 090
Justering avseende skatter för föregående år	1 521	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-450	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	-113
Redovisad skatt	4 204	-515

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 822	269 626
Inköp under året	550	5 518
Försäljningar/utrangeringar	0	-130 322
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	3 560	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 932	144 822
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 348	-27 619
Försäljningar/utrangeringar	0	16 216
Omklassificeringar	-52	0
Årets avskrivning	-2 541	-4 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 942	-16 348
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	54	0
Årets nedskrivning	-16 297	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 243	0
Utgående redovisat värde	113 748	128 474

5

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB
Org.nr 556695-3633

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	238 470	240 100
Taxeringsvärden byggnader	98 045	119 161
Taxeringsvärden mark	31 306	9 313
Totalt taxeringsvärde	129 351	128 474

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.

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

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	8 253	0
Omklassificeringar	-3 548	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 704	0

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Skatt pga ändrad taxering	1 521	0
Uppskjuten skatt på fastighet	3 354	0
Fg års skatteskuld, flyttad	-3 397	0
Belopp vid årets utgång	1 479	0

Not 13 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

Transaktioner och mellanhavanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	2 689	4 714
Ränteintäkter från koncernföretag	0	1 160
Räntekostnader till koncernföretag	0	3 146
Fordringar hos koncernföretag	112 036	201 843
Skulder till koncernföretag	220 563	285 383

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

Not 14	Hyses- och kundfordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Fordringar på hyresgäster	795	801
	Reservering för osäkra fordringar	-689	0
	Summa	107	801

Not 15	Övriga fordringar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Momsredovisning	64	0
	Summa	64	0

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader	124	0
	Summa	124	0

Not 17	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till vinstdisposition		
	Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31	
	Balanserad vinst	109 941 546	
	Årets resultat	-33 094 170	
		76 847 376	
	disponeras så att		
	i ny räkning överföres	76 847 376	
		76 847 376	

Not 18	Uppskjuten skatteskuld		
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	2 947	3 397
	Förändring redovisad via resultaträkningen	-2 947	-450
	Belopp vid årets utgång	0	2 947

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

2024061916138

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.

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 fördyras, 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
Banklån	92 095	93 806
Skulder till koncernföretag	220 563	285 383
	312 658	379 189

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	222 349	285 383
Mellan 1 och 5 år	90 309	93 806
Summa	312 658	379 189

Not 20

Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	0	322
Summa	0	322

Not 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna räntekostnader	15	0
Upplupna fastighetskostnader	403	1 824
Förutbetalda hyresintäkter	4 949	2 675
Övriga poster	0	228
Summa	5 367	4 728

✓

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB

Org.nr 556695-3633

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	18 838	4 945
Koncernbidrag netto	4 196	0
Förändring obeskattade reserver	0	740
Övriga finansiella kostnader	0	7 336
Summa	23 034	13 020

Not 23 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:				0	0
Räntebärande skulder, kreditinstitut	-	1 786	-	-	1 786
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	285 383	- 64 820	-	-	220 563
Långfristiga:					-
Räntebärande skulder, kreditinstitut	93 806	- 3 497	-	-	90 309
Summa	379 189	- 66 531	-	-	312 658

Not 24 Likvida medel

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	4	0
Summa	4	0

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


5

Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB
Org.nr 556695-3633

Not 26 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

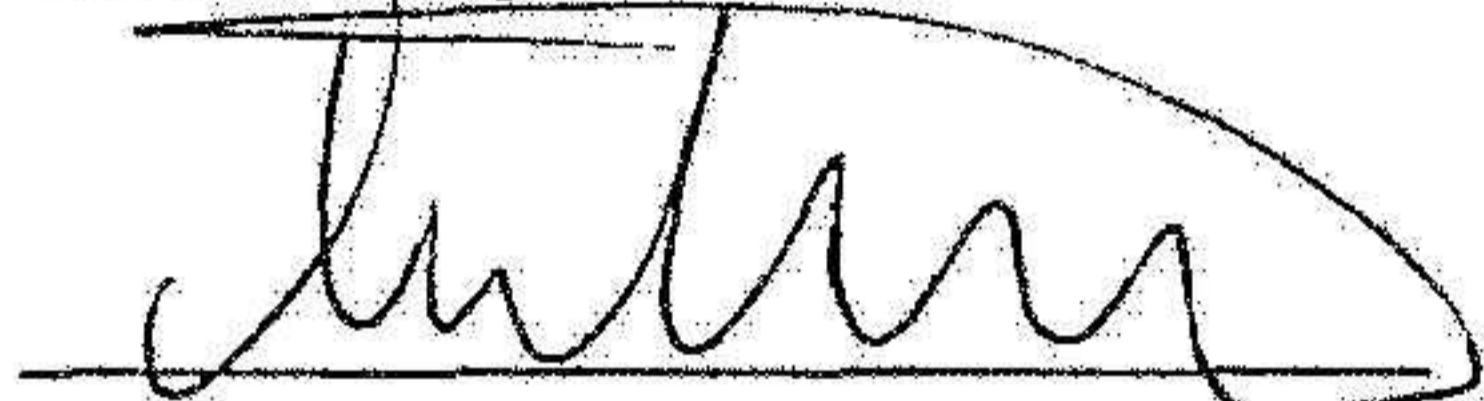
	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	104 554	104 545
Summa	104 554	104 545

Stockholm den 11/6-2024


Ylva Westman Sarby

Vår revisionsberättelse har lämnats. den 11/6-2024

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktionserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin

020-690 6595



Building a better
working world

2024061916141

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB, org.nr 556695-3633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo SamSkara Gräshoppan 6 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 SamSkara Gräshoppan 6 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 SamSkara Gräshoppan 6 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

2024061916142

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 SamSkara Gräshoppan 6 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm, den 11/6-2024

Ernst & Young AB


Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Madeleine Melin
070-690 0595