


Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB  
559113-0405

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30/6 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30

  
Ylva Sarby Westman  
Styrelseledamot

202308010493

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB

Org. nr. 559113-0405

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Under 2022 förändrades marknadsläget drastiskt där en snabbt stigande inflation, i spåren av kriget i Ukraina och en europeisk energikris, ledde till åtstramningar på finansmarknaderna. Kombinationen av stigande räntor och försämrade tillväxt utsikter resulterade i lägre bostadspriser, ökad försiktighet och en inbromsande transaktionsmarknad.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Samtliga aktier ägs av Neobo AB Holdco 8, 559408-9756, som ägs av Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526

Nuvarande koncernstruktur i Neobo skapades under fjärde kvartalet 2022. Utgångspunkten för Neobos fastighetsbestånd var de fastigheter som fanns i SBB:s dotterbolag Amasten Fastighets AB per den 30 september 2022. I slutet av december förvärvades fastigheter om 5,2 mdkr från SBB och såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB. Vid årets slut hade Neobo fastigheter till ett värde av 15,3 mdkr. Neobo delades ut till SBB:s aktieägare den 28 december 2022 och bolaget noterades sedan på Nasdaq First North Premier Growth Market den 10 februari 2023.

Bolaget har bytt namn från Amasten Köping Innerstaden 1:38 AB till Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Bolagets säte är Stockholm.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	3
Resultat efter finansiella poster	-20 480	-40 800	-16 958	-17 277	-101 233
Soliditet %	95,7	95,9	96,4	99,5	0,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	8 476 472	-40 800	8 435 672
Resultatdisposition enl. årsstämma:				
Årets resultat	0	-40 800	40 800	0
	0	0	-20 472	-20 472
Belopp vid årets utgång	50 000	8 435 672	-20 472	8 415 200

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 435 672
Årets resultat	-20 472
	<u>8 415 200</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>8 415 200</u>
	8 415 200

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskatt		-19 000	-15 000
Övriga fastighetskostnader		-480	-100
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-19 480</u>	<u>-15 100</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 000	-25 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 000</u>	<u>-25 700</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-20 480	-40 800
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		8	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>8</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-20 472	-40 800
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-20 472	-40 800
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-20 472</u>	<u>-40 800</u>

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	8 532 075	8 532 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		257 270	257 270
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>8 789 345</u>	<u>8 789 345</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 789 345	8 789 345
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		50 000	50 000
Skattefordringar		2 142	0
Övriga fordringar		0	6 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>52 142</u>	<u>56 213</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		52 142	56 213
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 841 487</b>	<b>8 845 558</b>

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	8 435 672	8 476 472
Årets resultat	-20 472	-40 800
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>8 415 200</u>	<u>8 435 672</u>
<b>Summa eget kapital</b>	8 465 200	8 485 672
<b>Skulder</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	376 116	359 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>376 287</u>	<u>359 886</u>
<b>Summa skulder</b>	376 287	359 886
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 841 487</b>	<b>8 845 558</b>

Not

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 532 075	8 532 075
Pågående ombyggnad	257 270	257 270
Utgående anskaffningsvärde	<u>8 789 345</u>	<u>8 789 345</u>

### Övriga noter

### Not 3 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Neobo AB Holdco 8, 559408-9756, säte Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av slutlig koncernmoder Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526.

### Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB**

Org. nr. 559113-0405

Stockholm, datum enligt digital signering

---

Ylva Westman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Mia Kärenen Larsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557495791730

## Dokument

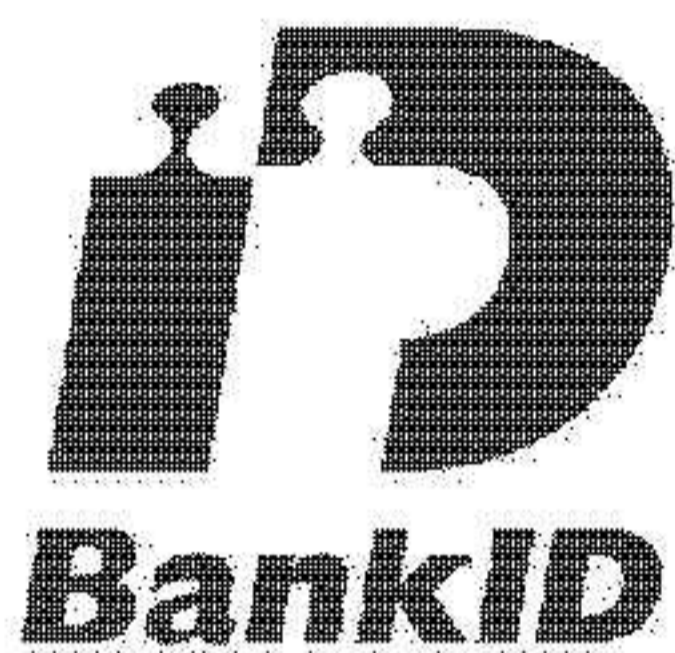
588 Amasten Köping Innerstaden 1 38 AB - K2  
Huvuddokument  
8 sidor  
*Startades 2023-06-28 21:31:49 CEST (+0200) av Per  
Jönsson (PJ)*  
*Färdigställt 2023-06-29 10:50:07 CEST (+0200)*

## Initierare

Per Jönsson (PJ)  
SBB Norden  
*per.jonsson@sbbnorden.se*

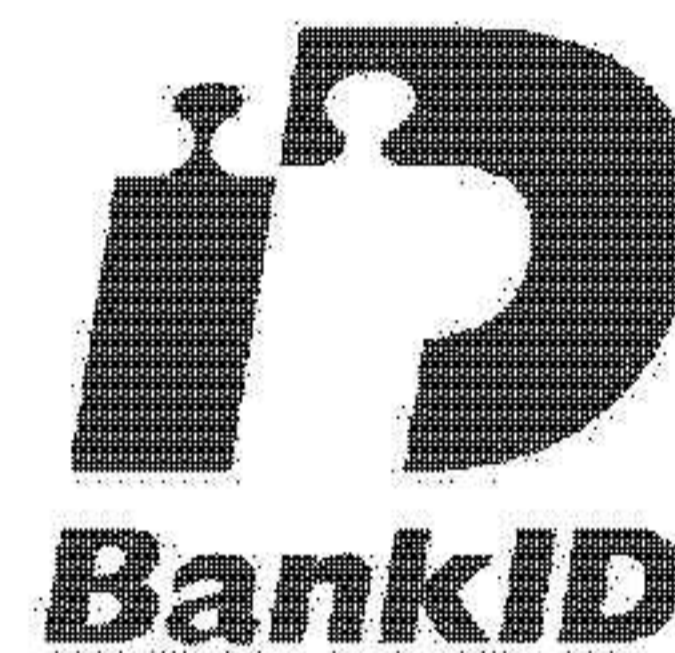
## Signerande parter

Ylva Sarby Westman (YSW)  
Neobo Fastigheter AB  
*Personnummer 730505-0366*  
*ylva.sarby.westman@neobo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva  
Westman Sarby"*  
*Signerade 2023-06-28 22:43:38 CEST (+0200)*

Mia Keränen Larsson (MKL)  
Ernst & Young Aktiefbolag  
*Personnummer 760510-9383*  
*mia.keranen.larsson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA  
KERÄNEN LARSSON"*  
*Signerade 2023-06-29 10:50:07 CEST (+0200)*

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



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB, org.nr 559113-0405

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Köping Innerstaden 1:38 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Köping Innerstaden 1:38 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

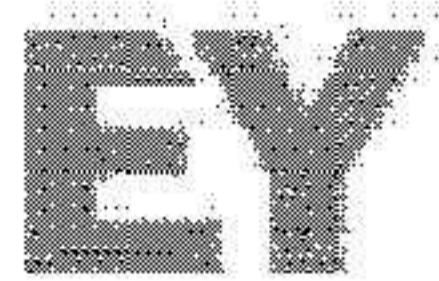
#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-06-29 09:03:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>