

Årsredovisning
för
Neobo Bostad Oskarhamn AB

559043-2216

Räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2024-06-14


Ylva Westman Sarby

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org.nr 559043-2216

Årsredovisning
för
Neobo Bostad Oskarshamn AB

559043-2216

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org.nr 559043-2216

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Bostad Oskarshamn 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 Bostad Oskarshamn AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Lansmansången 1 i Oskarshamn. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret ändrat namn från IB Bostad Oskarshamn AB till Neobo Bostad Oskarshamn AB. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Neobo Bostad Oskarshamn AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Värdering av fastigheter

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Kriget i Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lagre tillväxt, högre inflation, stormingar i leveranskedjor samt prischojningar 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 lagre 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 114 AB (559408-9665) 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	9 774	9 186	8 804	8 975	8 869
Driftnetto	4 576	2 909	3 120	3 257	4 061
Resultat efter finansiella poster	-1 835	-10 695	-560	-1	-568
Soliditet (%)	0,1%	0,1%	2,6%	2,4%	0,1%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	3 996 231
Årets resultat	-3 944 091
	52 140

disponeras så att
i ny räkning överföres

52 140
52 140

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	9 774	9 186
Fastighetskostnader	3	-5 198	-6 359
Driftöverskott		4 576	2 827
Övriga rörelseintäkter		197	82
Administrationskostnader	5.6	-348	-178
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-6 258	-1 798
Resultat från försäljning av fastigheter		0	-9 629
Rörelseresultat		-1 833	-8 696
Räntesintäkter och liknande resultatposter	7	9	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10	-2 107
Resultat från finansiella poster		-1	-1 999
Resultat efter finansiella poster		-1 835	-10 695
Bokslutsdispositioner			
Lånade koncernbidrag		-2 853	0
Resultat före skatt		-4 688	-10 695
Skatt	9	744	-88
Årets resultat		-3 944	-10 783

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

✓

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org.nr 559043-2216

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Forvaltningsfastigheter	10	81 636	128 265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	83 395	0
Summa materiella anläggningstillgångar		165 031	128 265
Summa anläggningstillgångar		165 031	128 265
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	72	0
Fordringar hos koncernföretag	12	4 008	0
Aktuella skattefordringar		46	37
Ovriga fordringar	14	3	33
Forutbetalda kostnader och upplupna intakter	15	162	379
Summa kortfristiga fordringar		4 291	449
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 291	449
Summa tillgångar		169 322	128 714

✓

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org.nr 559043-2216

2024061816708

Balansräkning			
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 996	10 779
Årets resultat		-3 944	-10 783
Summa fritt eget kapital		52	-4
Summa eget kapital		102	46
Obeskattade reserver		60	60
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	17	2 171	2 915
Summa avsättningar		2 171	2 915
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	12	0	117 379
Summa långfristiga skulder		0	117 379
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		2 237	6 352
Skulder till koncernföretag	12, 18	163 205	0
Övriga skulder	19	27	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 518	1 893
Summa kortfristiga skulder		166 988	8 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 322	128 714

W

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org nr 559043-2216

Rapport över förändringar i eget kapital

Fkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	0	2 189	2 239
Årets resultat	0	0	0	-10 783	-10 783
Aktieagartillskott	0	0	0	8 590	8 590
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	0	0	-4	46
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	-4	46
Årets resultat	0	0	0	-3 944	-3 944
Aktieagartillskott	0	0	0	4 000	4 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	52	102

✓

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		-4 688	-10 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	9 111	11 427
Betald inkomstskatt		-9	-116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		4 414	616
Förändring rörelsefordringar		175	-7 807
Förändring rörelseskulder		-4 532	133 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57	125 834
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-43 024	-57 126
Avyttring av finansiell anläggningstillgångar		0	4 907
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 024	-52 219
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	22		
Aktieägartillskott		4 000	8 590
Koncernbidrag		-2 853	0
Förändring av externa lån		0	0
Förändring av koncernfordran		-4 008	0
Förändring av koncernskuld		45 827	-82 205
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42 966	-73 615
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

W

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Bostad Oskarshamn AB (556707-9362) är ett aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holding 114 AB (559408-9665) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). 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 mest 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 fullgöras.

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, 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 hänför 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.

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org.nr 559043-2216

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

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.

W

Neobo Bostad Oskarshamn AB

Org nr 559043-2216

Not 2 Hyresintäkter

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter	9 774	9 186
Summa hyresintäkter	9 774	9 186

Framtida odiskonterade hyresintäkter exklusive variabla hyror avseende icke uppsagningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande

Kontraktförfallstruktur	Hyra Tkr	Andel %
Mindre än 1 år	11 404	90%
1 - 5 år	150	1%
Mer än 5 år	1 067	8%
Totalt	12 620	100%

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftkostnader	3 331	4 635
Reparation och underhall	613	500
Fastighetsadministration	1 007	969
Fastighetskatt	247	255
Totalt	5 198	6 359

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	1 326	1 447
Byggnadsinventarier	1	1
Markanläggningar	29	30
Hyresgästpassning	187	191
Övervärde	127	128
Nedskrivning	4 587	0
Totalt	6 258	1 798

Not 5 Ersättning till revisorer

Revisionsarvode samt annan ersättning avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i koncernens moderbolag Neobo Fastigheter AB

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt räkenskapsår därav har varken löner eller arvoden utgått

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	108
Ränteintäkter övrigt	9	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	9	108

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	0	2 086
Räntekostnader övrigt	10	21
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	10	2 107

5

Not 9 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Justeringar avseende tidigare år	-195	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	939	-88
Summa redovisad skatt	744	-88
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-4 688	-10 695
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	966	2 203
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-2 232
Justering avseende skatter för föregående år	9	0
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-204	0
Förändring uppskjuten skatt	0	-59
Skatteeffekt av temporära skillnader	-26	0
Redovisad skatt	744	-88

Not 10 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	140 614	100 573
Inköp under året	4 005	136
Försäljningar/utrangeringar	0	-17 085
Pågående nyanläggningar	0	56 990
Omklassificeringar	-39 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 831	140 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 349	-13 100
Försäljningar/utrangeringar	0	2 549
Årets avskrivning	-6 258	-1 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 607	-12 349
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivning	-4 587	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 587	0
Utgående redovisat värde	81 636	128 265
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	166 000	166 000
Taxeringsvärden byggnader	54 681	54 681
Taxeringsvärden mark	18 275	18 275
Totalt taxeringsvärde	72 956	72 956

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och vardestegringar, 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.

Neobo Bostad Oskarshamn AB

Org nr 559043-2216

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 kvartalskifte. 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
Ingaende anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	43 607	0
Omklassificeringar	39 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 395	0

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

Transaktioner och mellanhanden mellan bolaget och andra koncernbolag inom Neobokoncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernbolag	1 600	1 388
Räntetäkter från koncernföretag	0	108
Räntekostnader till koncernföretag	0	-2 086
Fordringar hos koncernföretag	4 008	0
Skulder till koncernföretag	163 205	117 379

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	482	0
Reservering för osakra fordringar	-409	0
Summa	72	0

Not 14 **Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	3	33
Summa	3	33

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	162	366
Upplupna intäkter	0	13
Summa	162	379

5

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	3 996 231
Årets resultat	-3 944 091
	52 140
disponeras så att	
i ny räkning överföres	52 140
	52 140

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark		
Belopp vid årets ingång	2 915	2 828
Forändring redovisad via resultaträkningen	-744	87
Belopp vid årets utgång	2 171	2 915

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till koncernmoderbolaget Neobo Fastigheter AB, vilket innebar 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 försämrats 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 finanspolicyen med rantebindning 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	0	0
Skulder till koncernföretag	163 205	117 379
	163 205	117 379

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	163 205	117 379
Senare än 5 år	0	0
Summa	163 205	117 379

5

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsredovisning	27	0
Ovrigt	0	69
Summa	27	69

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader	490	643
Förutbetalda hyresintäkter	1 028	835
Ovriga poster	0	416
Summa	1 518	1 893

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Avskrivningar	6 258	1 798
Koncernbidrag netto	2 853	0
Ovriga finansiella kostnader	0	9 629
Summa	9 111	11 427

Not 22 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2023	Kassaflödes- paverkande poster	Ej kassaflödespaverkande poster		31 dec. 2023
			Förvärv avvitning	Övrigt	
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder koncernföretag	-	163 205	0	0	163 205
Langfristiga:					
Räntebärande skulder koncernföretag	117 379	- 117 379	0	0	0
Summa	117 379	45 826	0	0	163 205

Not 23 Likvida medel

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktullgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsarets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsarets utgång

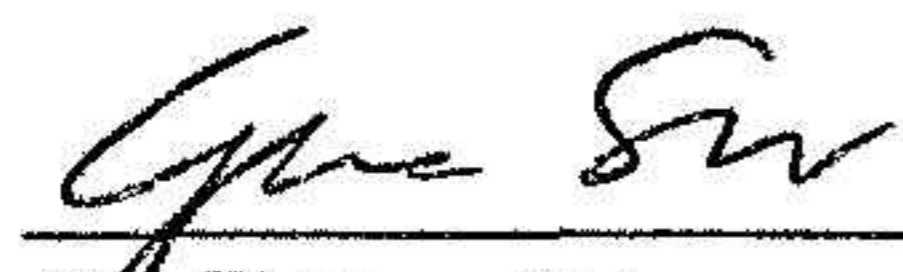
J

Neobo Bostad Oskarshamn AB
Org.nr 559043-2216

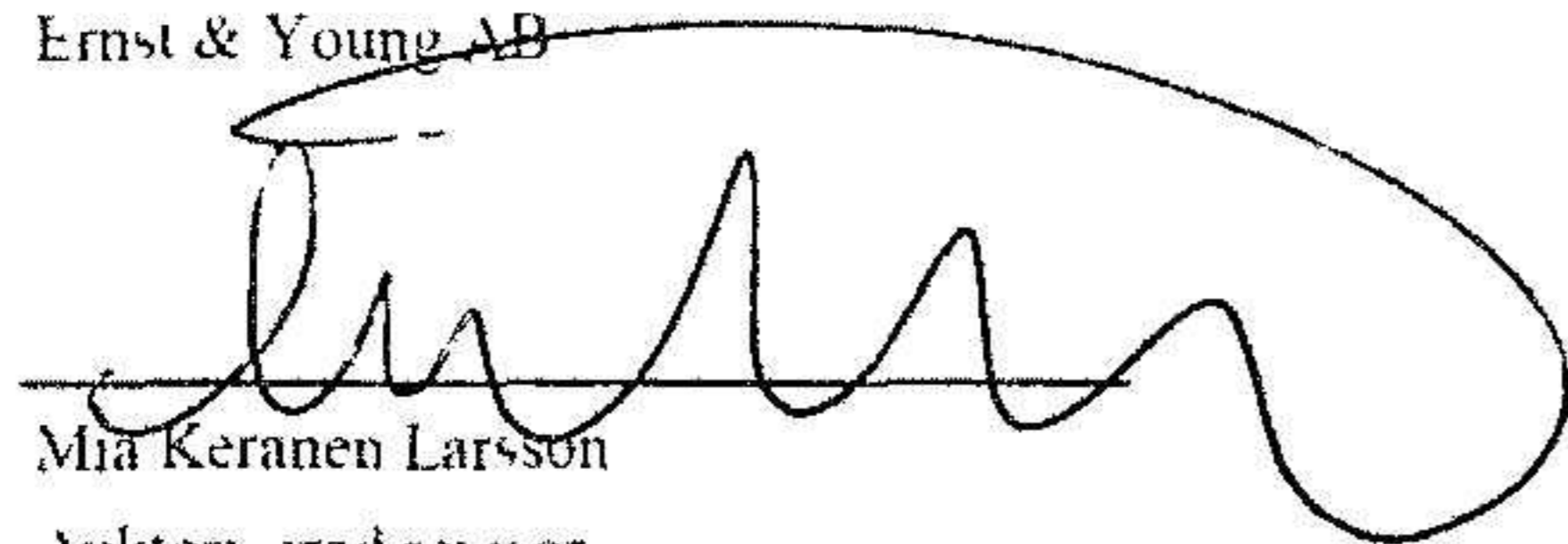
Not 25 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Fastighetsinteckningar	97 300	97 300
Summa	97 300	97 300

Stockholm, den 11/6-2024


Ewa Westman Sarby
Styrelseledamot

Var revisionsberättelse har lämnats. den 11/6-2024

Ernst & Young AB

Mia Keranen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-690 6595



Building a better
working world

2024061816714

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Bostad Oskarshamn AB, org.nr 559043-2216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Bostad Oskarshamn 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 Bostad Oskarshamn 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 Bostad Oskarshamn 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.

W



Building a better
working world

2024061816715

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 Bostad Oskarshamn 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 Bostad Oskarshamn 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 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

070-670 6595