

Årsredovisning
för
Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

556786-2486

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Viola Fastighet I Karlskoga 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


Aiva Westman Sarby

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
Org.nr 556786-2486

2024061724809

Årsredovisning
för
Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
556786-2486

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-19
Underskrifter	19

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Fasanen 4, Tornfalken 6, Tornfalken 8, Våffeljärnet 1 samt Vispen 1 i Karlskoga Kommun.

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 Viola Fastighet I Karlskoga AB följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Värdering av fastigheter

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

Hyresintäkter

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

Fastighetskostnader

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

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

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 1.1.1 AB (559408-9830) 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
Hysesintäkter	12 745	11 900	11 330	10 349	9 879
Driftnetto	5 532	5 473	4 540	4 278	4 383
Resultat efter finansiella poster	2 597	3 678	2 794	2 517	1 327
Soliditet (%)	7%	5%	1%	0%	0%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	3 866 129
Årets resultat	1 984 634
	5 850 763

disponeras så att
i ny räkning överföres

5 850 763
5 850 763

5

2024061724810

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
Org.nr 556786-2486

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	12 745	11 900
Fastighetskostnader	3	-7 213	-6 427
Driftöverskott		5 532	5 473
Administrationskostnader	5, 6	-393	-5
Avskrivningar	4	-625	-626
Rörelseresultat		4 514	4 841
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 918	-1 455
Resultat från finansiella poster		-1 917	-1 163
Resultat efter finansiella poster		2 597	3 678
Resultat före skatt		2 597	3 678
Skatt	9	-612	-758
Årets resultat		1 985	2 921

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

5

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
Org.nr 556786-2486

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	64 384	60 987
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	18	3 746
Summa materiella anläggningstillgångar		64 402	64 732
Summa anläggningstillgångar		64 402	64 732
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	13	103	34
Fordringar hos koncernföretag	12	23 441	18 073
Övriga fordringar	14	0	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41	35
Summa kortfristiga fordringar		23 585	18 272
Summa omsättningstillgångar		23 585	18 272
Summa tillgångar		87 987	83 005

~

2024061724811

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
 Org.nr 556786-2486

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 866	946
Årets resultat		1 985	2 921
Summa fritt eget kapital		5 851	3 866
Summa eget kapital		5 951	3 966
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	17	796	578
Summa avsättningar		796	578
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	18	71 320	71 320
Summa långfristiga skulder		71 320	71 320
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		580	554
Skulder till koncernföretag	12	6 293	3 563
Aktuella skatteskulder		1 699	1 308
Övriga skulder	19	104	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 245	1 716
Summa kortfristiga skulder		9 920	7 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 987	83 005

✓

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
Org.nr 556786-2486

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsron	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	0	0	946	1 046
Årets resultat	0	0	0	2 921	2 921
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	0	0	3 866	3 966
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	0	0	3 866	3 966
Årets resultat	0	0	0	1 985	1 985
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	0	0	5 851	5 951

✓

2024061724812

Kassaflödesanalys		2023-01-01	2022-01-01
Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt		2 597	3 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	625	626
Betald inkomstskatt		-3	54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		3 218	4 358
Förändring rörelsefordringar		55	-136
Förändring rörelseskulder		-341	929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 932	5 151
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i fastighet		-294	-3 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-294	-3 682
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	22		
Förändring av koncernfordran		-5 368	418
Förändring av koncernskuld		2 730	-1 887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 638	-1 469
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB (556786-2486), är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 1.1.1 AB (559408-9830). 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.

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

Fastighetskostnader

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

W

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Inkomstskatter

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

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



Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	Antal år 100 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	12 745	11 900
Summa hyresintäkter	12 745	11 900

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	10 170	76%
1 - 5 år	3 168	24%
Mer än 5 år	-	0%
Totalt	13 338	100%

✓

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Not 3	Fastighetskostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Driftkostnader	4 761	4 465
	Reparation och underhåll	781	322
	Fastighetsadministration	1 292	1 266
	Fastighetsskatt	379	375
	Totalt	7 213	6 427

Not 4	Avskrivningar	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Byggnader	625	626
	Totalt	625	626

Not 5 **Ersättning till revisorer**
Revisionsaryode 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	Ränteutgifter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Ränteutgifter, koncernföretag	0	292
	Summa ränteutgifter och liknande resultatposter	0	292

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Räntekostnader, koncernföretag	1 908	1 454
	Räntekostnader, övrigt	10	1
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 918	1 455

✓

Neobo Viola Fastighet i Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Not 9 **Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-394	-550
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-218	-207
Summa redovisad skatt	-612	-758
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	2 597	3 678
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-535	-758
Ej skattepliktiga intäkter	218	0
Ej avdragsgilla kostnader	-77	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-218	0
Redovisad skatt	-612	-758

5

2024061724815

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 291	70 625
Inköp under året	138	291
Omklassificeringar, årets aktivering av nyproduktion	3 884	375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 313	71 291
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 304	-9 678
Årets avskrivning	-625	-626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 929	-10 304
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	64 384	60 987
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	150 030	150 162
Taxeringsvärden byggnader	68 731	68 731
Taxeringsvärden mark	19 884	19 884
Totalt taxeringsvärde	88 615	88 615

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. ✓

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
Org.nr 556786-2486

2024061724816

Not 11 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 746	730
Årets investeringar	156	3 391
Omklassificeringar	-3 884	-375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18	3 746

Not 12 **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	829	721
Räntetäckter från koncernföretag	0	292
Räntekostnader till koncernföretag	1 908	1 454
Fordringar hos koncernföretag	23 441	18 073
Skulder till koncernföretag	77 613	74 883

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 13 **Hyses- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	399	279
Övriga kundfordringar	158	0
Reservering för osäkra fordringar	-455	-245
Summa	103	34

✓

Not 14		
Övriga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	129
Summa	0	129

Not 15		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	41	35
Summa	41	35

Not 16	
Disposition av vinst eller förlust	
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserad vinst	3 866 129
Årets resultat	1 984 634
	5 850 763
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 850 763
	5 850 763

5

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB

Org.nr 556786-2486

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	578	371
Förändring redovisad via resultaträkningen	218	207
Belopp vid årets utgång	796	578

Not 18 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
Skulder till koncernföretag	77 613	74 883
	77 613	74 883

Kapitalbindning (tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	71 320	71 320
Summa	71 320	71 320

✓

2024061724817

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
 Org.nr 556786-2486

Not 19		Övriga skulder	
	2023-12-31	2022-12-31	
Momsredovisning	104	0	
Summa	104	0	

Not 20		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2023-12-31	2022-12-31	
Upplupna fastighetskostnader	474	843	
Förutbetalda hyresintäkter	771	873	
Summa	1 245	1 716	

Not 21		Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
	2023-12-31	2022-12-31	
Avskrivningar	625	626	
Summa	625	626	

Not 22		Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten			
	1 jan 2023	Kassaflödes- påverkande poster	Ej kassaflödospåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2023
Kortfristiga:				0	0
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	3 563	2730	0	0	6 293
Långfristiga:					0
Räntebärande skulder, koncernföretag	71 320	0	0	0	71 320
Summa	74 883	2 730	0	0	77 613

5

Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB
Org.nr 556786-2486

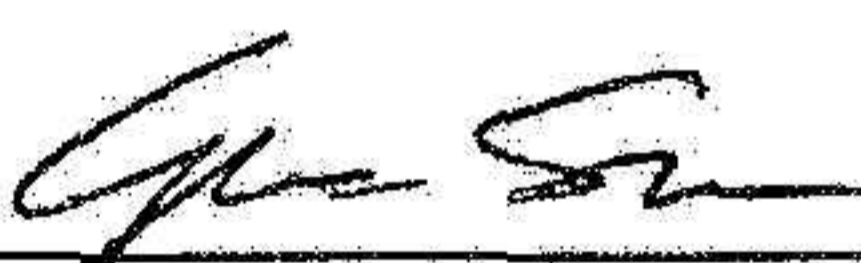
2024061724818

Not 23	Likvida medel		
		2023-12-31	2022-12-31
	Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
	Summa	0	0

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

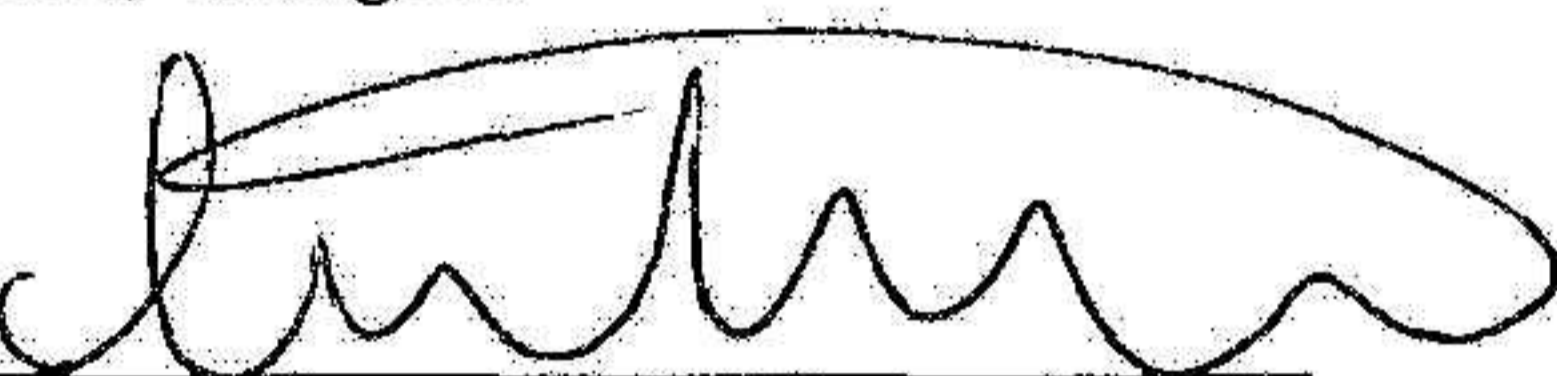
Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
		2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 903	81 395
	Summa	93 903	81 395

Stockholm, datum den 11/6 - 2024



Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6 - 2024

Ernst & Young AB


Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angelica 
Angelica Wallius Wadelius
+ 46 70 690 65 58



Building a better
working world

2024061724819

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB, org.nr 556786-2486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Viola Fastighet I Karlskoga ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

W



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 Viola Fastighet I Karlskoga AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 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.

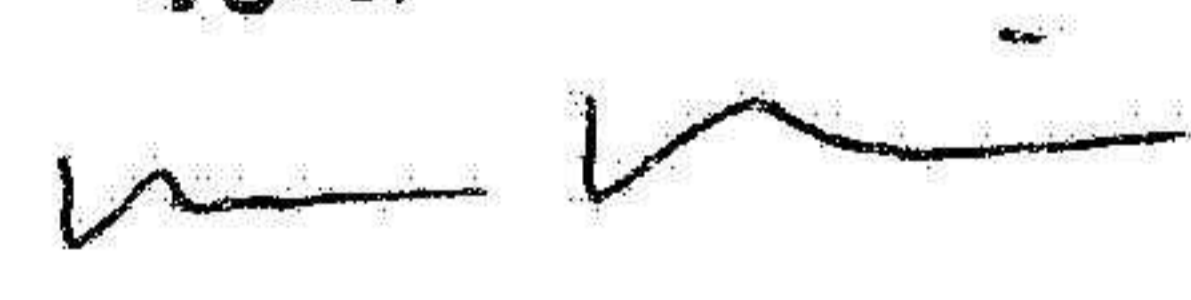
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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, den 11/6-2024

Ernst & Young AB


Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Angerina 
Angerina Walimo Woderius