20250603120730

Årsredovisning

för

Neobo Sundsvall Granlodrakar AB

559200-5580

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Sundsvall Granlodrakar AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025 -05- 30

Ylva Westman Sarby

20250603207340

Årsredovisning

för

Neobo Sundsvall Granlodrakar AB

559200-5580

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Underskrifter	8

Styrelsen för Neobo Sundsvall Granlodrakar AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget äger samtliga aktier i Neobo Sundsvall 2 AB (559323-5731) via vilket det äger och förvaltar fastigheter i Sverige.

Samtliga aktier ägs av Neobo Holdco 2.1 AB (559408-9764).

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 054	2 336	1 407	70 437
Soliditet (%)	82,2	67,9	80,3	79,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	71 576	2 336	**73 962**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 336	-2 336	**0**
Årets resultat			3 105	**3 105**
Belopp vid årets utgång	**50**	**73 912**	**3 105**	**77 066**

20250603120735

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 911 695
årets vinst	3 104 778
	77 016 473
disponeras så att	
i ny räkning överföres	77 016 473
	77 016 473

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-51	0
Summa rörelsekostnader		**-51**	**0**
Rörelseresultat		**-51**	**0**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 119	2 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-14	0
Summa finansiella poster		**3 105**	**2 336**
Resultat efter finansiella poster		**3 054**	**2 336**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		51	0
Summa bokslutsdispositioner		**51**	**0**
Resultat före skatt		**3 105**	**2 336**
Årets resultat		**3 105**	**2 336**

20250603220736

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	48 683	18 465
Fordringar hos koncernföretag	6	43 510	87 315
Summa finansiella anläggningstillgångar		**92 193**	**105 780**
Summa anläggningstillgångar		**92 193**	**105 780**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 888	3 079
Summa kortfristiga fordringar		**1 888**	**3 079**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	50
Summa kassa och bank		**0**	**50**
Summa omsättningstillgångar		**1 888**	**3 129**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 081**	**108 908**

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		73 912	71 576
Årets resultat		3 105	2 336
Summa fritt eget kapital		**77 016**	**73 912**
Summa eget kapital		**77 066**	**73 962**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		16 715	0
Summa långfristiga skulder		**16 715**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		300	34 662
Skatteskulder		0	285
Summa kortfristiga skulder		**300**	**34 946**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 081**	**108 908**

20250603120737

Noter
Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	3 119	2 336
Övriga ränteintäkter	0	0
	3 119	**2 336**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-14	0
	-14	**0**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 465	1 465
Tillskott	30 218	17 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 683**	**18 465**
Utgående redovisat värde	**48 683**	**18 465**

Not 5 Specifikation andelar koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Neobo Sundsvall 2 AB	100%	100%	25 000	48 683
				48 683

	Org.nr	Säte
Neobo Sundsvall 2 AB	559323-5731	Stockholm

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 315	87 315
Avgående fordringar	-43 805	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 510**	**87 315**
Utgående redovisat värde	**43 510**	**87 315**

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, med säte i Stockholm

Stockholm, 2025-05-20

Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Madeleine Melin
070-6906595

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

20250603203732

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Sundsvall Granlodrakar AB, org.nr 559200-5580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Sundsvall Granlodrakar AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Sundsvall Granlodrakar ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Sundsvall Granlodrakar 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.

20250603320733

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 Sundsvall Granlodrakar AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns *ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Sundsvall Granlodrakar 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 20 maj 2025,

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-690 65 95

20250716111811

ÅRSREDOVISNING

2024

neobo

Innehåll

3

Malen 16, Helsingborg

21

Nevishöjd 13, Staffanstorp

36

Balder 12, Skara

45

Apollo 1, Tranås

Verksamhet

Kort om Neobo	3
2024 i siffror	5
Vd-ord	6
Marknad och trender	8
Strategisk inriktning och mål	10
Fastighetsbestånd	11

Vägen framåt

Förvaltning för framtiden	15
Värdeskapande förädling	16
Portföljoptimering	17
Vi som är Neobo	18

Finansiering 19

Aktuell intjäningsförmåga 20

Hållbarhet

Inledning	22
Miljö och klimat	26
Sociala förhållanden	30
Medarbetare	31
Mänskliga rättigheter	33
Motverkande av korruption	34
Revisorns yttrande	35

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport	37
Revisorns yttrande	41
Styrelse	42
Ledning	43
Aktien och ägarna	44

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	46
Risker och riskhantering	48
Räkningar	52
Noter	60
Revisionsberättelse	82

Övrigt

Definitioner	86
Härledning av alternativa nyckeltal	87
Information till aktieägare	88

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sid. 45–81. Neobos lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sid. 22–34. Bolagsstyrningsrapporten finns på sid. 37–40.

Transaktion 09222115557541988580 Signerat: JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118l2

Neobo

Vi skapar attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Neobo äger, utvecklar och förvaltar 700 tusen kvadratmeter fördelat på 260 fastigheter runt om i Sverige.

Vi förvaltar och förädlar bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder.

Fastighetsvärde, miljarder kronor
13,7

Antal fastigheter
260

Antal lägenheter
8 300

Andel bostadsfastigheter
95%

Uthyrningsbar area
700 000 kvm

Innehåll

Verksamhet
- Kort om Neobo
- 2024 i siffror
- Vd-ord
- Marknad och trender
- Strategisk inriktning och mål
- Fastighetsbestånd

Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

BRA BOENDE FÖR ALLA

Vår idé

Alla våra fastigheter är inte nya, tvärtom har några av dem funnits med länge. Men vårt sätt att arbeta är långt ifrån gammaldags. Vi sätter omtanke om våra bostadsområden, hyresgäster, aktieägare, medarbetare och omvärlden i främsta rummet. Det är inte alltid en enkel ekvation att få ihop. Vår tro på oss själva är sprunget ur många års erfarenhet och utmanat av vår nyfikenhet och en övertygelse om att allt går att förbättra. Vi vill bli mer effektiva men med större omtanke och engagemang än andra. Faktum är att vi behövs nu mer än på länge. Sverige behöver fler bostäder som människor har råd att bo i. Att bo i en nyproducerad lägenhet är förhållandevis dyrt och att inte ta hand om det som redan finns är inte hållbart. Dessutom ligger bostadsbyggandet fortfarande på historiskt låga nivåer, vilket ökar behovet av att förädla det befintliga beståndet. Det är här vi kommer in. Hos oss finns det något för alla – gammal som ung, familj eller singel. För Neobo har alla typer av lägenheter, med storlekar och hyror som fungerar för alla. Genom att förvalta och förädla våra befintliga fastigheter och anpassa dem till behoven hos människor och miljö idag, vill vi bidra till en mer hållbar bostadsmarknad i Sverige.

Innehåll

Verksamhet
- Kort om Neobo
- 2024 i siffror
- Vd-ord
- Marknad och trender
- Strategisk inriktning och mål
- Fastighetsbestånd

Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

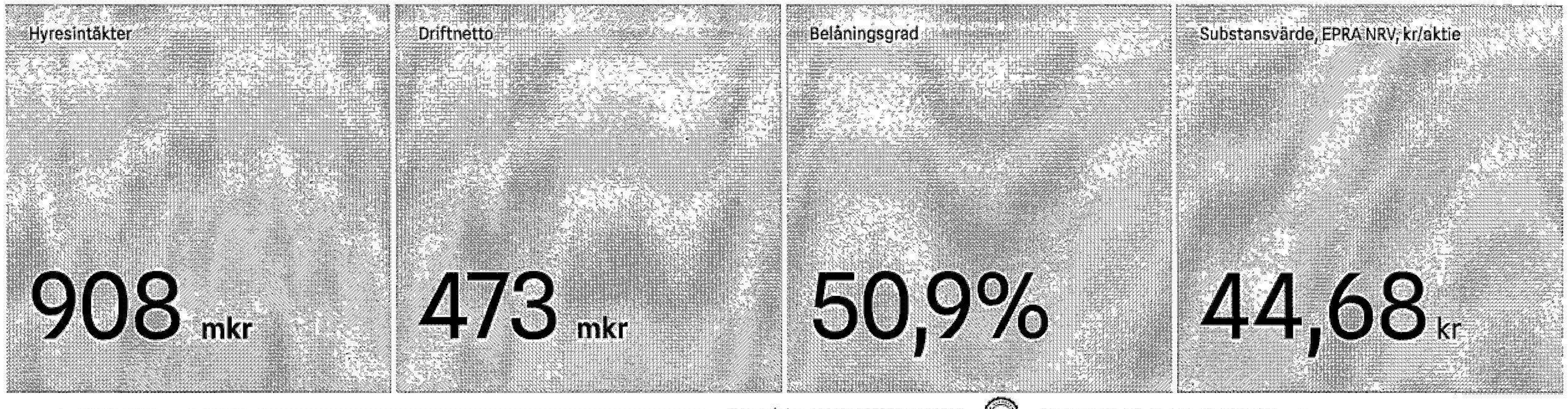
Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111813

2024 I SIFFROR

- Hyresintäkterna ökade till 908 mkr (888). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftnettot ökade till 473 mkr (460). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 procent till följd av högre hyresintäkter och lägre vakans.
- Förvaltningsresultatet ökade till 152 mkr (148) trots att sju fastigheter har avyttrats under året samtidigt som finansieringskostnaderna har ökat.
- Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång uppgick till 13 701 mkr och värdeförändringar på fastigheter uppgick till –296 mkr (–1 353) under perioden.
- Årets resultat uppgick till –193 mkr (–1 373).
- Substansvärdet uppgick till 44,68 kr per aktie (45,83).

Nyckeltal	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	908	888
Driftnetto, mkr	473	460
Värdeförändring fastigheter, mkr	–296	–1 353
Förvaltningsresultat, mkr	152	148
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,05	1,02
Periodens resultat, mkr	–193	–1 373
Periodens resultat, kr/aktie	–1,33	–9,44
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 701	14 018
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	19 577	19 658
Belåningsgrad, %	50,9	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7
Substansvärde, EPRA NRV, kr/ aktie	44,68	45,83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	92,5
Överskottsgrad, %	52	52
Avkastning på eget kapital, %	–3,1	–19,4



Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

GRUNDEN LAGD FÖR ÖKAD LÖNSAMHET FRAMÅT

De första två åren i Neobos historia har varit både utmanande och utvecklande. Med en turbulent omvärld präglad av stigande kostnader och räntor har vi som fastighetsägare ställts inför stora prövningar. Samtidigt har vi sett möjligheterna i vårt bestånd med prisvärda bostäder, där den underliggande efterfrågan och förädlingspotentialen har gett oss en bra grund att bygga vidare på. När jag i november 2022 tillträdde som vd var min övertygelse stark. Med rätt struktur och fokus kan vi inte bara möta de utmaningar vi står inför, utan också skapa en hållbar och lönsam utveckling baserat på ett starkt och attraktivt erbjudande.

Rätt struktur och högre avkastning

Under det första året arbetade vi intensivt med att bygga rätt struktur för Neobo och koncentrera oss på vår kärnverksamhet – förvaltning, uthyrning och förädling. Under 2024 har vi ökat vårt fokus på att få upp avkastningen från portföljen och göra Neobo redo för att möta noteringskraven på Nasdaqs huvudlista. Det sistnämnda har handlat om att öka kvaliteten i våra viktigaste processer och säkerställa arbetet med risker, internkontroll, finansiell rapportering och bolagsstyrning. Det har varit ett värdefullt arbete som stärkt vår grund ytterligare. Noteringen på Nasdaq Stockholm, som blev verklighet i september, följdes upp i slutet av året med det glädjande beskedet att Neobo inkluderas i EPRA-index, ett ledande globalt fastighetsindex. Detta är milstolpar som möjliggör för fler institutionella och internationella ägare att investera i Neobo, vilket kan bredda vår investerarbas.

Vi har arbetat målmedvetet med att öka avkastningen från fastighetsportföljen genom att höja hyror, minska kostnader och sänka vakanser.

I början av hösten blev det klart att Kriminalvården blir en ny stor hyresgäst i en av våra fastigheter under sommaren 2025, vilket kommer att minska vakanserna i våra lokaler. Arbetet med värdeskapande uthyrningar och förädling av beståndet fortsätter nu med full kraft för att öka avkastningen ytterligare och skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Ökat fokus på portföljoptimering

Under året har vi avyttrat sex fastigheter i Eskilstuna och en handelsfastighet i Falun på nivåer som ligger i linje med respektive överstiger våra bokföra värden.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige ökade markant jämfört med föregående år men ligger fortsatt på en låg nivå i ett historiskt perspektiv. I takt med att finansieringsklimatet stärks finns det goda förhoppningar om att likviditeten kommer fortsätta öka framöver, vilket är positivt när vi nu avser att höja takten i vårt transaktionsarbete.

Klockringning på Nasdaq Stockholm, den 20 september

Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
• Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111814

Ylva Sarby Westman, vd

Refinansieringar i ett förbättrat finansieringsklimat

Under året beslutade Riksbanken att sänka styrräntan vid fem tillfällen, från 4,0 procent i januari till 2,5 procent i december. I början av innevarande år genomfördes ytterligare en sänkning till 2,25 procent. De lägre räntorna tillsammans med en ökad tillgång på kapital har lett till att finansieringsklimatet har förbättrats avsevärt. Under det gångna året har vi refinansierat låneavtal om 2,7 mdkr av totalt 7,1 mdkr till attraktiva villkor som förbättrat vårt kassaflöde och frigjort resurser för nya investeringar. Det är både ett bevis på den kvalitetsförflyttning av Neobo som vi har åstadkommit och det stärkta finansieringsklimatet. Vi har en god dialog med våra banker, präglad av ömsesidigt förtroende, vilket ger oss ytterligare stabilitet och handlingsutrymme i vår verksamhet.

> ”Vår målsättning är tydlig – att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.”

Engagerade medarbetare som ser våra kunders behov

Vårt arbete handlar i grunden om att ta hand om våra kunder och fastigheter. En nära dialog och ett starkt lokalt engagemang är avgörande. Vi har därför gett våra förvaltare ännu större ansvar för att möta kundernas behov, eftersom de har bäst insikt i vad som krävs för att skapa bestående förbättringar. Trots att vi inte såg samma lyft i kundundersökningen som 2023 arbetar vi målmedvetet med att förstå våra kunders behov och göra vårt bästa för att tillgodose dem. Jag tror att kunderna ser att vi tar deras åsikter på allvar, och steg för steg arbetar för att förbättra alla delar som bidrar till deras boendemiljö. Inte minst gäller detta de områden med högst vakanser, där vi under året fortsatt att lägga in extra resurser för att skapa attraktiva boenden.

Sveriges befolkning ökar inte i samma takt som tidigare och många hushåll har haft en tuff ekonomisk situation. Här har vi en konkurrensfördel med en bostadsportfölj med rimliga hyror som människor har råd att bo i. Som helhet är efterfrågan god i de flesta kommuner där vi finns samtidigt som bostadsbyggandet är kvar på låga nivåer. Vår målsättning är tydlig – att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Hållbarhet som ledstjärna

Hållbarhet har varit centralt för oss sedan starten. Med höga ambitioner och tydliga mål inom bland annat sociala frågor, klimat och energiförbrukning tar vi steg för steg på vår hållbarhetsresa. Under 2024 nådde vi alla våra delmål inom hållbarhetsområdet, bland annat genom att ta fram en energi- och klimatfärdplan som guidar oss mot våra energi- och klimatmål 2030. Under året har vi även genomfört energieffektiviserande investeringar som framöver kommer att minska både våra kostnader och vår miljöpåverkan. Genom att investera smart och stärka vår styrning tar vi viktiga steg mot att nå våra långsiktiga ambitioner – för Neobos, våra kunders och aktieägares samt samhällets bästa.

En spännande resa framför oss

Även om vi ännu inte har nått vårt långsiktiga mål om 10 procents avkastning på eget kapital, är jag övertygad om att det är möjligt på sikt. För att lyckas behöver vi optimera portföljen ytterligare, för att åstadkomma en effektivare förvaltning och fortsätta arbeta för värdeökningar i fastighetsbeståndet. Vår goda finansiella situation, vårt ökande förvaltningsresultat och vår portfölj av bostäder som människor har råd att bo i, är viktiga konkurrensfördelar som vi nu bygger vidare på. Dessutom, att förvalta och förädla befintliga fastigheter och anpassa dem till behoven hos människor och för klimatet, är kanske det bästa sättet att bidra till en mer hållbar bostadsmarknad i Sverige.

Vi går nu in i vårt tredje år med en stabil grund på plats och goda möjligheter att skapa aktieägarvärde framåt. Med noteringen på Nasdaqs huvudlista, inkluderingen i EPRA-index, en mer likvid transaktionsmarknad och en ambitiös strategi för värdeskapande är vi redo att ta nästa steg på vår resa med fokus på portföljoptimering och tillväxt. Jag ser fram emot att tillsammans med mina engagerade medarbetare ta vara på den förädlingspotential som vi har i vårt fastighetsbestånd och på så sätt skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Stockholm i mars 2025

Ylva Sarby Westman
Vd Neobo

Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
• Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

FÖRSIKTIG EKONOMISK ÅTERHÄMTNING

Makroekonomi

Under 2024 har den ekonomiska återhämtningen i Sverige varit svagare än förväntat, trots att Riksbanken genomförde omfattande räntesänkningar. Under året beslutade Riksbanken att sänka styrräntan vid fem tillfällen, från 4,0 procent i januari till 2,5 procent i december. Trots dessa åtgärder förblev hushållens konsumtion återhållsam, vilket har haft en dämpande effekt på den ekonomiska tillväxten. Sveriges BNP-tillväxt för 2024 beräknas landa på endast 0,9 procent, vilket speglar den svaga återhämtningen. Samtidigt sjönk inflationen stadigt under året och uppgick till 1,5 procent i december, vilket är långt under Riksbankens mål på 2 procent.

Arbetsmarknaden visar fortsatt tecken på svaghet. Vid utgången av december 2024 uppgick arbetslösheten i Sverige till 7,1 procent, en ökning från 6,6 procent året innan och den högsta nivån på tre år. Denna utveckling speglar den osäkra ekonomiska situationen, där företagen varit försiktiga med nyanställningar och begränsat sin expansion. Samtidigt har antalet konkurser nått rekordnivåer. Under 2024 gick 10 141 aktiebolag i konkurs. Det drabbade omkring 33 200 anställda, vilket motsvarar en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Flera branscher har påverkats kraftigt, med de största ökningarna av konkurser inom fastighetssektorn, bilhandeln och industrin. Antalet företagsrekonstruktioner har dessutom ökat till det dubbla jämfört med 2023, vilket tydligt belyser de ekonomiska utmaningar som många större företag nu står inför.

Prognosen för 2025 är att lågkonjunkturen kommer att hålla i sig i Sverige och att arbetslösheten kommer att ligga kvar på ungefär samma nivå som idag.

På global nivå har centralbanker, inklusive Federal Reserve och ECB, sänkt räntorna för att hantera en avmattning i världsekonomin. I USA sänktes räntan till 4,25–4,50 procent, men trots detta avtog tillväxttakten och arbetsmarknaden försvagades med färre nya jobb. ECB reducerade sin ränta till 3 procent i december, även om inflationen i eurozonen steg till 2,4 procent under samma månad.

Kinas ekonomi växte med 5 procent under 2024, vilket motsvarade landets tillväxtmål. Trots detta har landet brottats med svagare inhemsk konsumtion och ett deflationstryck. Den ekonomiska återhämtningen efter pandemin har varit långsammare än väntat, och problemen inom fastighetssektorn, som präglas av en skuldkris, fortsätter att skapa utmaningar.

Den globala ekonomin visade viss motståndskraft under året, med en prognostiserad tillväxt på 3,4 procent för 2024. Dock kvarstår en betydande osäkerhet, både på grund av geopolitiska spänningar och svagheter i Kinas fastighetsmarknad samt politisk instabilitet i USA.

Fastighetsmarknaden

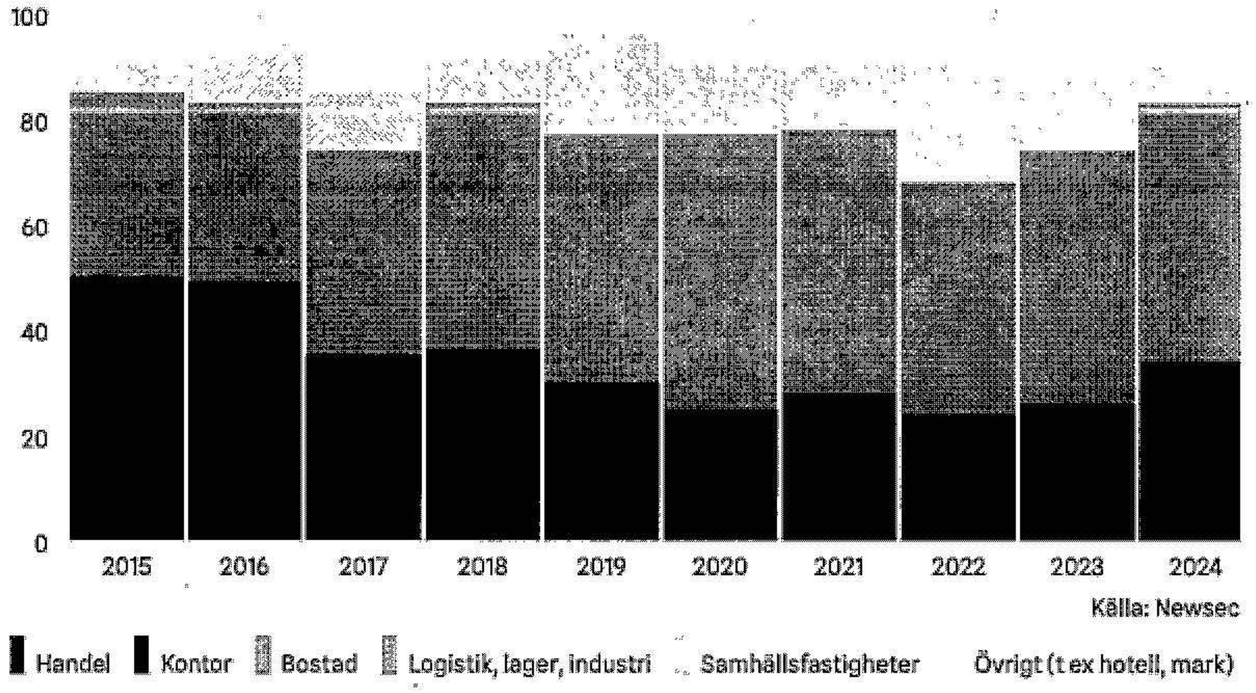
Trots kvarstående osäkerheter i omvärlden uppvisade transaktionsmarknaden under 2024 tecken på återhämtning. Den totala transaktionsvolymen för året uppgick till 140 miljarder kronor, fördelat på 342 affärer. Detta innebär en ökning med 35 procent jämfört med 2023, även om volymen fortsatt ligger på en historiskt låg nivå, cirka 30 procent under genomsnittet för perioden 2015–2023.

Den svenska fastighetsmarknaden noterade en minskad aktivitet från utländska investerare under året, vilket resulterade i att andelen utländska affärer sjönk från 30 procent 2023 till 17 procent 2024. Framöver förväntas marknaden fortsätta sin återhämtning, med stöd av ett positivt sentiment från både bank- och obligationsmarknaderna, som stärker incitamenten för fastighetsinvesteringar.

Stockholmsregionen behöll sin position som den mest attraktiva marknaden och stod för 45 procent av transaktionsvolymen, i linje med historiska trender. Regionstäderna utgjorde den näst största andelen med 28 procent, medan resten av Sverige stod för 13 procent. Göteborg och Malmö bidrog med 10 respektive 4 procent av den totala volymen.

Vad gäller segmentfördelningen fortsatte bostäder att dominera och stod för 31 procent av transaktionsvolymen, följt av kontorsfastigheter med 26 procent. Transaktioner inom bostadssegmentet uppgick till 42,8 miljarder kronor, en markant ökning från 22,5 miljarder kronor 2023. Kontorssegmentet noterade en liknande utveckling med transaktioner till ett värde av 36,7 miljarder kronor, jämfört med 18 miljarder kronor året innan. Övriga segment stod för 10 procent av transaktionsvolymen, i linje med hur det brukar se ut medan handel och samhällsfastigheter stod för 8 procent respektive 7 procent.

Segmentsfördelning transaktionsmarknaden



Källa: Newsec

Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
Vd-ord
• Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111815

Bostäder

Sveriges befolkningstillväxt har historiskt sett varit stabil, men de senaste åren har utvecklingen förändrats. Under de senaste 20 åren har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 0,8 procent. För helåret 2023 var dock tillväxten endast 0,3 procent, och under första halvåret 2024 uppmättes den lägsta folkökningen för ett halvår under hela 2000-talet. Denna nedgång beror främst på ett ökat antal personer som utvandrar från Sverige, en minskad invandring samt lägre födelsetal.

I de kommuner där Neobo har sitt fastighetsbestånd noterades en genomsnittlig befolkningstillväxt på 0,3 procent mellan november 2023 och november 2024. Detta motsvarar en ökning från föregående års nivå på 0,2 procent och ligger nära rikssnittet på 0,35 procent. Enligt prognoser från Statistiska centralbyrån (SCB) förväntas befolkningstillväxten förbli positiv fram till 2030 och sannolikt även därefter. För Neobos kommuner prognostiseras en genomsnittlig årlig tillväxt på 0,2 procent under denna period. Utvecklingen speglar en stabil och fortsatt positiv befolkningsutveckling i de områden där Neobo är verksamma.

Bostadsläget i landet

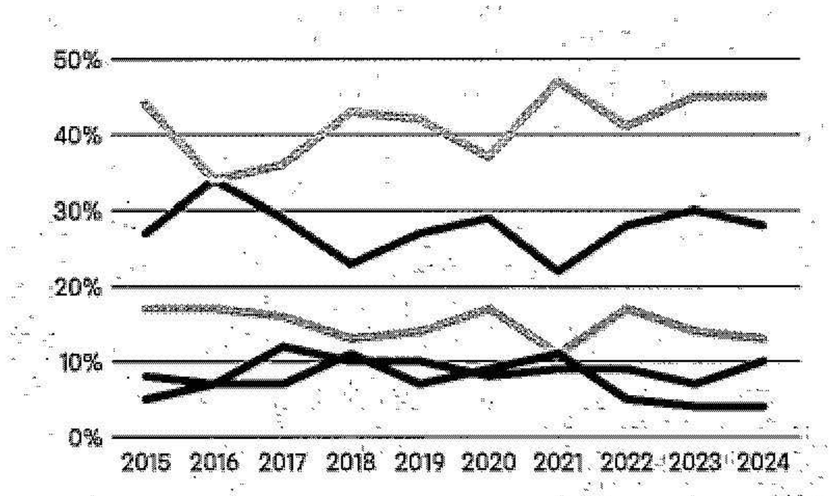
Under 2024 har bostadssegmentet återtagit sin position som det största på transaktionsmarknaden, med en andel på 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostadssegmentets attraktivitet grundar sig i dess stabilitet och långsiktiga värdeutveckling, som i Sverige under de senaste 40 åren har levererat en stark avkastning. Samtidigt har minskad befolkningstillväxt och ett försämrat ekonomiskt klimat satt press på marknaden. Trots detta kvarstår en påtaglig bostadsbrist i flera regioner, särskilt i storstadsområden som Stockholm och dess förorter, där betalningsviljan ofta överstiger genomsnittliga hyresnivåer.

Bostadsbyggandet påverkas i hög grad av regleringar och konjunkturcykler, vilket gör att byggtakten varierar över tid. Enligt Boverkets senaste rapport sker nu en kraftig avmattning i byggandet av bostäder, främst på grund av höga byggkostnader, stigande räntor och hushållens minskade köpkraft. Prognoser för 2024 och 2025 visar att endast 40 000 respektive 33 000 bostäder väntas färdigställas per år, vilket ligger långt under det årliga behovet på 52 300 bostäder. Samtidigt har distansarbete medfört att fler flyttar från storstäderna till mer kostnadseffektiva områden, en utveckling som gynnar Neobos verksamhetsområden.

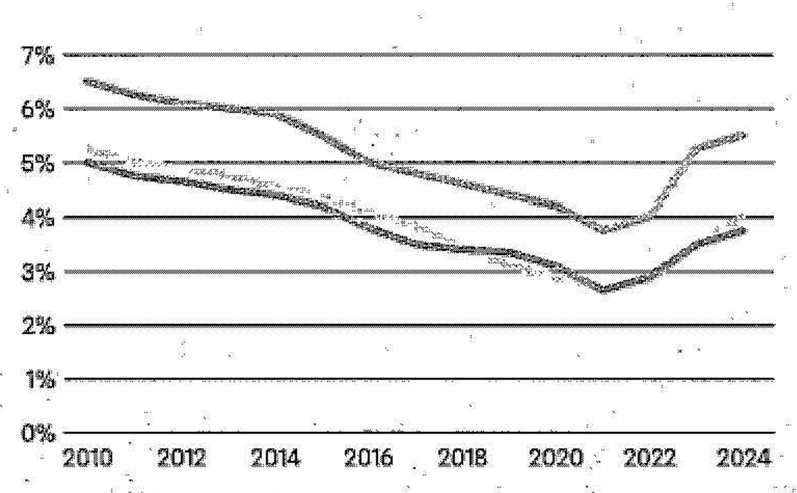
Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i genomsnittliga hyreshöjningar på cirka 5,0 procent, och för 2025 förväntas en genomsnittlig höjning på 4,7 procent. Dessa fortsatta höjningar är ett led i att kompensera för den betydande inflation som präglat de senaste åren. I attraktiva områden som Stockholm och dess närförorter förväntas betalningsviljan för hyresrätter öka med 4,5 procent årligen under de kommande fem åren, drivet av reallöneökningar och stärkt köpkraft. Detta skapar gynnsamma förutsättningar för stabila intäkter och möjliggör både investeringar i nyproduktion och renoveringar, utan att riskera betydande vakanser i Neobos områden i Stockholmsregionen.

Samtidigt står bostadsmarknaden inför betydande utmaningar. Minskade nybyggnationer riskerar att leda till trångboddhet, svårigheter för unga att etablera sig och rekryteringsproblem för företag i växande regioner. För att möta dessa utmaningar krävs strategisk planering och anpassning till målgruppernas behov. Den höga efterfrågan på bostäder i många växande orter, inklusive Neobos etableringsområden, bidrar till en stabil grund för lönsamma projekt och fortsatt utveckling av bostadsmarknaden.

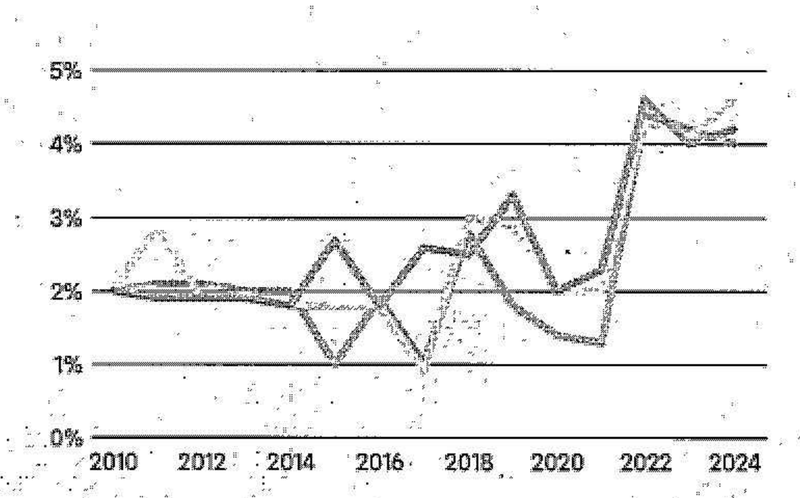
Geografisk fördelning transaktionsmarknad



Direktavkastning bostäder



Hyresutveckling bostäder, %



Stockholm · Stockholm förorter · Göteborg · Malmö · Regionstäder · Andra större städer · Övriga landet

Källa till text och diagram i avsnitt Marknad och trender: Newsec

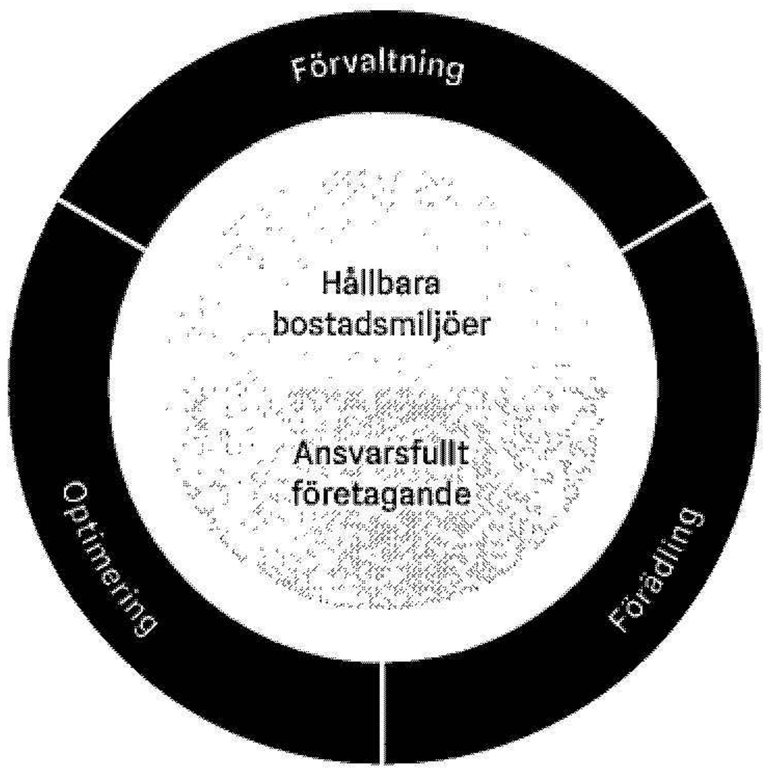
Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
Vd-ord
• Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

STRATEGISK INRIKTNING OCH MÅL

Affärsmodell



Strategi

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med stabila kassaflöden i syfte att generera en attraktiv totalavkastning.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av all verksamhet och anpassas kontinuerligt för att uppfylla kraven från intressenter och kommande lagstiftning.
- En lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunden med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling.
- En geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott.

Vision

Vi skapar attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Finansiella mål	Mål	Utfall 2024
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	10%	-3,1%
Belåningsgraden ska inte överstiga	65%	50,9%
Räntetäckningsgraden ska överstiga	1,5x	1,6x

Långsiktiga hållbarhetsmål i urval	Mål 2030	Utfall 2024
Minskade klimatutsläpp till 2030, Scope 1 och 2	-50%	-21,7%
Minskad energianvändning till 2030	-20%	0%
Hyresgästomsättning per år 2030	<20%	26,2%
Medarbetarengagemang eNPS 2030	>20	26

Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
• Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111816

VÅRA FASTIGHETER

Vid årsskiftet bestod Neobos fastighetsportfölj av 260 fastigheter med cirka 8 300 bostadslägenheter och en uthyrningsbar area om cirka 700 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgjordes av bostadsfastigheter och resterande del i huvudsak av samhällsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om -2,2 procent (-8,8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 701 mkr (14 018). Värdeminskningen under perioden förklaras främst av ökade avkastningskrav och högre taxebundna kostnader samtidigt som framtida hyresintäkter har bedömts högre, vilket har påverkat värdet positivt.

Värdena har fastställts baserade på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts genom analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn har tagits till gällande hyreskontrakt, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader samt fastigheternas investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt vägt avkastningskrav om 5,0 procent (4,7) använts. Avkastningskraven har varit oförändrade sedan andra kvartalet 2024 och det är tydligt att de nu stabiliserats.

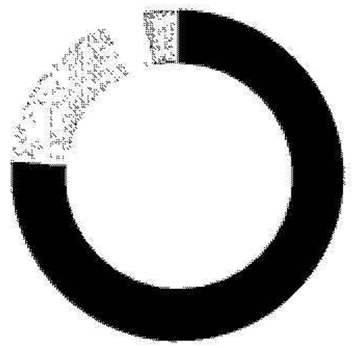
Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det årliga hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 1 017 mkr. Bostäder utgjorde 77 procent av hyresvärdet och lokaler 20 procent. Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan samt kunder i någon av bolagets samhällsfastigheter. Vid utgången av 2024 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 13 185. Bostäder omfattade 7 896 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 742 mkr och hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 454 hyreskontrakt med en årshyra om 172 mkr. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,1 procent av hyresintäkterna. Neobos största hyresgäst är Sala kommun som hyr både kontor och bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 92,8 procent för hela portföljen.

Hyresintäkter och vakansgrad

Under 2024 ökade hyresintäkterna till 908 mkr (888). Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 6 procent. Intäktsökningen förklaras av en genomsnittlig hyreshöjning i bostadsbeståndet om 5,1 procent, ökade hyror för kommersiella lokaler, minskad vakansgrad samt hyresökningar för de lägenheter som har renoverats under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden i bostadsbeståndet uppgick i slutet av året till 94,9 procent och till 86,7 procent för de kommersiella lokalerna. Den genomsnittliga hyran för Neobos bostäder ökade under 2024 och uppgick vid årsskiftet till 1 406 kronor per kvadratmeter. Hyresförhandlingen för bostäder 2025 pågår och hittills ingångna avtal omfattande 48 procent av bostadshyrorna innebär en genomsnittlig hyresökning om 4,9 procent.

Hyresvärde



1 017 mkr

- Bostäder, 77%
- Kommersiella lokaler, 16%
- Samhällsfastigheter, 4%
- Parkering och garage, 3%

Förändring av fastighetsbeståndet

	Region Nord	Region Syd	Totalt Neobo	
mkr	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Verkligt värde, ingående värde	5 979	8 039	14 018	15 295
Förvärv				-100
Investeringar	61	103	164	177
Försäljningar	-180		-180	
Orealiserade värdeförändringar	-74	-228	-301	-1 353
Omklassificeringar				
Verkligt värde, utgående värde	**5 787**	**7 915**	**13 701**	**14 018**

Innehåll

Verksamhet
- Kort om Neobo
- 2024 i siffror
- Vd-ord
- Marknad och trender
- Strategisk inriktning och mål
- • Fastighetsbestånd

Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

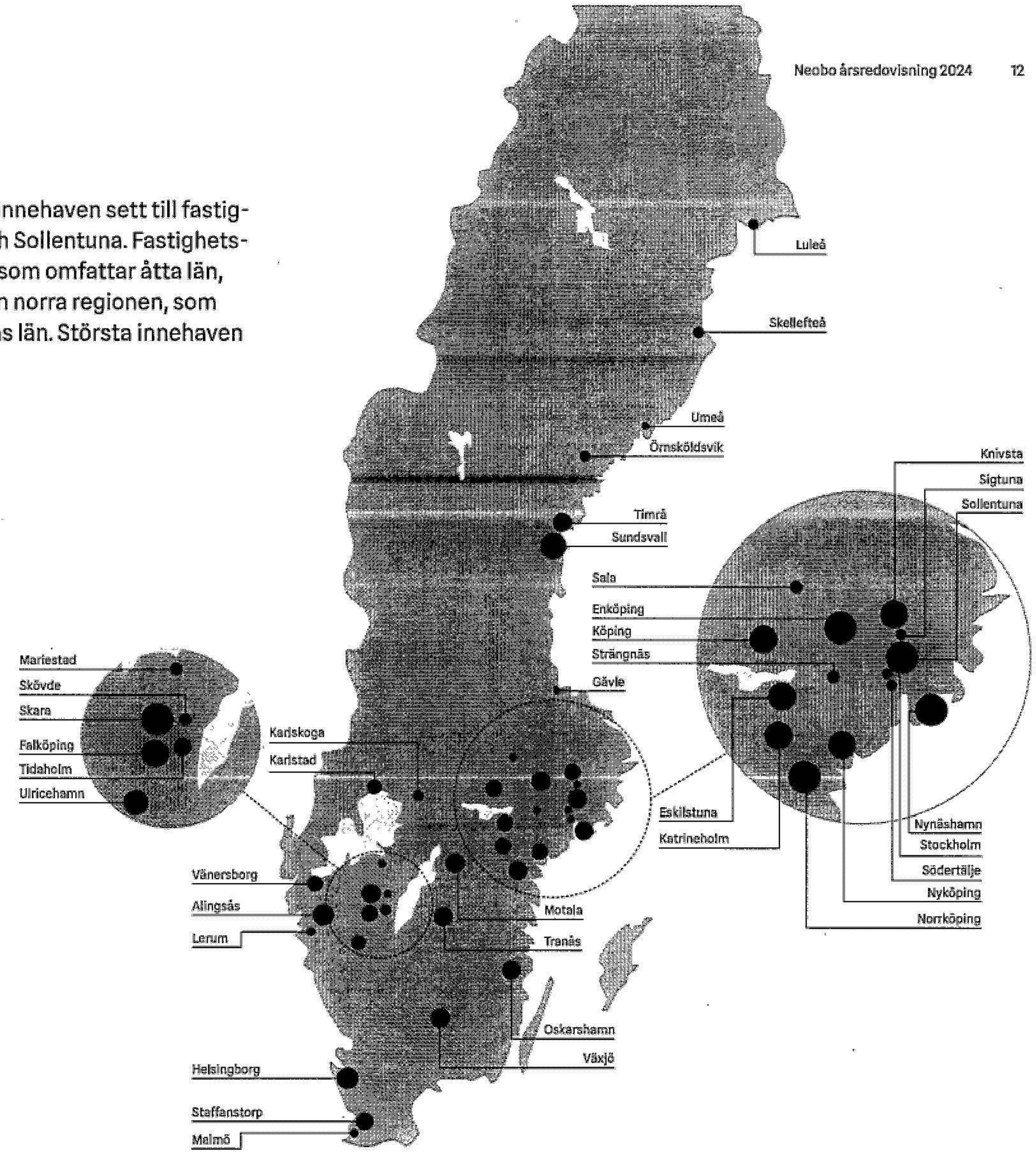
Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Portföljens geografiska fördelning

Neobos 260 fastigheter finns i 39 kommuner. De största innehaven sett till fastighetsvärde finns i Sundsvall, Nynäshamn, Helsingborg och Sollentuna. Fastighetsbeståndet är indelat i två regioner. I den södra regionen, som omfattar åtta län, finns det största fastighetsvärdet i Västra Götaland. I den norra regionen, som omfattar nio län, finns det största beståndet i Stockholms län. Största innehaven sett till hyresvärde framgår i tabellen nedan.

Fördelning per kommun, 20 största baserat på hyresvärde

Kommun	Region	Area, tkvm	Antal lägenheter	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm
Sundsvall	Nord	48 822	560	78	1 595
Tranås	Syd	48 355	517	59	1 214
Nynäshamn	Nord	40 476	513	56	1 386
Oskarshamn	Syd	42 846	520	52	1 223
Motala	Syd	36 534	476	49	1 349
Norrköping	Syd	31 770	347	47	1 490
Helsingborg	Syd	29 528	456	44	1 487
Sollentuna	Nord	17 909	80	43	2 373
Skara	Syd	32 274	395	41	1 265
Växjö	Syd	28 631	450	41	1 425
Enköping	Nord	27 649	259	38	1 387
Staffanstorp	Syd	21 817	218	34	1 564
Köping	Nord	24 472	313	32	1 322
Alingsås	Syd	22 793	206	32	1 409
Falköping	Syd	21 765	196	30	1 388
Nyköping	Syd	16 379	243	27	1 641
Vänersborg	Syd	19 600	273	25	1 293
Karlstad	Syd	18 382	243	25	1 353
Knivsta	Nord	8 406	120	24	2 875
Timrå	Nord	15 978	116	23	1 465



Innehåll

Verksamhet
- Kort om Neobo
- 2024 i siffror
- Vd-ord
- Marknad och trender
- Strategisk inriktning och mål
- Fastighetsbestånd

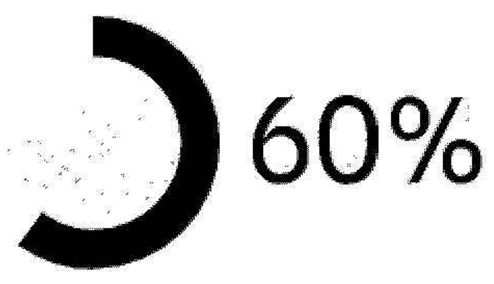
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

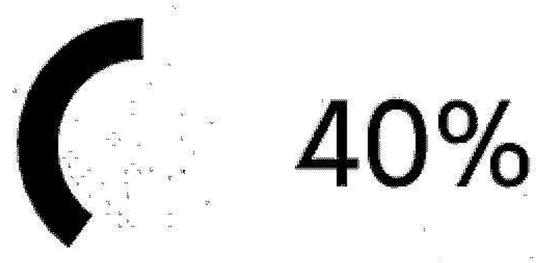
20250716118l7

Segment

	Totalt Neobo		Region Syd		Region Nord	
Januari–december	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 701	14 018	7 915	8 039	5 787	5 979
Marknadsvärde, kr/kvm	19 574	19 658	17 523	17 825	23 306	22 812
Hyresvärde, mkr	1 017	969	616	568	401	401
Hyresvärde, kr/kvm	1 454	1 358	1 364	1 258	1 616	1 531
Hyresintäkter, mkr	908	888	544	514	364	373
Driftnetto, mkr	473	460	275	265	197	196
Överskottsgrad, %	52	52	51	51	54	52
Uthyrningsgrad, %	93	93	94	93	91	92
Antal fastigheter	260	267	167	167	93	100
Antal lägenheter	8 309	8 391	5 556	5 556	2 753	2 835
Area, tkvm	700	713	452	451	248	262

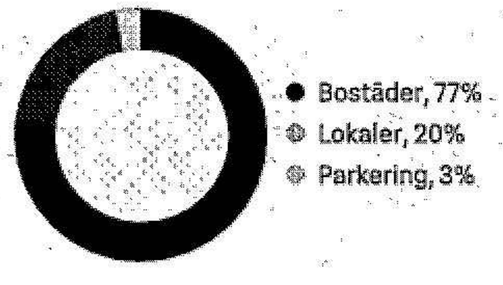
Andel av hyresintäkter

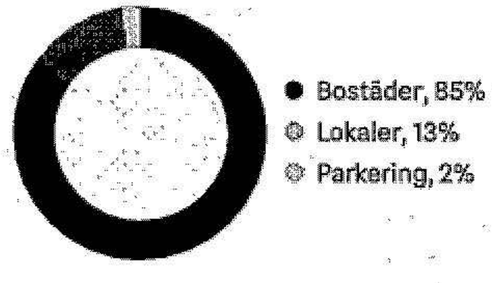


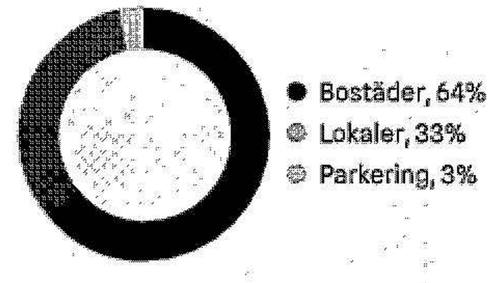


Fördelning objektstyp

Avser andel av hyresintäkter







Innehåll

Verksamhet
Kort om Neobo
2024 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
• Fastighetsbestånd
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

VÅRT RAMVERK

Förvaltning för framtiden

Värdeskapande förädling

Portföljoptimering

Vi som är Neobo

20250716111818

Förvaltning för framtiden

Neobo skapar långsiktiga värden genom sin strukturerade modell för att förvalta, förädla och optimera fastighetsbeståndet. Syftet är att skapa trygga, hållbara och inkluderande bostadsområden som attraherar fler hyresgäster som trivs och därmed bor kvar längre.

Neobo bedriver effektiv och kundnära förvaltning med fokus på hållbarhet och lönsamhet. Genom närvaro och löpande dialog med hyresgästerna säkerställer Neobo lämpliga värdeskapande förbättringar i fastigheterna, vilket leder till ökad kundnöjdhet och avkastning. Taxebundna kostnader, såsom el, värme och vatten, följs upp på månadsbasis, vilket underlättar arbetet med att göra rätt åtgärd i rätt fastighet. Dessutom sker en löpande översyn av avtal för att säkerställa kvalitet och kostnadseffektivitet. Den tekniska förvaltningen och det felavhjälpande underhållet av fastigheterna bedrivs till stor del av den egna personalen i respektive region, vilket kompletteras med inhyrda tjänster avseende exempelvis VVS och el. I relevanta fall arbetar Neobo med företagsövergripande upphandlingar av driftoperatörer och leverantörer för att utnyttja bolagets storlek och på så sätt sänka fastighetskostnaderna.

Kundfokus och vårt serviceerbjudande
Grunden är lagd för att ta nästa steg i vårt serviceerbjudande. Nu har vi en organisation och system på plats för att öka vårt kundfokus. Vi har genom analys, dialog och kundundersökningar fått goda insikter till det fortsatta arbetet. Vi har, med hjälp av AI, analyserat över 10 000 kommentarer i 2024 års kundundersökning. Vi har arbetat vidare med resultatet i form av bland annat workshops, fokusgrupper och aktivitetsplaner per ort och förvaltningsområde. Prioriterade fokusområden för 2025 är kontaktvägar, kommunikation och avfallshantering.

Med hållbarhet i centrum
Hållbarhet har varit centralt för oss sedan starten. Under 2024 nådde vi alla våra delmål inom hållbarhetsområdet, bland annat genom att ta fram en energi- och klimatfärdplan som guidar oss mot våra energi- och klimatmål 2030. Hållbarhet är en central del för förvaltningsorganisationen och våra medarbetare arbetar dagligen med de tio aspekter som utgör vårt hållbarhetsarbete. Vill du läsa mer om vårt hållbarhetsarbete kan du göra det i hållbarhetsredovisningen på sidorna 22–34.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
• Förvaltning för framtiden
Värdeskapande förädling
Portföljoptimering
Vi som är Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Värdeskapande förädling

Förädling är en viktig del av vår affärsmodell och vi arbetar kontinuerligt med värdeskapande förbättringar för att öka avkastningen från våra fastigheter och skapa värde för våra kunder. Det inkluderar bland annat lägenhetsrenoveringar, hållbarhetsinvesteringar, förbättring av utemiljöer och tekniska uppgraderingar. Ett stort fokus läggs på energibesparande åtgärder som samtidigt minskar driftkostnaderna. Vid underhålls- och renoveringsarbeten är ambitionen att alltid välja de miljö- och energimässigt bästa alternativen. Exempel på detta är vattensparande blandare, energieffektivare fönster och tilläggsisolering. Bland trivsel- och värdehöjande åtgärder kan nämnas badrums- och köksrenoveringar, ny el och ledbelysning, installation av säkerhetsdörrar och inpasseringssystem samt gårdsrenoveringar.

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för avflyttning besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om uthyrning eller renovering. Är lägenheten endast i behov av mindre åtgärder görs en enklare renovering med fokus på hållbarhet och trygghet. Krävs mer omfattande åtgärder genomförs en renovering som uppgraderar lägenhetens standard, vilket innebär högre hyresintäkter. Under 2024 har 100 lägenheter uppgraderats i linje med detta.

Nyköping: Nöjdare kunder och neotänk

Neobo äger 121 lägenheter i fastigheten Svetsaren 9 i Nyköping. Under året har Neobo erbjudit hyresgästerna ett trygghetspaket, som ger ökade intäkter om ca 165 000 kr per år. Jacob Milde, förvaltare i området, berättar:

Berätta om Trygghetspaketet
– Vi har under året jobbat med ett projekt som vi kallar för Trygghetspaketet. Trygghetspaketet är något vi erbjudit samtliga hyresgäster i en av våra fastigheter i Nyköping. Det innefattar bland annat installation av nya låssystem av modell iLOQ, nytt passersystem och digital tvättstugebokning. Idén kom från våra hyresgästers önskemål i den årliga kundundersökningen. Arbetet är precis i sluttampen och har flutit på väldigt bra. Samtliga hyresgäster har tackat ja och det som har varit mest utmanande hittills har varit logistiken kring att samtliga hyresgäster behövt kvittera ut nya nycklar. Men eftersom detta var efterfrågat från våra hyresgäster har arbetet gått väldigt smidigt.

Hur kom ni på idén?
– Idén och tankarna har funnits med sen fjolårets kundundersökning. Planeringen drog igång i början av året och tillsammans med kollegor och duktiga samarbetspartner har vi hittat en bra lösning. Nu har vi både underlättat vår interna drift, men även bidragit till att öka våra hyresgästers trygghet. Det känns bra!

Möt vår förvaltare Jacob Milde

Vad har ni fått för feedback från hyresgästerna?
– Eftersom vi är i sluttampen av projektet så har inte allting kommit igång till fullo än. Vi har dock redan mottagit mycket positiv feedback från våra hyresgäster för att vi arbetar för ett tryggare område.

Vi såg även i resultaten från 2024 års kundundersökning att Nyköping är en av de orter som har ökat mest gällande kundnöjdhet. Det känns roligt att våra hyresgäster ser det arbete som vi gör. Vi fortsätter att lyssna på våra kunder och identifiera värdeskapande investeringar som förädlar våra områden och skapar ökad trivsel hos våra hyresgäster.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Förvaltning för framtiden
• Värdeskapande förädling
Portföljoptimering
Vi som är Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

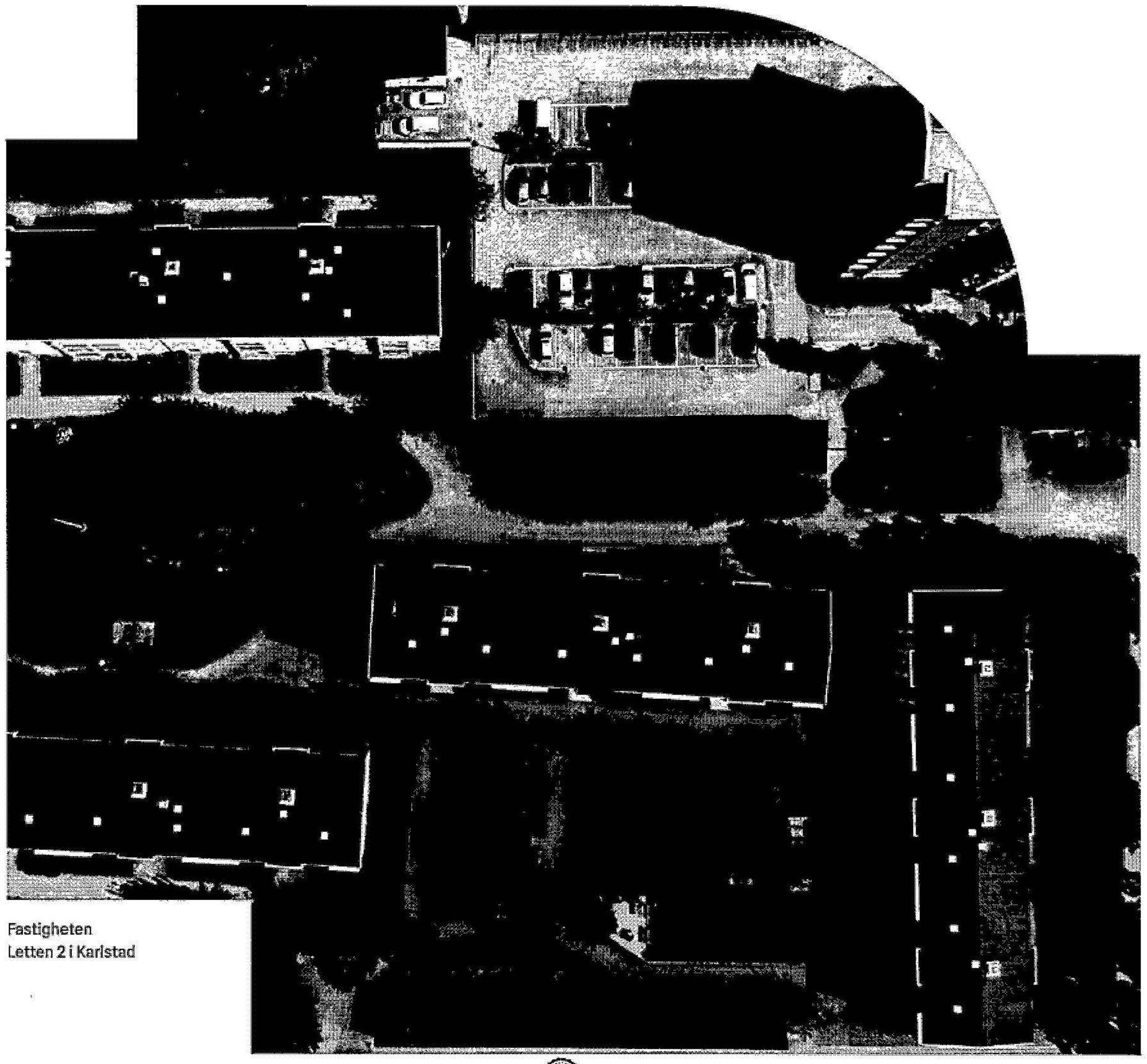
20250716111819

Portföljoptimering

Under året har vi påbörjat optimeringen av vår fastighetsportfölj.

I februari avyttrade vi sex lågavkastande bostadsfastigheter i Eskilstuna till ett underliggande fastighetsvärde om 113 mkr, vilket var i nivå med den senast genomförda externvärderingen. De sex fastigheterna stod inför betydande investeringar och försäljningen bidrog till att stärka vårt kassaflöde. I slutet av juni avyttrade vi handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr. Transaktionen gav en positiv resultateffekt om 10 mkr och den frigjorda likviditeten kommer återinvesteras i det befintliga beståndet. Försäljningen innebar att Neobo lämnade Falun.

Likviditeten i transaktionsmarknaden har ökat markant sedan föregående år, vilket är positivt när vi nu avser att höja takten i vårt transaktionsarbete för att optimera vår fastighetsportfölj ytterligare.



Fastigheten
Letten 2 i Karlstad

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
- Förvaltning för framtiden
- Värdeskapande förädling
- Portföljoptimering
- Vi som är Neobo

Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Vi som är Neobo

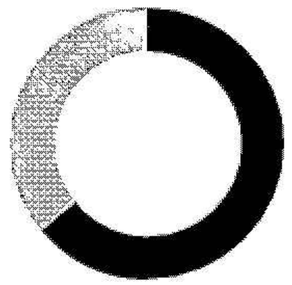
Vi arbetar nära våra kunder med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Flera av våra medarbetare har lång erfarenhet av såväl värdeskapande förvaltning som av Neobos nuvarande fastighetsbestånd. Allt arbete som görs syftar till att optimera möjligheterna att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning som skapar värde för våra kunder.

Neobo har en stark företagskultur som präglas av engagemang, omtanke och mod. Dessa värdeord genomsyrar allt vi gör och fungerar som ett styrmedel i det dagliga arbetet.

Medarbetarna har goda möjligheter att påverka verksamheten och atmosfären präglas av personligt engagemang på alla nivåer. Vi värnar om en god arbetsmiljö, hög affärsetik, en inkluderande kultur och goda utvecklingsmöjligheter.

Målet är att bli en av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetarengagemang. Vid årsskiftet hade Neobo 78 anställda. Av dessa var 28 kvinnor och 50 män.

Våra medarbetare 2024



78 medarbetare

- Män, 64%
- Kvinnor, 36%

Vår värdegrund

Engagemang

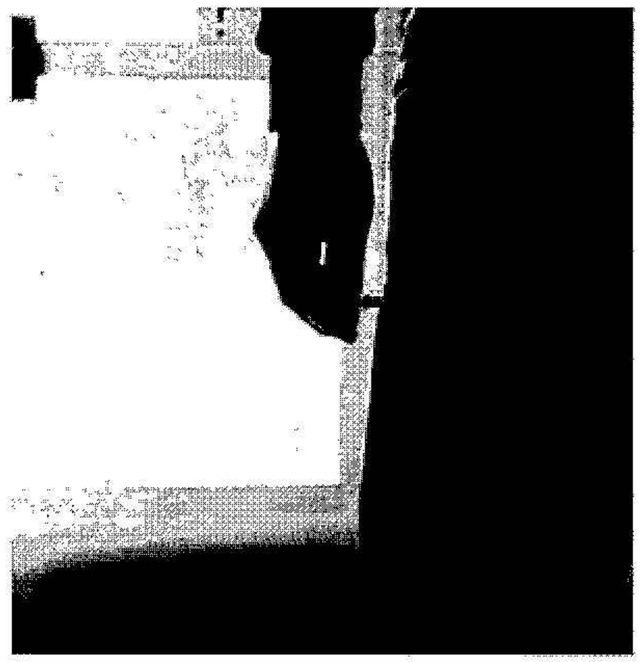
- Vi är engagerade och affärsmässiga.
- Vi bryr oss, vi är framåtlutade och vi ansträngер oss lite extra för att lyckas.
- Vi har drivkraft och är resultatorienterade.

Omtanke

- Vi visar omtanke för varandra, för våra kunder, för våra aktieägare och för vår omvärld.
- Vi bemöter människor med respekt och har en inkluderande företagskultur.
- Vi samarbetar och stöttar varandra.

Mod

- Vi är förändringsbenägna och vågar tänka nytt, vi strävar alltid efter att göra saker lite bättre.
- Vi är prestigelösa och lösningsorienterade.
- Vi utmanar oss själva, varandra och vår omvärld.
- Vi är nyfikna och öppna.



Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Förvaltning för framtiden
Värdeskapande förädling
Portföljoptimering
• Vi som är Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118 20

FINANSIERING

Neobo strävar efter en låg finansiell risk och verksamheten finansieras av eget kapital och banklån.

Under året sänkte Riksbanken styrräntan vid flera tillfällen för att stödja konjunkturen och stabilisera inflationen vid målet. I december 2024 sänktes styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,5 procent. För Neobos del innebär detta en förbättrad finansiell position och ökat utrymme för att genomföra värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen.

Neobo har under året arbetat aktivt med skuld- och derivatportföljen. Låneavtal om 2,7 mdkr av totalt 7,1 mdkr har refinansierats till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos befintliga låneavtal och flertalet nya swappar har ingåtts för att minska ränterisken och öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden.

Neobo eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Finansiering och finanspolicy

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

Finansiella mål

	Mål	Utfall 2024
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	10%	-3,1%
Belåningsgraden ska inte överstiga	65%	50,9%
Räntetäckningsgraden ska överstiga	1,5x	1,6x

Kapitalstruktur

Koncernen, mkr	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 115	7 278
Likvida medel	146	199
Nettoskuld	**6 968**	**7 079**
Eget kapital	6 213	6 405
Summa Nettoskuld och Eget kapital	**13 181**	**13 484**

Kapitalstruktur

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital och banklån. Eget kapital uppgick till 6 213 mkr (6 405) och skulder uppgick till 7 765 mkr (8 092) varav 7 115 mkr (7 278) avser räntebärande skulder. Belåningsgraden ska enligt finanspolicyn understiga 65,0 procent och vid årsskiftet uppgick den till 50,9 procent (50,2).

Tillgänglig likviditet

Total tillgänglig likviditet består av tillgångar på bankkonton vilka vid årsskiftet uppgick till 146 mkr (199).

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 2,8 år (3,3).

Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. Den påverkas av förändringar i underliggande marknadsränta och förändringar i kreditgivarnas marginalpåslag. För att reducera svängningarna i de finansiella kostnaderna till en acceptabel nivå är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning används räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förändra räntebindningen i portföljen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatinstrument, uppgick till 2,4 år (2,2) vid årets slut.

Det sammanlagda nominella värdet för räntederivat uppgick till 5 409 mkr (5 406) med löptider mellan 1 och 7 år. Räntederivaten hade vid utgången av året ett verkligt värde om 63 mkr (171).

Covenanter

I låneavtalen finns förutbestämda nyckeltal som Neobo åtar sig att upprätthålla under löptiden, så kallade covenanter. Uppfylls inte dessa kan till exempel ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,50–1,70 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Bolaget har uppfyllt samtliga covenanter gentemot alla motparter under året.

Kapitalbindning, mkr

Förfalloår	Banklån	Andel, %
2025	847	12
2026	3 066	43
2027	2 174	31
2028	933	13
2029	0	0
2030 och senare	94	1
Totalt	**7 115**	**100**

Räntebindning, mkr

Förfalloår	Volym	Andel, %
2025	1 706	24
2026	1 839	26
2027	1 370	19
2028	600	8
2029	700	10
2030 och senare	900	13
Totalt	**7 115**	**100**

Aktiva räntederivat, mkr

Förfalloår	Nominellt belopp	Medelränta, %
2025	1 450	0,17
2026	1 839	0,65
2027	420	1,10
2028	600	2,56
2029	700	2,55
2030 och senare	400	2,74
Totalt	**5 409**	**1,17**

Räntederivat, framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2025-03	2030-03	500	2,40
2025-03	2027-07	948	2,34

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
• Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
• Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv månader med beaktande av Neobos fastighetsbestånd per respektive datum.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos för de kommande tolv månaderna, utan en ögonblicksbild som presenteras för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid respektive tidpunkt.

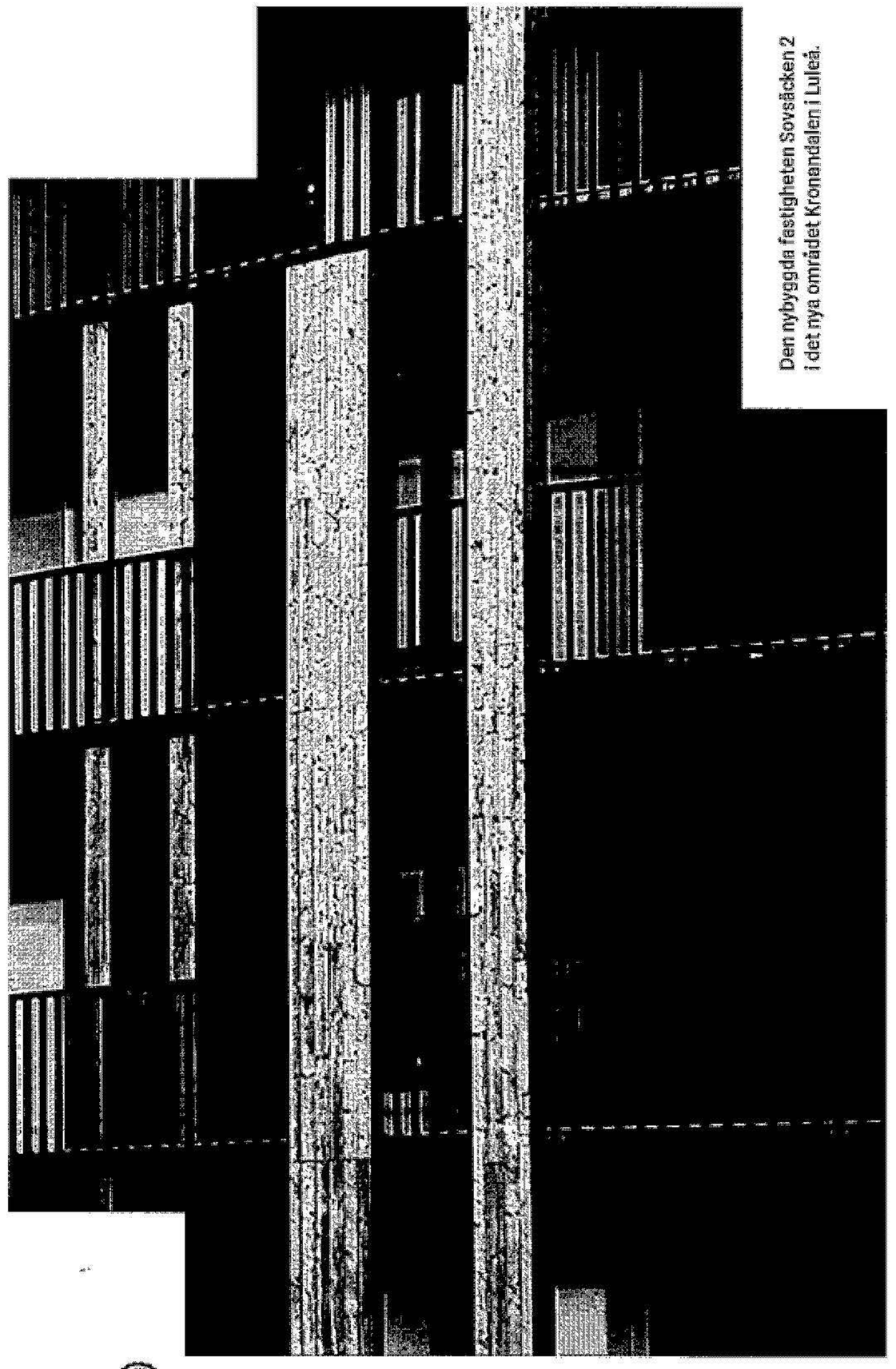
Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter och inte heller andra parametrar. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

Underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive tillägg, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per respektive datum. Överenskomna hyresökningar som är gällande vid respektive datum är medräknade och all vakans, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis.

Fastighetskostnaderna utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår och inkluderar drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per respektive datum. Kostnader för central administration är baserade på budgeterade kostnader för ett normalår.

Finansnettot avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Neobos skuldsättning applicera de avtalade finansieringsvillkoren med de rörliga marknadsvillkor som gällde per respektive datum, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt kostnader av engångskaraktär har ej beaktats.



Den nybyggda fastigheten Sovsäcken 2 i det nya området Kronandalen i Luleå.

Neobos intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01
Hyresvärde	1 017	994	1 003	992	969
Vakans	–73	–71	–71	–70	–73
Hyresintäkter	**944**	**923**	**933**	**922**	**896**
Fastighetskostnader	–402	–393	–396	–390	–390
Fastighetsskatt	–23	–24	–24	–24	–24
Driftnetto	**520**	**506**	**512**	**508**	**482**
Central administration	–62	–60	–60	–60	–55
Finansnetto	**–227**	**–232**	**–237**	**–243**	**–250**
Förvaltningsresultat	**230**	**213**	**215**	**205**	**177**

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

HÅLLBARHETS-REDOVISNING

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, KL, UN, JP, YSW, GN

HÅLLBARHET

Vi har under året fortsatt vår viktiga hållbarhetsresa. Hållbarhetsfrågor är en central del av vår vision och affärsmodell och vi arbetar systematiskt i enlighet med vår långsiktiga hållbarhetsstrategi.

Årets hållbarhetsrapport finns på sidorna 22–34 och följer Årsredovisningslagens krav på rapportering. Enligt nu gällande lagstiftning kommer Neobo från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas av kraven på rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, som är EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering. Neobo omfattas inte av rapporteringskrav enligt EU:s taxonomiförordning, men kommer enligt nu gällande regelverk från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas indirekt via CSRD. EU-kommissionen har i februari 2025 genom Omnibus I föreslagit ändringar i regelverken, bland annat avseende tillämpningen av CSRD. Dessa ändringar är ännu inte beslutade och har inte införts i svensk lagstiftning, men om de införs enligt förslaget skulle Neobo inte längre omfattas av CSRD:s regelverk om hållbarhetsrapportering.

Neobo bildades för två år sedan och vi kunde från start anpassa vårt hållbarhetsarbete inför de nya krav som redan har införts och de som förväntas, inom både hållbarhetsrapportering, byggnaders energieffektivitet och enligt övriga hållbarhetsregelverk. Vi arbetar med en ambitiös plan för förflyttning av hela fastighetsportföljen. Vår fastighetsportfölj består av fastigheter med byggnader i varierande ålder. Vissa är från förra sekelskiftet och andra är nybyggda, men de flesta ligger någonstans mittemellan. Detta gör att det finns en förbättringspotential. Vi vill bidra till det viktiga klimatarbetet genom att ta hand om och förädla det redan byggda beståndet. Det gynnar klimatet att inte bygga nytt utan utnyttja de bostäder och lokaler som redan finns. Vi prioriterar ständigt och lägger våra resurser på den del av verksamheten, på de specifika projekt och fastigheter där vi får störst effekt.

Hållbarhetsstrategi och dubbel väsentlighetsanalys

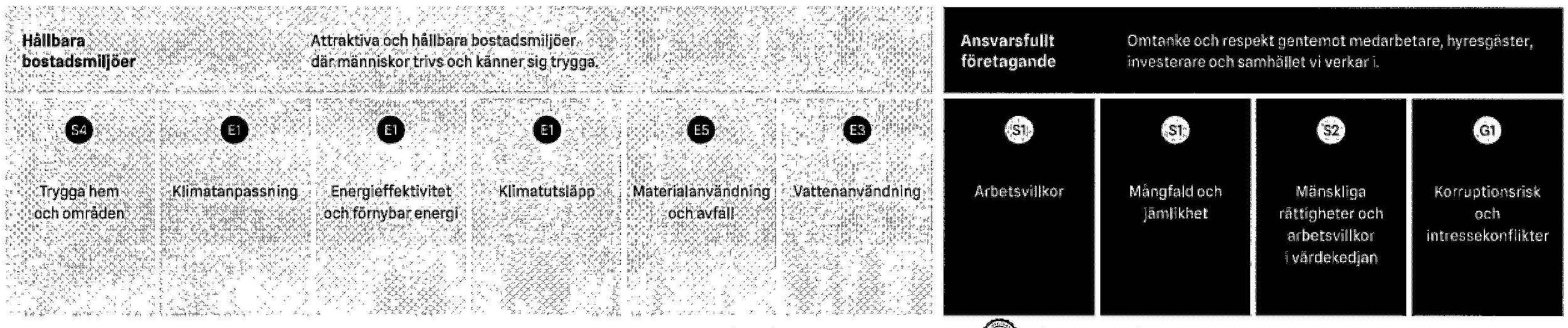
Redan under 2023, som var Neobos första verksamhetsår, genomförde vi en intressentanalys, som låg till grund för den inledande dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes samma år. Under 2024 har ledningen sett över och slutfört den dubbla väsentlighetsanalysen baserat på CSRD:s regelverk och de ytterligare branschspecifika standarder som publicerats sedan den första inledande analysen. Neobos medarbetare har givits möjlighet att framföra synpunkter på resultatet av väsentlighetsanalysen. Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen har godkänts och fastställts av styrelsen men har inte granskats av våra revisorer. Utfallet av väsentlighetsanalysen är att det är tio hållbarhetsaspekter som bedömts väsentliga. Dessa aspekter har målsatts och måluppfyllnaden följs upp löpande.

Vår hållbarhetsstrategi, som ska säkerställa ett hållbart Neobo, bygger på följande två perspektiv:

Hållbara bostadsmiljöer – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Ansvarsfullt företagande – omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.

Neobos hållbarhetsstrategi och tio väsentliga aspekter



Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
  - Miljö och klimat
  - Sociala förhållanden
  - Medarbetare
  - Mänskliga rättigheter
  - Motverkande av korruption
  - Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

20250716111822

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
  Miljö och klimat
  Sociala förhållanden
  Medarbetare
  Mänskliga rättigheter
  Motverkande av korruption
  Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Hållbarhetspolicy
Neobos styrelse antog 2023 en hållbarhetspolicy som sammanfattar bolagets syn och ambitionsnivå i övergripande hållbarhetsfrågor. För oss innebär hållbarhet att ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingen och styrningen av både vårt bolag och vår fastighetsportfölj för att vår påverkan inte ska bli negativ för kommande generationer. Vi har ett holistiskt perspektiv i arbetet och vår definition av hållbarhet utgår ifrån miljö-, sociala och styrningsmässiga perspektiv i enlighet med internationella konventioner som: ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalet, FN:s Globala mål (Agenda 2030) och EU-direktiv så som CSRD.

UN Global Compact
Neobo har under 2024 anslutit sig till UN Global Compact som är världens största hållbarhetsnätverk inom det privata näringslivet. Genom vårt medlemskap har vi åtagit oss att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och anti-korruption. Den årliga rapporteringen av framstegen inom vårt hållbarhetsarbete, Communication on Progress, utgörs av denna hållbarhetsrapport.

Hållbarhetsmål
För vart och ett av de väsentliga hållbarhetsaspekterna har styrelsen fastställt ett övergripande mål, som kompletteras med minst ett långsiktigt mål till 2030 samt flera kortsiktiga mål som ska nås under de närmsta åren. I samband med färdigställandet av den dubbla väsentlighetsanalysen har styrelsen i slutet av 2024 återigen sett över och fastställt samtliga hållbarhetsmål inklusive kortsiktiga mål för 2025. Samtliga kortsiktiga mål som sattes upp för 2024 har blivit uppfyllda under året.

Enligt bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2024 ska rörlig kontantersättning till ledningsgruppen syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Kriterierna för rörlig ersättning ska vara utformade så att de främjar dessa intressen. Redan under 2024 var ledningsgruppens incitamentsprogram delvis kopplat till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål. I enlighet med riktlinjerna för ersättning och för att säkerställa ett fokuserat arbete för att uppfylla målen har styrelsen även kopplat delar av ledningsgruppens incitamentsprogram för 2025 till uppfyllandet av årets hållbarhetsmål.

Neobos övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål till 2030

Hållbara bostadsmiljöer	Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.	**Ansvarsfullt företagande** Omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.

Övergripande mål	S4 Trygga hem och områden Trygg bostadsmiljö med låg brottslighet där hyresgästerna är engagerade i närmiljön	E1 Klimatanpassning Ett fastighetsbestånd anpassat för ett förändrat klimat	E1 Energieffektivitet och förnybar energi Energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi	E1 Klimatutsläpp Minskade klimatutsläpp från hela värdekedjan med netto-noll utsläpp (Scope 1, 2 och 3) år 2045	E5 Materialanvändning och avfall Effektiv materialanvändning och minskade avfallsmängder	E3 Vattenanvändning Minska användningen av färskvatten i bostäderna	S1 Arbetsvillkor En av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetarengagemang	S1 Mångfald och jämlikhet En arbetsplats som präglas av mångfald och att alla har lika förutsättningar att utvecklas	S2 Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan Mänskliga rättigheter respekteras och följs upp i värdekedjan	G1 Korruptionsrisk och intressekonflikter En etisk och transparent företagskultur med nolltolerans mot oegentligheter
Långsiktiga mål till 2030	Årlig hyresgästomsättning för bostäder under 20% år 2030	Kontinuerligt uppdaterad adaptionsplan för alla fastigheter	Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) till år 2030 jämfört med 2023	50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023	Minska mängden avfall till år 2030 jämfört med 2025	Minska färskvattenanvändningen i bostäder med 15% till år 2030 jämfört med 2025	Medarbetarengagemang, eNPS > 20 år 2030	Upplevd inkludering 100% till år 2030	Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030	100% av medarbetarna genomför årligen utbildning i affärsetik
	Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030		100% av inköpt energi från förnybara källor	Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 till år 2030 jämfört med 2023			Frisknärvaro över branschgenomsnittet	Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030	100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod för leverantörer år 2030	

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

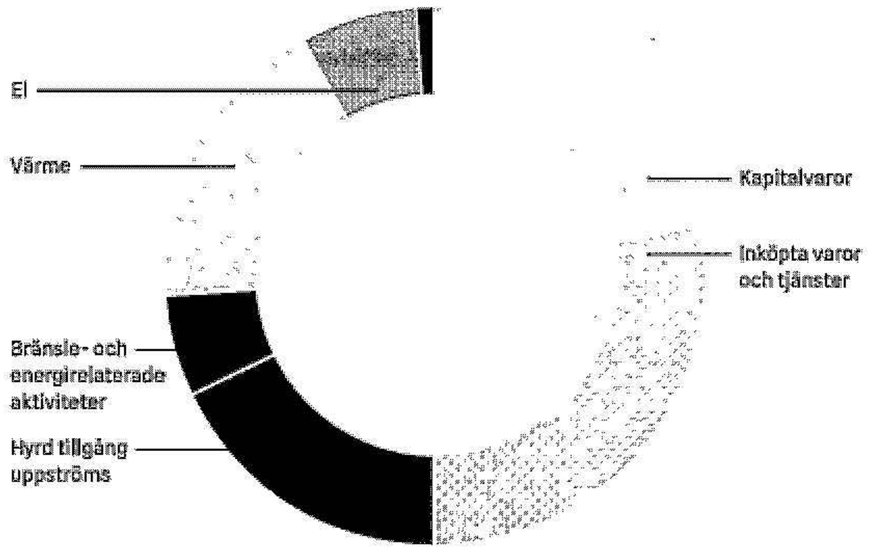
neobo

Hur ska vi nå målen?

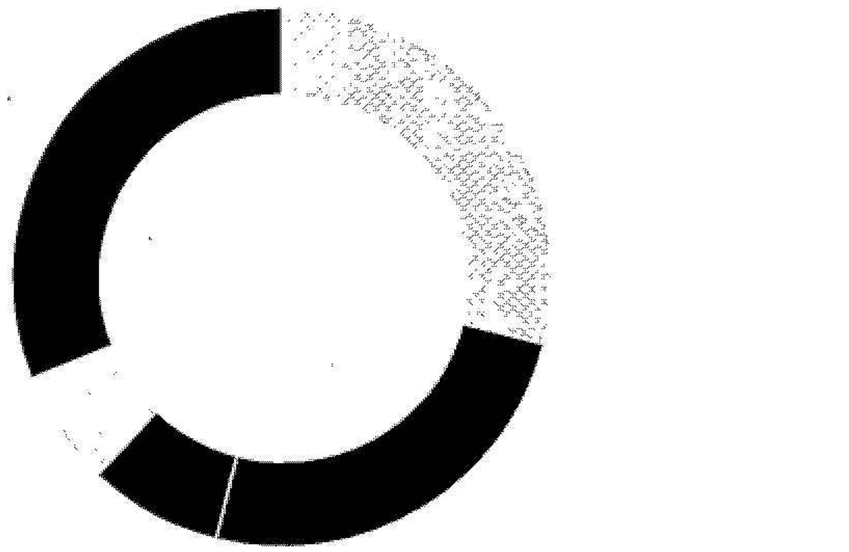
Energi- och klimatfärdplan
Ett av de viktigaste arbeten inom hållbarhetsområdet som utförts under 2024 har varit att ta fram en Energi- och klimatfärdplan. Energifärdplanen innefattar en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som vi behöver ta och en övergripande bedömning av de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska energianvändningen med 20 procent. Klimatfärdplanen visar övergripande på de steg som bolaget behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska klimatutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent.

Under 2025 kommer arbetet fortskrida med att ytterligare konkretisera och bedöma vilka åtgärder och investeringar som vi ska prioritera fram till år 2030. Vi har genom en sammanvägning av olika kriterier valt ut en fokusgrupp, som för närvarande omfattar 44 fastigheter, som vi prioriterar vid planering samt genomförande av energi- och klimatåtgärder.

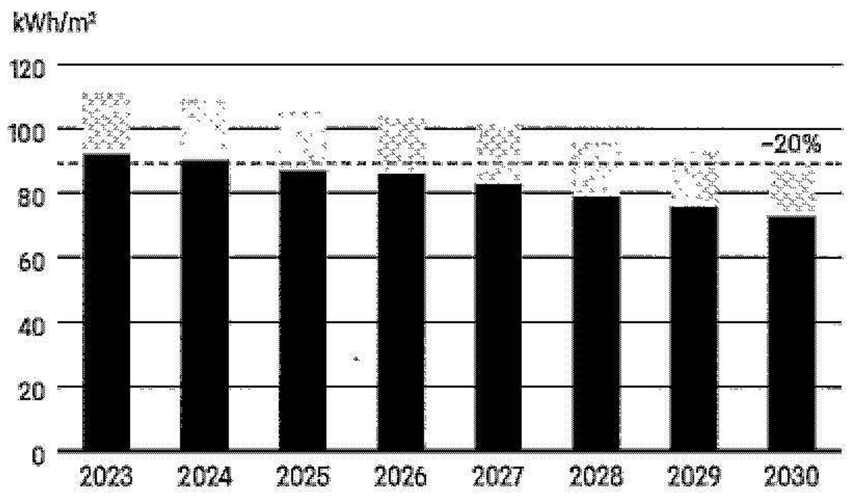
Klimatbokslutet 2023 utgör basår för våra klimatmål



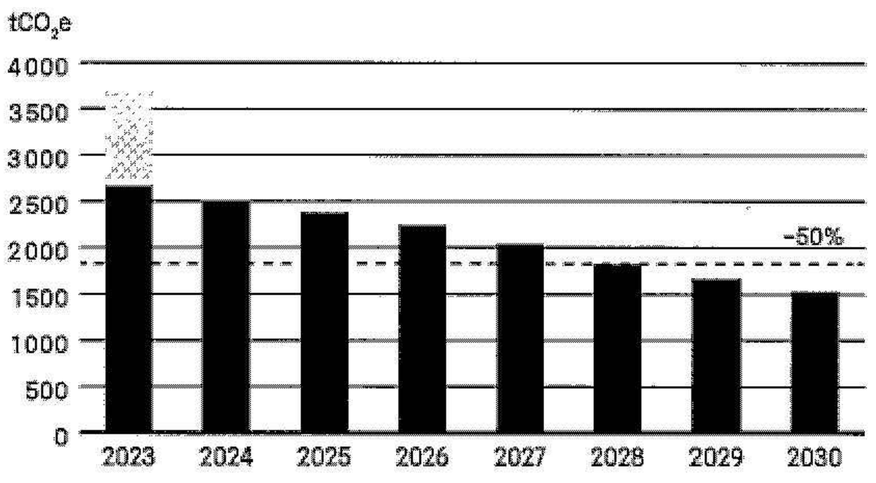
Fjärrvärmebolagen i olika kommuner bidrar i olika hög grad till våra utsläpp från fjärrvärme i Scope 2



Energifärdplan



Klimatfärdplan



Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
  Miljö och klimat
  Sociala förhållanden
  Medarbetare
  Mänskliga rättigheter
  Motverkande av korruption
  Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

20250716111823

Styrning och uppföljning

Det övergripande ansvaret för att koordinera hållbarhetsarbetet och följa upp hållbarhetsmålen har delegerats till hållbarhetschefen. Arbetet med att nå samtliga ettåriga hållbarhetsmål följs upp internt på kvartalsbasis, och de långsiktiga målen följs upp minst årsvis.

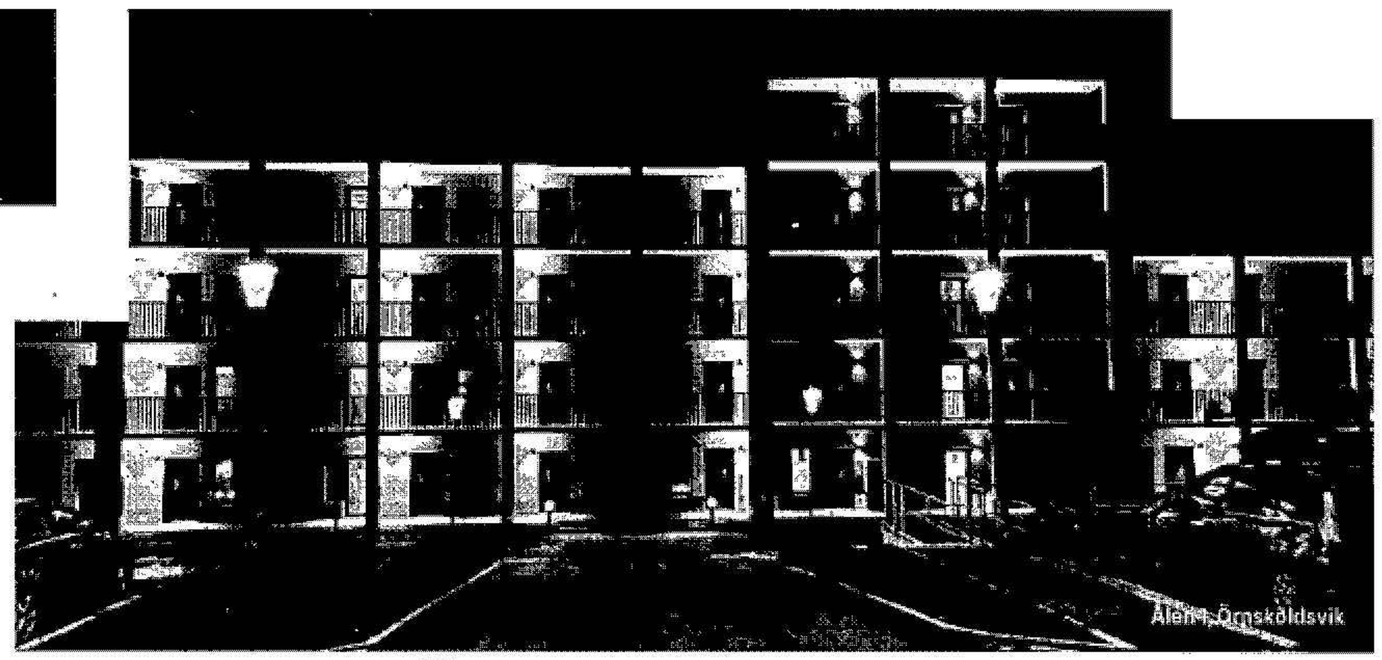
Neobo har antagit ett flertal policyer och riktlinjer för att styra hållbarhetsarbetet. Det övergripande styrdokumentet är vår hållbarhetspolicy. Under året har samtliga medarbetare undertecknat vår uppförandekod för medarbetare, som är en viktig pusselbit för styrningen av den dagliga verksamheten. Under 2024 har vi även tagit fram en uppförandekod för leverantörer som implementerats gentemot våra största leverantörer. Under första halvåret 2025 fortsätter implementeringen gentemot de mindre leverantörerna.

Hållbarhetsrisker

De hållbarhetsrelaterade riskerna identifieras, bedöms och hanteras inom bolagets generella riskarbete och process för hantering av bolagets risker, se beskrivning samt riskanalys på sidorna 48–51. Hållbarhetschefen ansvarar för hanteringen av hållbarhetsriskerna. De risker inom hållbarhetsområdet som har ett riskvärde om åtta eller däröver har ansetts väsentliga och specificeras inom respektive delområde.

Policyer och andra styrande dokument

Miljö och klimat	Sociala förhållanden	Medarbetare	Respekt för mänskliga rättigheter	Motverkande av korruption
Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy	Hållbarhetspolicy
Uppförandekod för medarbetare	Uppförandekod för medarbetare	Uppförandekod för medarbetare	Uppförandekod för medarbetare	Visselblåsarpolicy
Uppförandekod för leverantörer	Uppförandekod för leverantörer	Arbetsmiljöpolicy	Uppförandekod för leverantörer	Uppförandekod för medarbetare
Riktlinjer för energi och vatten	Riktlinjer för bostadsuthyrning	Jämställdhetspolicy		Uppförandekod för leverantörer
Riktlinjer för tjänsteresa		Pensionspolicy		Riktlinjer för inköp
Riktlinjer för tjänstebilar		Intern integritetspolicy		Besluts- och attestordning
Riktlinjer för inköp		Handlingsplan kränkande särbehandling		
Vatten- och energiledning		Medarbetarhandbok		



Älehäll, Örnsköldsvik

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
• Inledning
Miljö och klimat
Sociala förhållanden
Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

MILJÖ OCH KLIMAT

Fastighetsbolag bidrar generellt till stor klimatpåverkan huvudsakligen genom nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar av byggnader, samt vid uppvärmning av byggnader. Arbetet med att minska energiförbrukningen samt minska klimatavtrycket vid renoveringar och underhåll är av yttersta vikt för Neobo. Inom detta område har vi stor möjlighet att påverka genom att förbättra vår fastighetsportfölj och driften därav.

Inom miljö och klimatområdet har vi identifierat två väsentliga risker; klimatrisker samt risk för ökade kostnader för grön omställning, se beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48.

Klimatrisker

Vi har under året genomfört en klimatriskkartläggning av samtliga våra 260 fastigheter som visar deras utsatthet för olika typer av klimatrisker. Kartläggningen är en desktopanalys som har genomförts baserat på fastigheternas geografiska läge och med användande av klimatscenarier, riskkartor och data från nationella myndigheter såsom SMHI och SGU.

Kartläggningen utvisar vilka av våra fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker baserat enbart på fastigheternas geografiska placering och med klimatscenario RCP 4,5. Analysen har gjorts för de riskindikatorer som krävs enligt det kommande regelverket i CSRD och EU-taxonomin. Resultatet är att knappt hälften av våra fastigheter är utsatta för någon klimatrisk. Den mest förekommande risken är utsatthet för framtida värmebölja på lång sikt.

Det är viktigt för oss att bedöma klimatriskernas inverkan på vårt fastighetsbestånd och behovet av eventuella åtgärder och investeringar för att minska dessa risker. Vi har som ett första steg låtit våra externa fastighetsvärderare ta del av den sammanställda kartläggningen av utsatthet för klimatrisker, varvid de har beaktat denna vid värderingen av fastigheterna. Bolaget har för närvarande gjort bedömningen att effekterna av utsattheten för klimatrisker inte är väsentliga för bolagets finansiella ställning.

Under 2025 kommer vi i nästa steg att genomföra en fördjupad sårbarhetsanalys för de fastigheter som identifierats med hög utsatthet för risk. Sårbarhetsanalysen kommer att baseras på respektive byggnads specifika förutsättningar och ta hänsyn till den verksamhet som bedrivs i byggnaderna. Mest fokus kommer att ägnas de 13 fastigheter som har hög utsatthet för översvämning vid höga flöden i vattendrag alternativt vid skyfall. För byggnader med hög risk och hög sårbarhet kommer vi därefter att identifiera förebyggande åtgärder och upprätta adaptionsplaner för att hantera klimatriskerna. I samband därmed kommer vi att bedöma omfattningen av eventuella nödvändiga investeringar.

Mål till 2030

E1
Klimatanpassning

Mål
Kontinuerligt uppdaterad adaptionsplan för alla fastigheter

Hur har det gått?
Klimatriskkartläggning genomförd 2024 för alla fastigheter.

Tio klimatriskindikatorer

Temperatur			Vind	Vatten			Massa		
Värmebölja	Värmestress	Skogsbrand	Vind	Havsnivå	Sjö/vattendrag	Skyfall	Jordskred	Ras	Erosion
Risk för framtida kraftiga värmeböljor i regionen	Förekomst av/ risk för höga temperaturer i byggnaden	Risk för skogsbrand i fastighetens närområde	Förekomst av hög vindlast i regionen	Byggnadens utsatthet vid framtida havsvattenstånd	Byggnadens utsatthet vid höga flöden i vattendrag	Översvämningsrisk vid kraftigt regn	Om byggnad ligger inom riskområde för jordskred	Om byggnad ligger inom riskområde för ras	Utsatthet för erosion (kust eller vattendrag)

Riskindikatorerna är baserade på EU-taxonomins kriterier i Appendix A och vägledning från Byggföretagen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Inledning
• Miljö och klimat
Sociala förhållanden
Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118 24

Risk för ökade kostnader för grön omställning
Neobo har bedömt att ökade krav på grön omställning kan komma att leda till högre kostnader till följd av ändrade lagkrav och eventuell beskattning av utsläpp. Samtidigt ser vi att de hållbarhetsinvesteringar som vi genomför sänker våra driftkostnader och ökar avkastningen från våra fastigheter. Vi följer pågående lagstiftningsarbete, däribland implementeringen i svensk rätt av EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Vi arbetar kontinuerligt med att bedöma och kvantifiera fastighetsportföljens investeringsbehov utifrån dessa aspekter.

Löpande hållbarhetsarbete i förvaltningen
Förvaltningsorganisationen arbetar löpande med olika hållbarhetsfrågor som en integrerad del i driften och förvaltningen av fastigheterna. Inom miljö och klimatområdet är arbetet med att minska energi- och vattenförbrukningen i fastigheterna av stor vikt. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt med god styrning och uppföljning följer vi ett vatten- och energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa frågor. Arbetet leds av en energiansvarig teknisk förvaltare.

Vi använder analysverktyget Mestro för att få överblick över energi- och vattenförbrukningen. Under bolagets två första år har det praktiska arbetet varit fokuserat på att uppnå en god nulägesanalys vad avser energiförbrukningen i våra fastigheter, vilket resulterat i att vi nu har möjlighet att månadsvis följa upp energiförbrukningen.

För att möjliggöra löpande övervakning och styrning av mediaförbrukningen och fastigheternas driftsystem är det av stor vikt att fastigheterna är uppkopplade. Vi har under 2024 kopplat upp ett trettiotal av våra fastigheter och hade vid årets slut 136 uppkopplade fastigheter. Vi fortsätter detta arbete under året med målsättningen att två tredjedelar av våra fastigheter ska vara uppkopplade i slutet av 2025. Vi arbetar också kontinuerligt med att automatisera vattenavläsningen i fastigheterna för att få högre datatäckning och kunna följa upp vattenförbrukningen löpande. Vi har under året installerat smarta vattenmätare i flera fastigheter för att tidigt kunna upptäcka vattenläckor.

Under året har vi fortsatt arbetet med energieffektivisering och genomfört många åtgärder för att minska energiåtgången i våra fastigheter, såväl investeringar i ny teknik som injustering för effektiv drift av befintlig utrustning. Vi har under 2024 genomfört energieffektiviserande investeringar i ett fyrtiotal fastigheter.

Neobos förbrukning av fastighetsenergi 2024, med normalårskorrigerad värmeförbrukning, var 113,0 kWh/kvm. 2024 var ett varmare år än genomsnittligt på de 39 orter där vi äger fastigheter. För att kunna jämföra energiförbrukningen och även klimatutsläppen mellan åren gör vi därför normalårskorrigering av siffrorna. Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att minska förbrukningen av fastighetsenergi med 20 procent jämfört med vårt basår 2023. Under basåret 2023 var förbrukningen 111,4 kWh/kvm, vilket i jämförbart bestånd motsvarar 113,6 kWh/kvm. Förbrukningen av fastighetsenergi ligger således kvar på samma nivå som 2023.

Vi har analyserat energiförbrukningen 2024 på fastighetsnivå och konstaterat att i de fastigheter där vi har gjort energibesparande åtgärder genom investeringar under 2023 och 2024 så har energiförbrukningen minskat i linje med förväntningarna. Däremot så har förbrukningen ökat i andra delar av portföljen, vilket gör att energiförbrukningen för 2024 på totalen ligger på samma nivå som 2023. Vi kommer därför under året att lägga ytterligare fokus på det dagliga driftoptimeringsarbetet och utöka den löpande uppföljningen av energiförbrukningen. Vi kommer även se över hur vi bäst utnyttjar den samlade kompetensen och resurserna i vår teknikorganisation för att förbättra den dagliga driften och minska vår energiförbrukning.

Totalt inköpt energi under 2024 för de fastigheter som ägts under hela året var 94,2 GWh, vilket med normalårskorrigering motsvarar 98,8 GWh. Under 2023 var totalt inköpt energi

Mål till 2030

E1
Energieffektivitet och förnybar energi

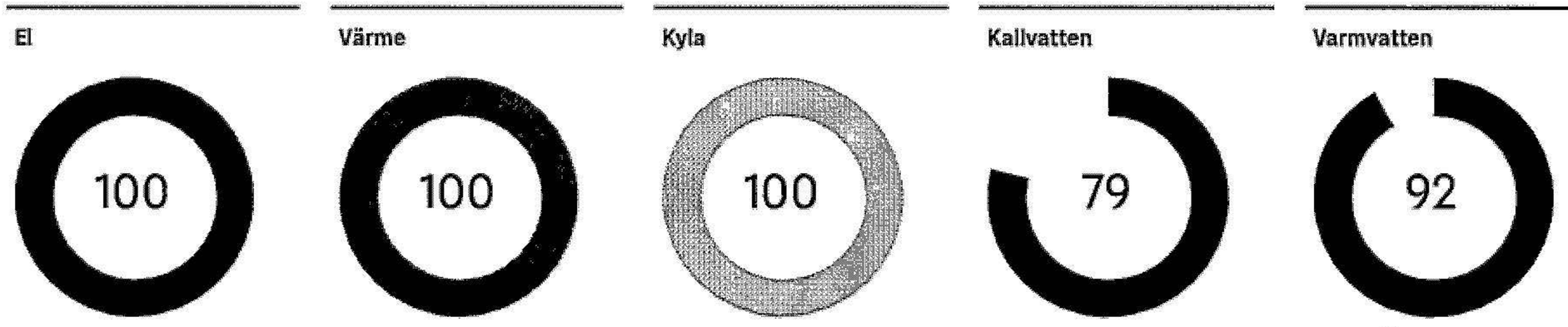
Mål
Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) till år 2030 jämfört med 2023

Hur har det gått
−0%

Mål
100% av inköpt energi från förnybara källor

Hur har det gått
100%

Andel datatäckning i Mestro, %



Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Inledning
• Miljö och klimat
Sociala förhållanden
Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

99,7 GWh, vilket omräknat till jämförbart bestånd motsvarar en totalt inköpt energi 2023 om 98,8 GWh. Total inköpt energi ligger således kvar på samma nivå som 2023.

Det är av stor vikt för oss att begränsa vår klimatpåverkan och att bidra till en mer hållbar elproduktion. Vi har därför valt att sätta ett mål till 2030 att all el vi köper till våra fastigheter ska komma från förnybara källor. Vi har redan under 2024 uppfyllt detta mål genom att köpa in 100 procent ursprungsmärkt el från förnybara källor.

Klimatbokslut för 2024

Neobos samlade utsläpp av växthusgaser 2024 har sammanställts i ett klimatbokslut. Enligt branschpraxis följer klimatbokslutet GHG-protokollets principer och delar in utsläppen i Scope 1, 2 och 3. Årliga klimatbokslut förbättrar möjligheterna att följa upp och mäta framdrift mot Neobos hållbarhetsmål samt att jämföra utsläppen mot liknande fastighetsbolag.

Vårt första klimatbokslut upprättades för 2023 vilket även utgör basår för våra klimatrelaterade hållbarhetsmål. För att säkerställa jämförbarhet mellan åren har vi utgått från samma datakällor, metodik och avgränsningar som för 2023. Därutöver har vi utvecklat metodiken för beräkning av anställdas pendlingsresor till medarbetarenkät och schablon för utsläpp per personkilometer för olika resesätt, samt att vi har lagt till faktiskt uppmätta utsläpp från avfall från vårt huvudkontor. För att säkerställa jämförbarheten mellan åren sker normalårskorrigering av mätvärdena för värmeförbrukning.

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 1 och 2 (marknadsbaserad metod) minskar från 3 775 tCO_2e (2023) till 2 887 tCO_2e (2024), vilket motsvarar en minskning om 21,7 procent. Det är en betydande minskning som till största delen beror på att Neobo från och med 2024 valt att enbart köpa in ursprungsmärkt el från förnybara källor för fastigheternas energiförbrukning, vilket minskar de totala utsläppen i Scope 2 enligt den marknadsbaserade metoden. Den normalårskorrigerade, totala energianvändningen var i stort sett oförändrad i jämförbart bestånd från 2023 till 2024. Utsläppen från värme i Scope 2 ökade, samtidigt som utsläppen i Scope 1 minskade till följd av lägre utsläpp från förmånsbilar då vi valt att succesivt byta ut fossildrivna bilar mot elbilar.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att minska klimatutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent jämfört med vårt basår 2023. Enligt vår klimatfärdplan skulle utsläppen minskat med 32,2 procent mellan år 2023 och 2024. Årets minskning av klimatutsläpp per kvm om 21,7 procent avviker från klimatfärdplanen främst eftersom förbrukningen av värme inte har minskat mellan åren samt att fjärrvärmebolagens emissionsfaktorer har uppdaterats.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 jämfört med vårt basår 2023. Neobos totala klimatutsläpp i Scope 3 minskar från 10 642 tCO_2e (2023) till 7 894 tCO_2e (2024). De minskade utsläppen i Scope 3 förklaras till stor del av uppdaterade emissionsfaktorer för kostnadsbaserade utsläpp. För att förbättra kvaliteten och öka jämförbarheten finns ett pågående, långsiktigt arbete för att successivt minska användningen av kostnadsbaserad beräkning i klimatbokslutet till att i högre grad få utsläppsstatistik direkt från leverantörer. Vi arbetar även kontinuerligt med att i övrigt utveckla mätmetoderna för Scope 3 och har exempelvis förbättrat mätningen av pendlingsresor från schablon till frågeformulär till medarbetarna.

Mål till 2030

E1

Klimatutsläpp

Mål

50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023

Hur har det gått

−21,7%

klimatutsläpp/kvm 2024 jämfört med 2023

Mål

Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 till år 2030 jämfört med 2023 för alla fastigheter

Hur har det gått

Arbete genomförs kontinuerligt med att förbättra mätmetoder för att kunna följa upp utsläppen i Scope 3.

SCOPE 1

Direkta egna utsläpp

Exempel:
- Köldmedieutsläpp
- Egna bilar

SCOPE 3

Indirekta utsläpp

Exempel uppströms:
- Material vid renoveringar, hyresgästanpassningar och underhållsåtgärder
- Anställdas pendling
- Tjänsteresor

Exempel nedströms:
- Hyresgästernas el
- Avfallshantering

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Inledning
• Miljö och klimat
Sociala förhållanden
Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

20250716111825

Neobos klimatutsläpp 2024

	2024 tCO_2e	2023 tCO_2e	2024 $kgCO_2e/kvm^{1)}$	2023 $kgCO_2e/kvm^{2)}$	2024 $kgCO_2e/tkr^{3)}$	2023 $kgCO_2e/tkr^{4)}$	Beräkningsmetod och kommentar
Scope 1	**98**	**106**	**0,14**	**0,15**	**0,11**	**0,12**	
Köldmedieläckage	–	–	–	–	–	–	Köldmedierapporter
Utsläpp från tjänstebilar	98	106	0,14	0,15	0,11	0,12	Leverantörsstatistik
Scope 2 – Marknadsbaserad metod	**2 789**	**3 669**	**4,00**	**5,26**	**3,07**	**4,13**	
El	–	1 010	–	1,41	–	1,14	Köpt el (emissionsvärden leverantör)
Värme	2 789	2 659	4,00	3,72	3,07	2,99	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	–	–	–	–	–	–	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Scope 2 – Anläggningsbaserad metod	**4 034**	**3 901**	**5,78**	**5,59**	**4,44**	**4,39**	
El	1 244	1 241	1,78	1,74	1,37	1,40	Köpt el (nordisk elmix)
Värme	2 789	2 659	4,00	3,72	3,07	2,99	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	–	–	–	–	–	–	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Marknadsbaserad metod	**2 887**	**3 775**	**4,14**	**5,29**	**3,18**	**4,25**	
Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Anläggningsbaserad metod	**4 132**	**4 006**	**5,92**	**5,61**	**4,55**	**4,51**	
Scope 3	**7 894**	**10 642**	**11,31**	**15,25**	**8,69**	**11,98**	
1. Inköpta varor och tjänster	1 179	3 038	1,69	4,25	1,30	3,42	Kostnadsbaserad
2. Kapitalvaror	3 446	4 087	4,94	5,72	3,80	4,60	Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	609	796	0,87	1,11	0,67	0,90	Köpt energi (emissionsvärden nät)
5. Avfall (från kontor)	2	–	0,00	–	0,00	–	Leverantörsstatistik, beräknades ej år 2023
6. Tjänsteresor	5	5	0,01	0,01	0,01	0,01	Hybrid (avstånd, leverantörsstatistik, kostnadsbaserad)
7. Pendlingsresor	61	30	0,09	0,04	0,07	0,03	Enkätundersökning, beräknades med schablon år 2023
8. Hyrd tillgång uppströms	5	4	0,01	0,01	0,01	0,01	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
13. Hyrd tillgång nedströms	2 585	2 681	3,70	3,75	2,85	3,02	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Marknadsbaserad metod	**10 781**	**14 416**	**15, 45**	**20,19**	**11,87**	**16,23**	
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Anläggningsbaserad metod	**12 025**	**14 648**	**17,23**	**20,51**	**13,25**	**16,50**	

1) Beräknat på 697 904 kvm uthyrningsbar area 2024.
2) Beräknat på 714 048 kvm uthyrningsbar area 2023.
3) Beräknat på 908 mkr i omsättning 2024.
4) Beräknat på 888 mkr i omsättning 2023.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Inledning
• Miljö och klimat
Sociala förhållanden
Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Trygghet i boendet är av stor vikt för alla människor. Detta avspeglas i vår vision som är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Inom området sociala förhållanden har vi identifierat otrygga bostadsområden som en väsentlig risk, se även beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48.

Sociala utmaningar i samhället kan påverka Neobos verksamhet. Otrygghet i bostadsområden minskar trivseln för våra hyresgäster och kan leda till en hög omflyttning av bostadshyresgäster och ökad vakans.

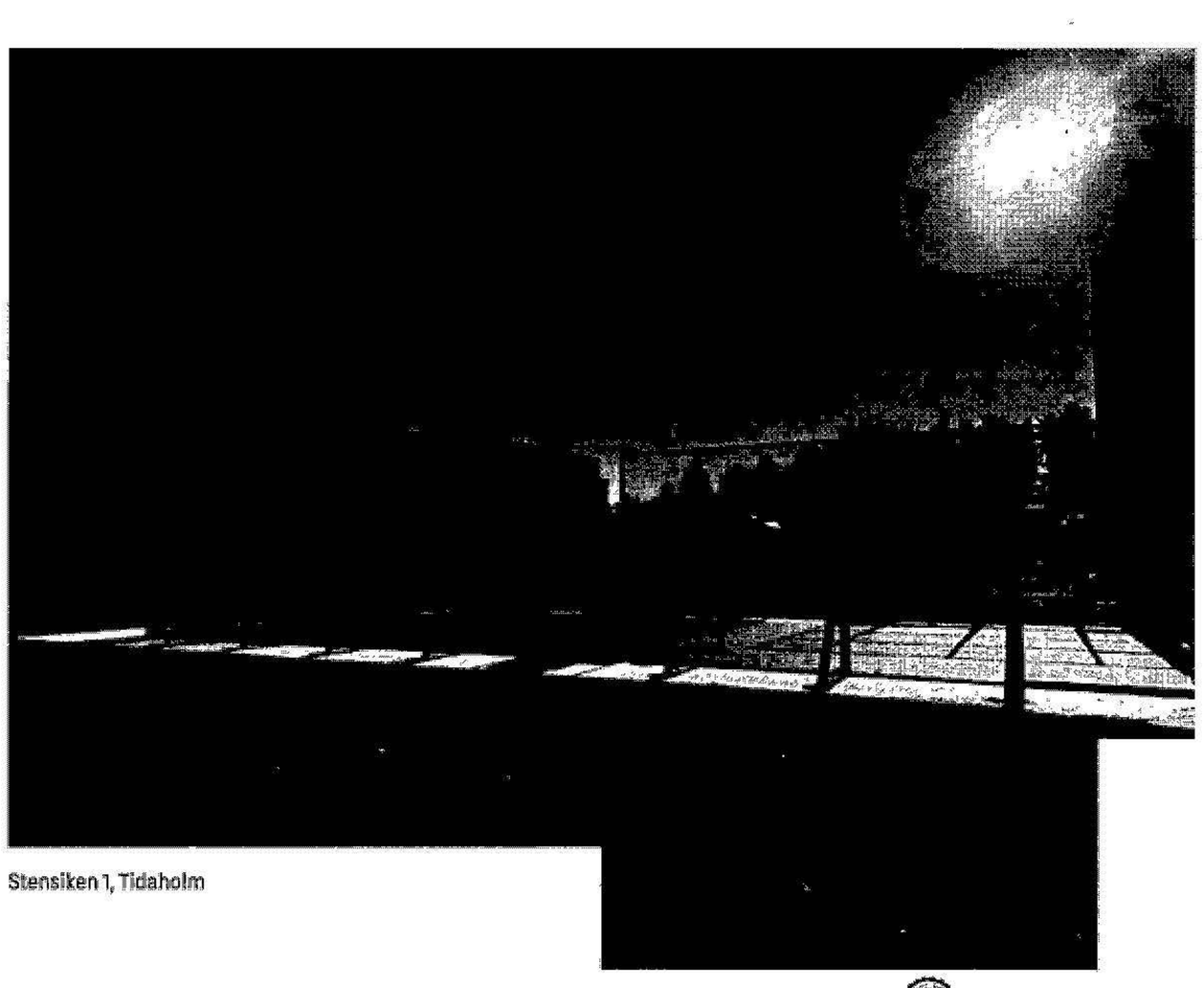
Neobo har genom kundundersökningen identifierat de bostadsområden där otryggheten är som störst. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med åtgärder som bland annat innefattar utomhusmiljöer, förbättrad belysning och trygghetsvandringar. I områden med upplevd otrygghet har vi ett nära samarbete med övriga aktörer såsom polis, kommun, skolor, socialtjänst och andra fastighetsägare för att gemensamt arbeta med att stärka dessa områden.

Trygghetsskapande arbete pågår kontinuerligt inom fastighetsförvaltningen. Fokus ligger främst på de områden där våra kunder upplever otrygghet. Vi har fastigheter inom fyra av de totalt 59 områden som polisen har identifierat som utsatta områden.

Vi mäter löpande omflyttningshastigheten hos våra bostadshyresgäster. Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att omsättningshastigheten ska understiga 20 procent per år. Under 2024 var den årliga hyresgästomsättningen 26,2 procent 2023 var omsättningen 27,5 procent Omsättningen har således minskat med 1,3 procentenheter sedan 2023, vilket visar att vårt arbete ger resultat och går åt rätt håll.

Vi genomför årliga kundundersökningar via AktivBo där våra bostadshyresgäster ger oss värdefulla inspel. Trygghetsaspekter ingår i vissa av de frågor som utgör serviceindex. Om hyresgästerna även i övrigt är nöjda med sitt boende och den service vi erbjuder är vi övertygade om att de kommer att trivas och bo kvar längre i våra områden, vilket i sig leder till en ökad trygghet.

Vi har därför satt ett långsiktigt mål till 2030 att vårt serviceindex 2030 ska ligga över branschsnittet. År 2024 uppgick vårt serviceindex till 75. Branschsnittet 2024 var 82 och vi arbetar vidare mot detta mål, bland annat genom att åtgärda utomhusmiljöer och gemensamma ytor som av hyresgästerna upplevs otrygga, till exempel med förbättrad belysning. Vid behov genomför vi även trygghetsskapande investeringar såsom installation av säkerhetsdörrar och digitala inpasseringssystem till fastigheterna.



Stensiken 1, Tidaholm

Mål till 2030

S4
Trygga hem och områden

Mål
Årlig hyresgästomsättning för bostäder under 20% år 2030

Hur har det gått
26,2%

Mål
Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030

Hur har det gått
75

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Inledning
Miljö och klimat
• Sociala förhållanden
Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118826

MEDARBETARE

En av våra viktigaste tillgångar är våra medarbetare och vi verkar därför att de ska trivas och må bra på jobbet. Inom området medarbetare har vi identifierat organisatorisk risk som en väsentlig hållbarhetsrisk, se även beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48. Organisatorisk risk definieras som risk att vi misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Minerva 8, Sundsvall

Neobo arbetar kontinuerligt med bolagets värdegrund vilket samtliga medarbetare involveras i. Veckovisa temperaturmätningar för medarbetarengagemang genomförs för att löpande följa upp förbättrings- och utvecklingspunkter. Årliga mål- och utvecklingssamtal genomförs med alla medarbetare för att fånga upp förväntningar och utveckla medarbetarna. Bolagets samtliga ledare träffas kontinuerligt i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte och för att driva gemensamma organisationsfrågor framåt.

Vår värdegrund och vår vision är viktiga ledstjärnor i vårt dagliga arbete. Under 2024 tog vi fram en ny uppförandekod för medarbetare som guidar oss rätt i vardagen. För oss är det avgörande att kunna skapa framgångsrika team och en välmående och engagerad organisation. Vi har därför valt att löpande följa upp hur våra medarbetare mår, till exempel avseende upplevd stress samt engagemang, genom veckovisa frågor i verktyget Winningtemp. Våra ledare och chefer analyserar löpande medarbetarnas svar. Genom Winningtemp mäter vi medarbetarengagemang samt upplevd inkludering.

Medarbetarengagemang mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS). Mätningen sker genom en fråga till medarbetarna hur sannolikt det är att de kan rekommendera Neobo som arbetsgivare. De svarande kategoriseras som Ambassadörer, Passiva respektive Kritiker. Resultatet av eNPS kan variera mellan –100 och 100 där 0–19 anses bra, 20–50 mycket bra och över 50 utmärkt.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att ha ett medarbetarengagemang (eNPS) som överstiger 20. Under 2024 har vi haft ett genomsnittligt värde på medarbetarengagemang om 26. Snittet för samtliga bolag i Winningtemp var 20 under 2024. Vi har även ett mål till 2030 att ha en frisknärvaro som överstiger branschsnittet. Vår frisknärvaro under 2024 var 97,8 procent. Branschsnittet för arbetsgivarorganisationen Fastigos medlemmar låg 2023 på 95,6 procent.

Vårt fortsatta fokus är att försöka bibehålla dessa goda nivåer av medarbetarengagemang och frisknärvaro.

Mål till 2030

S1
Arbetsvillkor

Mål
Medarbetarengagemang, eNPS > 20 år 2030

Hur har det gått?
26

Mål
Frisknärvaro över branschgenomsnittet

Hur har det gått?
97,8%

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Inledning
Miljö och klimat
Sociala förhållanden
• Medarbetare
Mänskliga rättigheter
Motverkande av korruption
Revisorns yttrande
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Inom området mångfald och inkludering har vi satt två långsiktiga mål till 2030. Ett mål är att medarbetarnas upplevda inkludering ska vara 100 procent. Vi mäter upplevd inkludering kontinuerligt och under 2024 har resultatet varit tillfredsställande på en företagsövergripande nivå. Vi fortsätter det viktiga arbetet med att skapa en arbetsplats där alla medarbetare upplever att de är inkluderade.

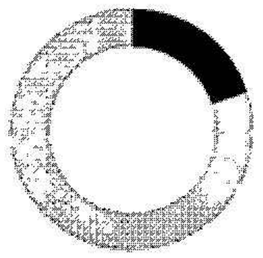
Ytterligare ett långsiktigt mål till 2030 är att medarbetarna ska spegla samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund. Vi är övertygade om att en mångfald bland medarbetarna skapar bättre förutsättningar att driva bolaget effektivt, fatta bättre beslut och kunna möta våra kunders varierande behov. Vad avser könsfördelningen finns det fler män än kvinnor totalt i bolaget, medan situationen är omvänd sett till ledningsgruppens sammansättning.

Vi har kunnat konstatera att endast 5 procent av medarbetarna 2024 har utländsk bakgrund. I denna mätning har vi använt Statistiska Centralbyråns definition av utländsk bakgrund, innebärande att medarbetaren antingen själv är utrikes född alternativt har två utrikes födda föräldrar. I samhället idag har 32 procent av personerna i arbetsför ålder, 20–64 år, utländsk bakgrund. Ett fokusområde under de kommande åren kommer således att vara att arbeta med att främja mångfalden i bolaget. Under 2025 planerar vi att ta fram riktlinjer för rekrytering för att säkerställa ett målmedvetet arbete mot vårt mångfaldsmål.

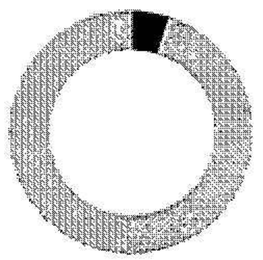
Sommarjobbare i Vänersborg

Könsfördelning samtliga medarbetare

Könsfördelning ledningsgruppen



Utländsk bakgrund samtliga medarbetare



Mål till 2030

S1

Mångfald och jämlikhet

Mål
Upplevd inkludering 100% till år 2030

Hur har det gått?
Tillfredsställande resultat på en företagsövergripande nivå

Mål
Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030

Hur har det gått?
36% kvinnor
64% män

5% med utländsk bakgrund

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

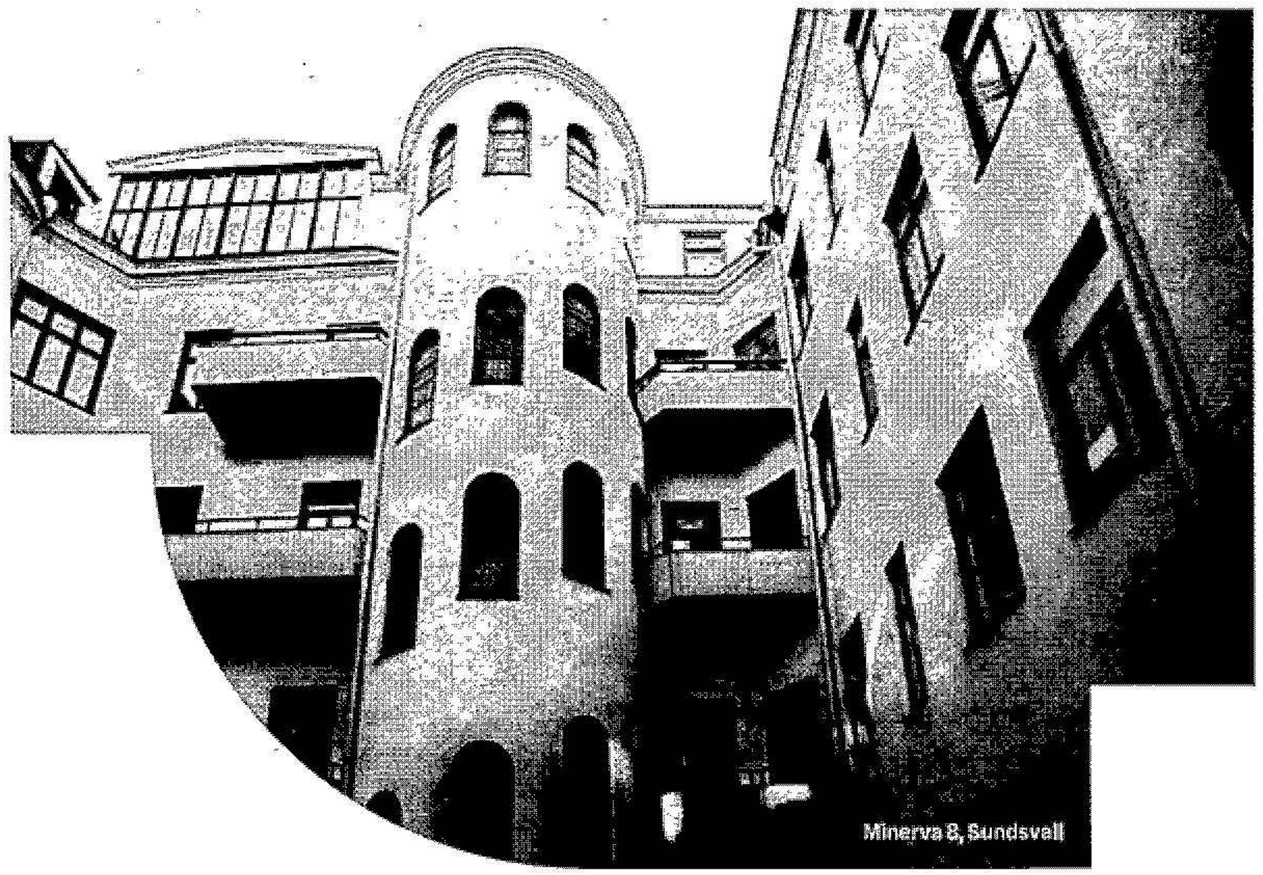
Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

2025071611827

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

För Neobo är det av stor vikt att säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan. Vi har i bolagets övergripande riskarbete inte identifierat någon väsentlig hållbarhetsrisk inom området mänskliga rättigheter, men för oss är det likväl viktigt och prioriterat att arbeta med våra leverantörer i värdekedjan.


Minerva 8, Sundsvall

FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna består av 30 artiklar om friheter och rättigheter som gemensamt uttrycker de grundläggande och universella fri- och rättigheterna. Dessa rättigheter och friheter inkluderar bland annat rätt till rättvisa och tillfredsställande arbetsförhållanden, rätt att ansluta sig till fackföreningar, samt ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, såsom rätten till social trygghet, hälsa och lämpliga bostäder.

Som aktör i fastighetsbranschen har vi ett ansvar att se till att de leverantörer som arbetar för oss i fastigheterna respekterar de mänskliga rättigheterna och till exempel inte utnyttjar personal på felaktigt sätt. Vi har därför ett långsiktigt mål att vi ska mäta och följa upp mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030. Vi har även ett långsiktigt mål till 2030 att samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån vår uppförandekod för leverantörer.

Under 2024 har vi infört en uppförandekod för leverantörer som klargör de förväntningar och krav vi har på våra leverantörer och samarbetspartner. Leverantörerna ska bland annat stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och behandla sina anställda och leverantörer rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Leverantörerna ska ha rutiner för att utvärdera risken för att de genom sin verksamhet medverkar till kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Under 2024 implementerades uppförandekod för leverantörer gentemot våra största och mest betydande leverantörer. Första halvåret 2025 fortsätter implementeringen även gentemot mindre leverantörer.

Under 2024 har vi även infört riktlinjer för inköp för att tillse att alla inköp av varor och tjänster sker i enlighet med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy. Målet är att inköpen ska göras på ett kostnadseffektivt, förenklat och rationellt sätt och att kvaliteten i inköpen ska säkerställas med hänsyn tagen till hållbarhetsaspekter. Bland annat ska vi vid beställning av arbeten i våra fastigheter enligt riktlinjerna begränsa våra leverantörer så att de maximalt får anlita underentreprenörer i två led. Detta är ett viktigt första steg för att begränsa de långa kedjor av underentreprenörer som är vanligt förekommande i bygg- och fastighetsbranschen, för att möjliggöra kontroll och insyn i verksamheten hos de entreprenörer som utför arbeten i våra fastigheter.

Mål till 2030

S2
Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan

Mål
Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030

Hur har det gått?
Planering pågår

Mål
100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod för leverantörer år 2030

Hur har det gått?
Uppförandekod för leverantörer implementerad för betydande leverantörer

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

En viktig del i hållbarhetsarbetet är att aktivt arbeta för främjande av god affärsetik och att bekämpa alla former av korruption. Generellt anses bygg- och fastighetsbranschen vara en högrisksektor för korruption och mutor. Vi har inte identifierat någon väsentlig risk inom området men anser det viktigt att ta samhällsansvar och aktivt arbeta med dessa frågor.

Under 2024 har vi infört en ny uppförandekod för medarbetare som guidar medarbetarna rätt i vardagen. Uppförandekoden stöttar oss i att driva bolaget på ett etiskt och i alla hänseenden hållbart sätt. I det ingår bland annat att upprätthålla höga ambitionsnivåer vad gäller bekämpande av korruption samt att begränsa vår miljö- och klimatmässiga påverkan. Samtliga medarbetare har undertecknat uppförandekoden som bland annat innehåller etiska riktlinjer och riktlinjer avseende korruptionsbekämpning.

Vi har även infört en uppförandekod för leverantörer eftersom det är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete att ställa motsvarande krav på våra leverantörer. Uppförandekoden har implementerats för alla betydande leverantörer och under 2025 fortsätter arbetet med implementering gentemot mindre leverantörer.

Vi har under året även infört riktlinjer för inköp för att tillse att alla inköp av varor och tjänster sker i enlighet med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy. Målet är att inköpen ska göras på ett kostnadseffektivt, förenklat och rationellt sätt och att kvaliteten i inköpen ska säkerställas med hänsyn tagen till hållbarhetsaspekter. Riktlinjerna klargör bland annat hur vi ska hantera upphandlingar, eventuella jävssituationer och vilka upphandlingar som måste konkurrensutsättas. De ger också ett tydligt internt ramverk som stöttar vårt arbete mot korruption.

Vi är måna om att göra rätt och att upprätthålla våra medarbetares, samarbetspartner och allmänhetens förtroende för oss och vår verksamhet. Vi vill därför göra allt vi kan för att upptäcka och hindra eventuella missförhållanden i vår verksamhet så tidigt som möjligt. Både medarbetare och leverantörer uppmuntras därför att anmäla misstänkta oegentligheter antingen direkt till någon på Neobo eller anonymt via vår visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen nås via vår externa webb och är tillgänglig för alla, se www.neobo.se/kontakta-oss/visselblasning. Visselblåsningar tas emot och hanteras av Neobos chefsjurist tillsammans med en av styrelsens ledamöter.

Båda våra uppförandekoder finns publicerade i sin helhet på vår webb www.neobo.se/investerare/hallbarhet.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att alla medarbetare årligen ska genomföra en utbildning i affärsetik. Under 2024 har vi presenterat de båda uppförandekoderna för våra medarbetare och samtliga medarbetare har undertecknat den interna uppförandekoden. Under 2025 kommer vi att införa en årlig medarbetarutbildning i affärsetik.

Mål till 2030

G1

Korruptionsrisk och intressekonflikter

Mål

100% av medarbetarna genomför årligen utbildning i affärsetik

Hur har det gått?

Planering av internutbildning pågår.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

2025071611828

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB, org nr 556580-2526

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 22–34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International.

Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 mars 2025
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

BOLAGS-STYRNING OCH AKTIEN

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Revisorns yttrande

20250716118 29

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 20 september 2024 noterade på Nasdaq Stockholm.

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 20 september 2024 noterade på Nasdaq Stockholm. För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, antagna policyer och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk såsom bland annat de regler och rekommendation som följer av listningen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Neobo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Neobo har under 2024 inte i något avseende avvikit från Kodens bestämmelser.

Aktien och aktieägare

Bolagets aktier noterades den 10 februari 2023 på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North"). Under 2024 genomgick bolaget en listbytesprocess varvid bolagets interna rutiner, internkontroll samt riskarbete ytterligare utvecklades och granskades för att säkerställa de höga krav som ställs på bolag som är noterade på huvudlistan. Den 20 september 2024 var listbytet klart och aktien handlades för första gången på Nasdaq Stockholm.

Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 752 027 538 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 145 400 737. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,17 kronor. Bolaget har endast ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma. Det finns inga begränsningar för hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. De största aktieägarna vid utgången av 2024 var Avanza Pension, 13,20 procent, ICA-handlarnas Förbund, 10,32 procent, och Martin Larsén, 7,52 procent.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Neobos högsta beslutande organ där aktieägarna har möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Årsstämman ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också bland annat att besluta om fastställande av bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, besluta om disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Bolaget ska upplysa om att kallelse skett genom annonsering i Dagens Nyheter.

Vid Neobos årsstämma den 23 april 2024 beslutades bland annat om omval av styrelseledamöterna Jan-Erik Höjvall, Mona Finnström, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson, samt nyval av styrelseledamoten Anneli Lindblom. Jan-Erik Höjvall valdes till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2023, att arvode skulle utgå till styrelsen om totalt 1 730 000 kr varav 550 000 kr till styrelsens ordförande och 295 000 kr vardera till övriga styrelseledamöter, samt beslutade om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd. Årsstämman beslutade vidare om omval av revisionsbolaget EY, beslutade att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt beslutade om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Protokoll från årsstämman finns på Neobos hemsida, neobo.se/sv/arsstamma-2024.

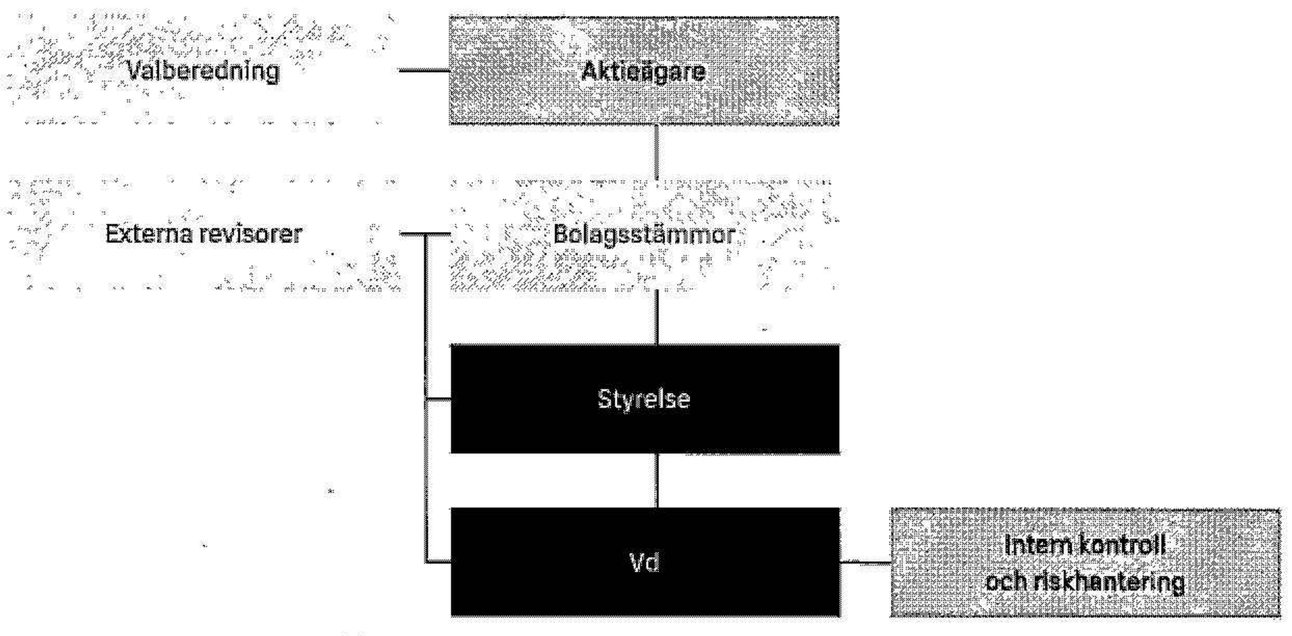
Årsstämma 2025 kommer att hållas i Stockholm den 24 april 2025. Kallelse samt fullständiga förslag finns på bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2025.

Valberedning

Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre största aktieägarna per den 30 september. Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Valberedningen inför årsstämman 2025 består av Göran Blomberg, valberedningens ordförande, utsedd av ICA-handlarnas Förbund AB, Martin Larsén, utsedd av Martin Larsén, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning samt av Jan-Erik Höjvall i egenskap

Neobos organisation



Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
• Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

neobo

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

av styrelseordförande. Per den 30 september 2024 representerade de aktieägare som utsett ledamöter till valberedningen tillsammans cirka 22,6 procent av aktierna i Neobo.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, hållbarhets- och lönsamhetsmål samt policyer. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag.

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning vilken årligen fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd vd-instruktion.

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte är motiverat att inrätta några utskott inom styrelsen. Revisionsutskottets respektive ersättningsutskottets arbetsuppgifter fullgörs därför av styrelsen i dess helhet. Styrelsens arbetsordning utvärderas och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla sex till sju ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden när styrelsens ordförande bedömer det motiverat eller när det begärs av en av ledamöterna eller den verkställande direktören. Styrelsens ordförande ansvarar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs.

Neobos styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid inledningen av 2024 utgjordes styrelsen av fem styrelseledamöter. Den 7 februari 2024 avgick Peter Wågström från styrelsen med omedelbar verkan på grund av ett annat bolagsengagemang, varefter styrelsen bestod av fyra ledamöter fram till årsstämman 2024.

Neobos styrelse består av ledamöterna Jan-Erik Höjvall, styrelsens ordförande, Mona Finnström, Anneli Lindblom, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson. En närmare presentation av ledamöterna finns på sid. 42 och på bolagets webbplats. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Närvaro vid styrelsemöten 2024

	Styrelsemöten	Varav per capsulam	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Jan-Erik Höjvall (ordförande)	18/18	9/9	Nej (tidigare vd)	Ja
Mona Finnström	18/18	9/9	Ja	Ja
Anneli Lindblom	12/12	6/6	Ja	Ja
Ulf Nilsson	18/18	9/9	Ja	Ja
Jakob Pettersson	18/18	9/9	Ja	Nej
Peter Wågström	1/1	1/1	Ja	Ja

Under året har styrelsen haft 18 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte och 9 möten per capsulam. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Neobos strategi, mål, affärsplan, budget, organisation, extern rapportering, finansieringsfrågor, riskanalys, frågor i samband med listbytet från First North till Nasdaq Stockholm, försäljning av fastigheter, den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD samt utformningen av hållbarhetsmål. Styrelsen har under året särskilt följt utvecklingen av bolagets finansieringskostnader, likviditetsprognos samt vakanser. Styrelsen har därutöver under året behandlat och antagit ett flertal policyer samt särskilt följt bolagets arbete med att utveckla den interna kontrollen med anledning av bolagets listbyte till Nasdaq Stockholm.

Vid styrelsemötena har förutom styrelsen även vd, CFO och Chefsjurist och Hållbarhetschef närvarat. Styrelsen har genomfört en årlig styrelseutvärdering genom FNCA, bolagets tidigare Certified Advisor på First North. Utvärderingen av styrelsen har skett genom en digital anonym enkät som besvarats av styrelseledamöterna och vd. Svaren har sammanställts i en rapport som analyserats och kompletterats med sammanfattande kommentarer. Utfallet har redovisats i diagram som jämförts med en referensgrupp bestående av svar från andra noterade bolag. Resultatet har redovisats för ordföranden varefter styrelsen har gått igenom och diskuterat utfallet. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

Verkställande direktören

Den verkställande direktören är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom av styrelsen antagen vd-instruktionen.

Ersättning till ledande befattningshavare

Neobos ledande befattningshavare är Ylva Sarby Westman, vd, Maria Strandberg, CFO, Malin Axland, Chefsjurist och Hållbarhetschef, Anna-Carin Skoglund, Regionchef Nord samt Per Sundequist, Regionchef Syd. En närmare presentation av de ledande befattningshavarna finns på sid. 43 och på bolagets hemsida.

Årsstämman 2024 beslutade anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Dessa innebär bland annat att Neobo ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättningens utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Sådana avsteg ska då redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare finns publicerade på bolagets webbplats neobo.se/sv/investerare/bolagstyrning/ersattningar.

För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare under år 2024 se not 5. Årsstämman 2023 beslutade att införa ett treårigt teckningsoptionsprogram (LTIP 2023) för vissa ledande befattningshavare. Teckningsoptioner överläts i maj 2023 till Ylva Sarby Westman, Maria Strandberg, Malin Axland och Jonny Göthberg. Teckningsoptionerna som innehafts av Jonny Göthberg återlöstes av bolaget vid årsskiftet 2023/2024 då Jonnys anställning i bolaget upphört.

En ersättningsrapport för 2024 kommer att presenteras för årsstämman 2025, se bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2025.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
• Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118830

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Neobo styrs utifrån. För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, antagna policyer samt affärsplan och budget.

Ledningen ansvarar för att utforma rutiner och processer som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Utöver policydokument finns riktlinjer, besluts- och attestordning, rapporteringsinstruktion, uppförandekod för medarbetare samt befattningsbeskrivningar för respektive roll innehållande ansvar och befogenheter.

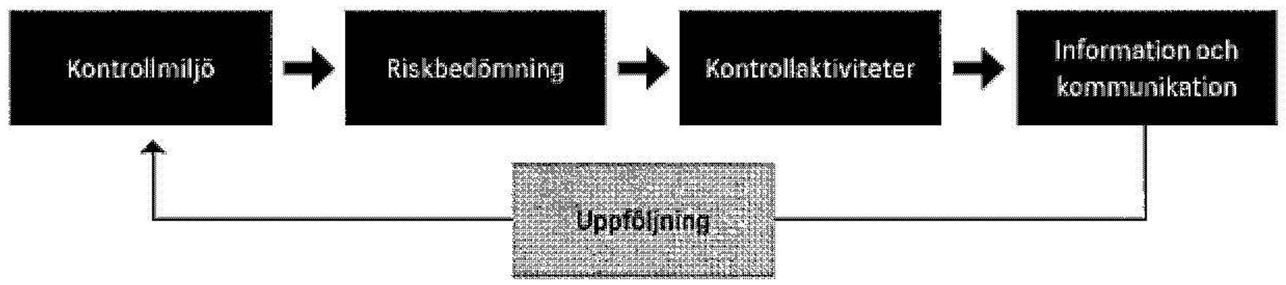
Riskbedömning

I syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen kartlägger Neobo årligen de väsentliga resultat- och balansposter med tillhörande arbetsprocesser, där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i sådant fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll.

Neobos identifierade väsentliga finansiella processer 2024 är följande:

- Fastighetsvärderingsprocessen
- Finansieringsprocessen
- Projektprocessen
- Hyresprocessen
- Inköpsprocessen
- Bokslutsprocessen
- Löneprocessen
- Transaktionsprocessen

För mer information om verksamhetens risker och riskhantering se sid. 48.



Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att det inte uppstår väsentliga fel i den finansiella rapporteringen har kontrollaktiviteter upprättats för de risker som identifierats inom de väsentliga processerna. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter genomförs av medarbetare som löpande är involverade i respektive process i samarbete med Neobos ekonomichef och CFO. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller utförs. Kontrollaktiviteter genomförs dels på övergripande nivå i form av exempelvis analyser av resultat och nyckeltal. Dels på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna såsom formella avstämningar och attester.

Neobo har en visselblåsarpolicy som garanterar att medarbetare och andra intressenter anonymt och utan påföljd kan rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.
Ett visselblåsarsystem är tillgängligt via Neobos webbplats.

Information och kommunikation

För att säkerställa god intern och extern informationsgivning finns en informationspolicy. Informationspolicyn reglerar hur extern information ska utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Neobo ska lämna korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig information samtidigt till alla sina aktieägare, kapitalmarknad, samhälle och media. All information som bedöms vara insiderinformation meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd och CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Ledningen ansvarar för att internt informera berörda medarbetare om deras ansvar att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk, policyer och riktlinjer.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Uppföljning av systemet för intern kontroll leds av Neobos CFO och ekonomichef tillsammans med berörda medarbetare som arbetar med de väsentliga processerna för den finansiella rapporteringen. Årligen genomförs en oberoende utvärdering av den interna kontrollen, vilken avrapporteras till både ledning och styrelse. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen.

Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen, både till styrelsen och ledningen, minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporten för perioden januari–september granskas av revisorn, som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med rapporten. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av Neobos storlek, varför styrelsen och ledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision. Frågan om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion följs upp årligen.

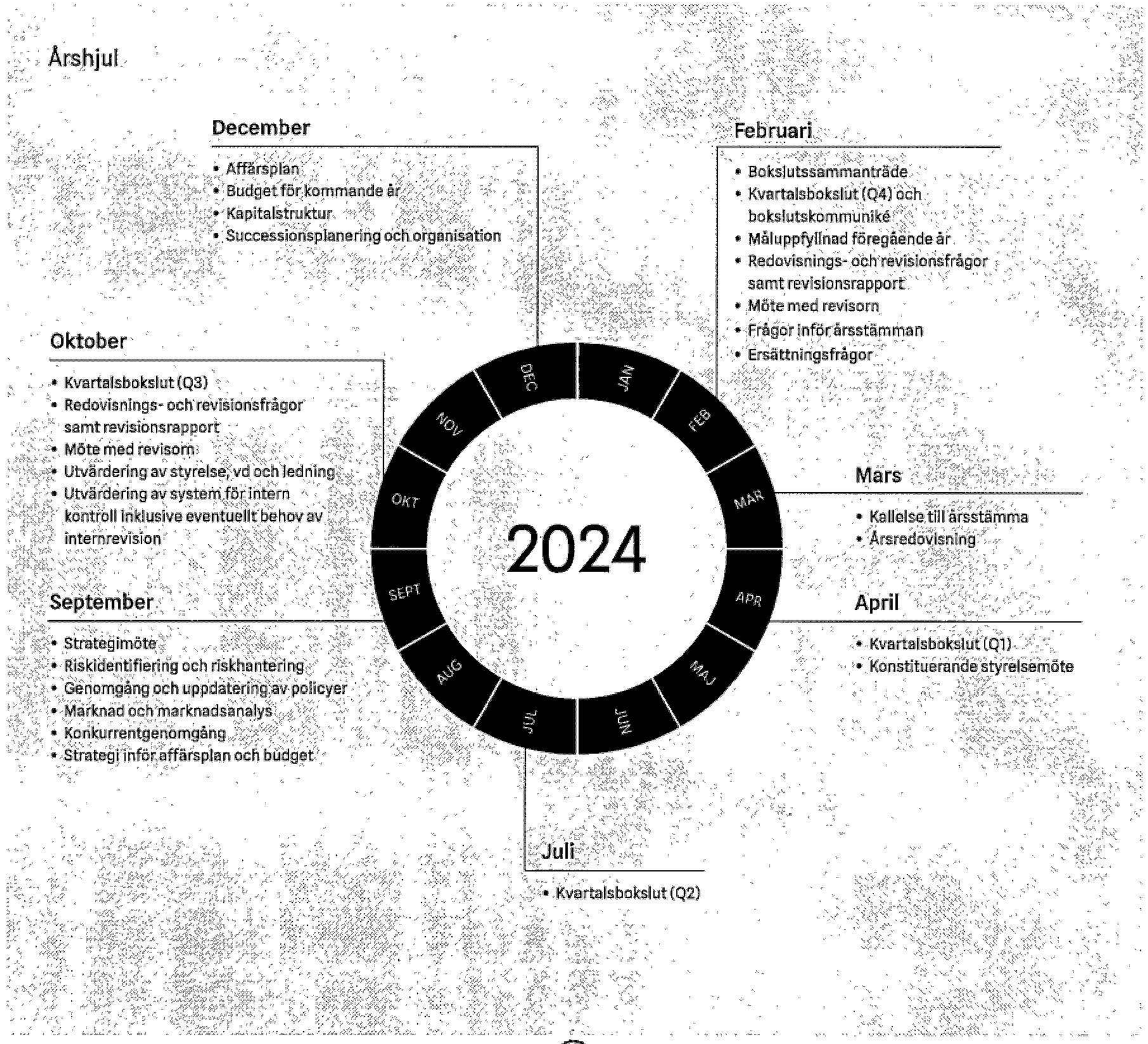
Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
• Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

neobo

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Revision
Neobos årsredovisning, inklusive denna bolagsstyrningsrapport samt hållbarhetsrapporten, samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering till styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges till årsstämman. Revisionsbolaget EY med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor valdes på årsstämman 2024 till revisor för tiden fram till årsstämman 2025. Arvode utgår enligt godkänd räkning.



Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
• Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111831

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB, org nr 556580-2526.

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 37–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
• Revisorns yttrande
Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

STYRELSE

Jan-Erik Höjvall
Styrelseordförande sedan 2022.
Född: 1959.
Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.
Övriga nuvarande uppdrag: –
Tidigare erfarenhet i urval:
Vd Amasten Fastighets AB, vd Rikshem och vd Akelius fastigheter AB. Styrelseordförande i Studentbostäder i Norden AB (publ).
Aktieägande i bolaget[1]:
253 560 aktier.
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Mona Finnström
Styrelseledamot sedan 2022.
Född: 1959.
Utbildning: Filosofie kandidatexamen i beteendevetenskap och enstaka kurser i företagsekonomi.
Övriga nuvarande uppdrag:
Styrelseordförande i Sveriges Förvaltarforum AB. Styrelseledamot i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening och Mona Finnström utveckling AB.
Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens och Arbetsgivarpartner Aktiebolag.
Vd i Fastigo Aktiebolag.
Aktieägande i bolaget[1]:
15 000 aktier.
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Anneli Lindblom
Styrelseledamot sedan 2024.
Född: 1967.
Utbildning: Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.
Övriga nuvarande uppdrag:
CFO Pandox AB. Styrelseledamot i Logistea AB och Haypp Group AB. Styrelseordförande i dotterbolag inom Pandoxkoncernen.
Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Amasten Fastighets AB och Hemfosa Fastigheter AB. CFO för flera noterade bolag.
Aktieägande i bolaget[1]:
833 aktier.
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Ulf Nilsson
Styrelseledamot sedan 2022.
Född: 1958.
Utbildning: Jur kand från Uppsala universitet.
Övriga nuvarande uppdrag:
Styrelseordförande i GC Cru AB, Richard Juhlin Grand Cru AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelseledamot i Avestaörnen 3 AB, Krylbohus AB, LC Åkersberga Fastighets AB och Sigfride Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Bällstaudde Bostadsutveckling AB.
Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot Amasten Fastighets AB, och Kungsleden AB. Vd D. Carnegie & CO.
Aktieägande i bolaget[1]:
300 000 aktier.
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Jakob Pettersson
Styrelseledamot sedan 2023.
Född: 1986.
Utbildning: B.Sc. och M.Sc. från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande uppdrag:
CFO på ICA-handlarnas Förbund. Styrelseledamot i Hagabacken Fastighets AB.
Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB.
Aktieägande i bolaget[1]:
0 aktier.
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej.

Peter Wågström ingick i styrelsen till och med 7 februari 2024.

[1] Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per dagen för årsredovisningens undertecknande.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
• Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111832

LEDNING

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör sedan 2022.

Född: 1973.
Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.
Övriga nuvarande uppdrag:
Styrelseledamot i Eastnine AB (publ).
Tidigare erfarenhet i urval:
Verkställande direktör i Kungsleden AB. Vice verkställande direktör i Castellum AB och Kungsleden AB. CFO i Castellum AB och Kungsleden AB.
Aktieägande i bolaget[1]:
117 300 aktier.
Teckningsoptioner 2023/2026:1:
436 200 optioner.

Maria Strandberg
CFO sedan 2023.

Född: 1983.
Utbildning: Civilekonom från Södertörns högskola.
Övriga nuvarande uppdrag: –
Tidigare erfarenhet i urval:
CFO i Castellum AB. Ekonomichef på Kungsleden AB. Revisor på EY.
Aktieägande i bolaget[1]:
21 000 aktier.
Teckningsoptioner 2023/2026:1:
96 933 optioner.

Malin Axland
Chefsjurist sedan 2022 och Hållbarhetschef sedan 2023.

Född: 1974.
Utbildning: Jur kand från Stockholms universitet.
Övriga nuvarande uppdrag:
Styrelseledamot i MAxland AB.
Tidigare erfarenhet i urval:
Chefsjurist Kungsleden AB. Advokat Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Egen verksamhet som interimsjurist.
Aktieägande i bolaget[1]:
33 300 aktier.
Teckningsoptioner 2023/2026:1:
96 933 optioner.

Anna-Carin Skoglund
Regionchef sedan 2022.

Född: 1963.
Utbildning: Drifttekniker på Örebro universitet. Teknisk fastighetsförvaltare på Newton. Ledarskap på Umeå universitet.
Övriga nuvarande uppdrag: –
Tidigare erfarenhet i urval:
Regionchef på SBB. Fastighetschef på Ängelholmshem.
Aktieägande i bolaget[1]:
25 aktier.

Per Sundequist
Regionchef sedan 2022.

Född: 1967.
Utbildning: Fastighetsmäklarutbildning, universitetsstudier i ekonomi, DIHM-examen Marknadsekonomi IHM.
Övriga nuvarande uppdrag:
Styrelsesuppleant i Christina Sundequist Konsult AB.
Tidigare erfarenhet i urval:
Vd HSB Nordvästra Götaland. Marknadsområdeschef Skandia Fastigheter. Chef Projektutveckling Götenehus. Regionchef SBB Norden AB.
Aktieägande i bolaget[1]:
3 500 aktier.

[1] Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per dagen för årsredovisningens undertecknande.

Innehåll
Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
Styrelse
• Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

AKTIEN OCH ÄGARNA

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 31 december 2024 till 3 046 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 145 400 737 och antal kända aktieägare till 101 799.

Handel och omsättning

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolvmånadersperioden till 152 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 104 procent.

Kursutveckling och totalavkastning

Aktiekursen för Neobo var vid årets slut 20,95 kronor (13,8). Under året noterades en högsta kurs om 26,30 kronor och en lägsta om 12,14 kronor. Under den senaste tolvmånadersperioden har aktiens totalavkastning varit 52 procent, att jämföra med -2,0 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

Substansvärde, EPRA NRV

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Neobo skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Då Neobos fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Neobos fall derivat och uppskjuten skatteskuld. Substansvärdet uppgick vid årets utgång till 44,68 kronor/aktie (45,83). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 47 procent av substansvärdet.

Beräkning av substansvärdet

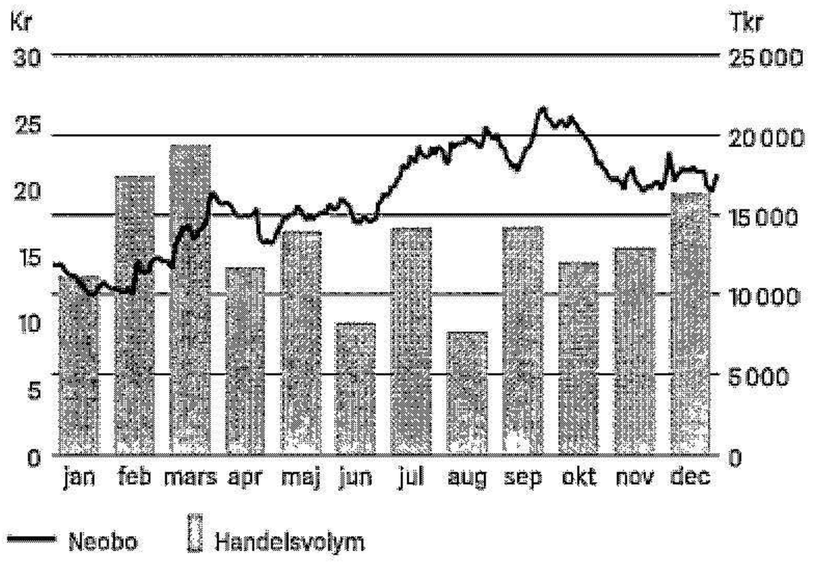
	mkr	Kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkning	6 213	42,73
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-63	-0,44
Uppskjuten skatt	347	2,38
Långsiktigt substansvärde	6 497	44,68

Utdelningspolicy

Ingen utdelning ska betalas till aktieägarna och vinster ska återinvesteras i verksamheten.

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

Neobo kurs- och omsättningsutveckling 2024



Ägarstruktur per 31 december 2024

Vid årsskiftet fanns det 101 799 kända aktieägare i Neobo. De 10 största ägarna kontrollerade 50,6 procent av kapital och röster per den 31 december 2024. Det utländska ägandet uppgick till 12,1 procent.

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–500	6 037 328	4,2	93 274	91,6
501–1 000	2 824 407	1,9	3 763	3,7
1 001–5 000	7 936 391	5,5	3 650	3,6
5 001–10 000	3 791 046	2,6	511	0,5
10 001–20 000	4 246 906	2,9	296	0,3
20 001–	113 429 513	78,0	305	0,3
Anonymt ägande	7 135 146	5,0	0	0,0
Totalt	**145 400 737**	**100**	**101 799**	**100**

Största aktieägarna	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Avanza Pension	19 186 199	13,2
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,3
Martin Larsén	10 938 320	7,5
Länsförsäkringar Fonder	7 622 636	5,2
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6
Handelsbanken Fonder	3 313 898	2,3
Futur Pension	3 289 876	2,3
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 855 196	2,0
ODIN Fonder	2 413 988	2,0
Gösta Welandson med bolag	2 314 636	1,6
Summa 10 största	73 599 161	50,6
Övriga	**71 801 576**	**49,4**
Totalt	**145 400 737**	**100,0**

Källa: Modular Finance

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
Revisorns yttrande
Styrelse
Ledning
• Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

neobo

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse

Transaktion 09222115557541988580
rat JH, MF, AL, UN, JP, YSV

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr. 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Om Neobo
Neobos verksamhet är att äga, aktivt förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Neobo ska vara en långsiktig och trygg hyresvärd som arbetar aktivt med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling. Beståndet utgörs av 260 fastigheter med en total area om 700 000 kvadratmeter och ett marknadsvärde på 13 701 mdkr.

Intäkter, kostnader och resultat
Hyresintäkter
Hyresintäkterna ökade till 908 mkr (888) under året. Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 5,7 procent. Intäktsökningen förklaras av en genomsnittlig hyreshöjning i bostadsbeståndet om 5,1 procent, ökade hyror för kommersiella lokaler, minskad vakansgrad samt hyresökningar för de lägenheter som har renoverats under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 92,8 procent (92,5).

Fastighetskostnader
Totala fastighetskostnader ökade med 6 mkr under året till -435 mkr (-429). Ökningen är en nettoeffekt av högre kostnader för drift samt minskade kostnader för underhåll och sålda fastigheter. Driftkostnaderna ökade med 22 mkr exkluderat för en jämförelsestörande post om 8 mkr avseende elstöd under 2023. De högre driftkostnaderna förklaras av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning. Fastighetsadministration har belastats med jämförelsestörande poster om 3 mkr hänförligt till organisationsförändringar. Justerat för detta minskade kostnaderna för fastighetsadministration med 2 mkr. Underhållskostnaderna minskade med 23 mkr under året till följd av ett lägre underhållsbehov i jämförelse med föregående år.

Driftnetto
Driftnettot ökade under året med 13 mkr till 473 mkr (460). I jämförbart bestånd motsvarar ökningen 12 procent efter justering av jämförelsestörande poster, till följd av framför allt ökade hyresintäkter.

Administration
Årets administrationskostnader minskade till -143 mkr (-155) varav fastighetsadministration uppgick till -68 mkr (-67) och central administration till -75 mkr (-88). Året har belastats med jämförelsestörande poster om totalt 19 mkr, varav 15 mkr avser kostnader kopplade till förberedelser inför ett byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation. Därutöver hänförs 4 mkr till en reservation under fjärde kvartalet avseende ett pågående försäkringsärende. Exkluderat för jämförelsestörande poster, under både innevarande och föregående år, minskar administrationskostnaderna med 11 mkr som ett led i att uppbyggnaden av verksamhet och organisation nu är genomförd.

Förvaltningsresultat
Årets förvaltningsresultat ökade till 152 mkr (148) trots att sju fastigheter har avyttrats under året samt att finansieringskostnaderna har ökat.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -246 mkr (-224) under året och genomsnittsräntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). De finansiella kostnaderna har ökat jämfört med föregående år till följd av högre underliggande ränta. Räntetäckningsgraden för året minskade till 1,6 gånger (1,7), främst förklarat av ett högre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,5 gånger för motsvarande period.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om -2,2 procent (-8,8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 701 mkr (14 018).

Värdeförändring finansiella instrument
Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen. Verkligt värde av derivatportföljen uppgår vid årets slut till 63 mkr att jämföra med 171 mkr 2023.

Finans
Finanspolicy
Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning föreslås för 2024.

Neobos finansiella mål och riskbegränsningar:
- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.

De finansiella målen och riskbegränsningarna är oförändrade sedan 2023.

Tillgänglig likviditet
Neobos likviditet består av tillgångar på bankkonton vilka vid årsskiftet uppgick till 146 mkr (199).

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
• Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Låneränta, kapital- och räntebindning
Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 2,8 år (3,3). Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. Den påverkas av förändringar i underliggande marknadsränta och förändringar i kreditgivarnas marginalpåslag. För att reducera svängningarna i de finansiella kostnaderna till en acceptabel nivå är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning användes räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förändra räntebindningen i portföljen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2) vid årets slut.

Covenanter
I låneavtalen finns förutbestämda nyckeltal som Neobo åtar sig att upprätthålla under löptiden, så kallade covenanter. Uppfylls inte dessa kan till exempel ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. De vanligast förekommande covenanterna är en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag ska vara helägda, att dotterbolag med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långivaren förses med viss finansiell information. Bolaget har uppfyllt samtliga covenanter mot alla motparter under året.

Skatt
Redovisad skatt under året uppgick till 58 mkr (54) varav -19 mkr (-21) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt. Aktuell skatt är i nivå med tidigare period. Förändringen i uppskjuten skatt förklaras av lägre värdenedgång på fastighetsbeståndet. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 22,9 procent (3,8).

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 347 mkr jämfört med 430 mkr vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeminskningar av förvaltningsfastigheterna.

Neobo var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

Fastighetsbeståndet
Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 260 fastigheter (267) med en total uthyrningsbar area om 700 000 kvadratmeter (713 000). Per den 31 december 2024 har fastighetsbeståndet värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 13 701 mkr, jämfört med 14 018 mkr vid ingången av året. Värdeförändringen under perioden uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om 2,2 procent (8,8).

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

I värdet för fastigheterna ingår 98 mkr (131) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna efter riskavdrag i värderingen är cirka 853 kr/kvm BTA (1 146). Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid årets slut till 5,0 procent (4,7) – en ökning om 29 bp jämfört med årsskiftet. Fjärde kvartalet uppvisar oförändrad yield och styrker att avkastningskraven stabiliserats. Det visar även på förstärkt kassaflöde kopplat till att bostadshyresförhandlingar är överenskomna på högre nivåer än tidigare antaget i värderingarna.

Fastighetsbeståndets förändring

mkr	2024	2023
Ingående värde 1 januari	14 018	15 295
Förvärv	0	-100
Investeringar	164	177
Försäljningar	-180	0
Orealiserade värdeförändringar	-301	-1 353
Utgående värde 31 december	13 701	14 018

Bolagsstyrning
Neobo är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, antagna policyer och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. För ytterligare information se Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–40.

Ersättningar till ledande befattningshavare
Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas och beslutas av styrelsen. Ersättningen består av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning, se not 5. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–40. Styrelsen föreslår att inte göra några ändringar i riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Risker och osäkerhet
Prioriterade områden för riskhantering är framför allt fastighetsvärdering, finansiering, projektverksamhet och uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Företaget har väl fungerande rutiner för att hantera dessa risker och uppvisar en stabil finansiell ställning med solida nyckeltal. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" på sid. 48.

Hållbarhet
Neobo arbetar aktivt med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer handlar bland annat om att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom en aktiv och kundnära fastighetsförvaltning kan Neobo medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Neobo har under 2024 genomfört ett fyrtiotal energibesparingsprojekt i varierande storlek där huvudfokus legat på värmesystem och uppkoppling av fastigheter. Vi har under 2024 även fortsatt den planerade utrullningen av fibernät i vårt fastighetsbestånd.

Ytterligare information om Neobos hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 22–34.

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 och att bolagets till förfogande stående vinstmedel om 5 521 192 646 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
• Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras inte riskerna alls, inte i tid eller felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska, operationella, legala och finansiella risker är därför ett prioriterat område för Neobo. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningsgrupp som arbetar med detta i en strukturerad process enligt nedan figur. Presentation och avstämning med styrelsen sker årligen och har en treårig tidshorisont.

Riskkategori	Risk	Sannolikhet	x	Påverkan	=	Riskvärde
Stategiska risker	Transaktionsrisk	3		4		12
Operationella risker	Makrorisk (”svart svan”)	3		4		12
	Klimatrisk	4		3		12
	Ökade kostnader för grön omställning	4		3		12
	Otrygga bostadsområden	4		3		12
	Hyresintäkter och hyresutveckling	3		4		12
	Organisatorisk risk	3		4		12
	Eftersatt underhåll	3		3		9
	Bristande tekniskt skick	3		3		9
	Lågkonjunktur	3		3		9
	Värderingsrisk	2		4		8
Legala risker	Politisk risk (ny/ändrad lagstiftning eller rättstillämpning)	3		4		12
Finansiella risker	Ränterisk	2		5		10
	Bristande tillgång på finansiering	2		5		10
	Brist på likviditet	2		5		10
	Förtida låneförfall	2		4		8

Utifrån riskinventering som görs identifierar ledningsgruppen riskområden som är i fokus och dessa klassificeras utifrån sannolikhet och påverkan enligt skalan:

- 1 — Mycket liten
- 2 — Liten
- 3 — Medel
- 4 — Stor
- 5 — Mycket stor

Risker med ett totalvärde på minst 8 presenteras i årsredovisningen. Dessa ska följas upp och vara inkluderade i nästa års riskutvärdering. Risker med ett totalvärde om 12 eller högre omhändertas omedelbart genom att ansvariga för att reducera, eliminera eller exportera oönskade risker utses. En handlingsplan med riskmitigerande åtgärder tas fram.

RiskInventering

Inventering av befintliga och nya risker, bland annat genom workshops och diskussioner med olika delar av organisationen.

Riskutvärdering

Ledningsgruppen utvärderar de inventerade riskerna utifrån sannolikhet för inträffande och påverkan enligt bedömningsskala 1–5. Väsentliga förändringar i riskkartan delges styrelsen.

Riskhantering

För de mest väsentliga områdena sätts ansvarsfördelning, prioritering och handlingsplan med åtgärder. Risker bryts ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer.

Riskrapportering

Löpande uppföljning inom ledningsgruppen. Årlig, eller oftare vid behov, rapportering av riskutvärdering samt åtgärdsplan och utförda aktiviteter i en riskkontrollrapport till styrelsen.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
• Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716118335

STRATEGISKA RISKER

Transaktionsrisker

Risk
Portföljoptimering, omfattande både förvärv och försäljningar, är en viktig del av Neobos affärsmodell och strategi. En förutsättning för transaktioner är att utbudet på marknaden motsvarar efterfrågan och att köpare och säljare kan komma överens om en marknadsmässig avkastningsnivå.

Hantering
Bolaget arbetar nära transaktionsmarknaden och träffar regelbundet både fastighetsägare och rådgivare för att identifiera affärsmöjligheter och skapa förutsättningar för värdeskapande transaktioner.

OPERATIONELLA RISKER

Makrorisk ("Svart svan")

Risk
En oväntad global händelse inträffar som får stor påverkan på omvärlden.

Hantering
Neobo arbetar fortlöpande i enlighet med bolagets riskpolicy och kontinuitetsplan samt har återkommande krisövningar. Kontinuerlig omvärldsbevakning för att tidigt få indikationer.

Klimatrisk

Risk
Högre vattennivåer och extremväder såsom skyfall, stormar eller torka som leder till vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatförändringar. För fastighetsägare kan förändringarna innebära risk för akuta skador på fastigheter och miljön omkring dessa, likväl som kroniska risker. Skador på fastigheter kan leda till högre underhållskostnader.

Hantering
Under 2024 har klimatriskscreening av samtliga fastigheter genomförts för att identifiera fastigheter med risk. För fastigheterna med risk kommer ytterligare utredningar och en sårbarhetsanalys ske under 2025. Därefter kommer vi under 2026 att ta fram åtgärdsplaner för berörda fastigheter.

Ökade kostnader för grön omställning

Risk
Lagförändringar eller regeländringar på hållbarhetsområdet, eller ökade krav från bolagets finansiärer, kan ge ökade kostnader för bolaget, exempelvis koldioxidbeskattning, eller behov av investeringar, exempelvis för energieffektivitet.

Hantering
Pågående arbete för att minska Neobos energianvändning och klimatavtryck i enlighet med hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål. Hållbarhetschefen ansvarar för omvärldsbevakning, bland annat bevakning av ny lagstiftning, trender och samhällsdebatt, för att tidigt få indikationer om risker för krav som kan leda till ökande kostnader.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
• Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

OPERATIONELLA RISKER

Otrygga bostadsområden

Risk
Risker hänförliga till sociala utmaningar i samhället kan påverka Neobos verksamhet. Otrygghet i bostadsområden minskar trivseln för våra hyresgäster och kan leda till en hög omsättningshastighet och ökad vakans.

Hantering
Neobo har genom kundundersökningen identifierat de bostadsområden där otryggheten är som störst. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med åtgärder som bland annat innefattar utomhusmiljöer, förbättrad belysning och trygghetsvandringar. I områdena med störst otrygghet har förvaltningen ett nära samarbete med övriga aktörer såsom polis, kommun, skolor och socialtjänst för att gemensamt arbeta med att stärka områdena.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Risk
Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Neobos resultat negativt. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet med de olika orternas lokala hyresgästföreningar. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge.

Hantering
Efterfrågan på bostäder är stor i de kommuner som Neobo verkar i. Bolaget arbetar aktivt med sina bostadsområden genom att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån. För kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3–5 år. För att förstå hyresgästers behov förs löpande dialoger på lokal nivå genom egen förvaltning samt kontinuerliga kundundersökningar.

Organisatorisk risk

Risk
Medarbetare är en av Neobos viktigaste tillgångar. På Neobo ska medarbetarna trivas och må bra på jobbet. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Hantering
Neobo arbetar kontinuerligt med bolagets värdegrund vilket samtliga medarbetare involveras i. Veckovisa temperaturmätningar för medarbetarengagemang genomförs för att löpande följa upp förbättrings- och utvecklingspunkter. Årliga mål- och utvecklingssamtal för alla medarbetare för att fånga upp förväntningar och utveckla medarbetare. Bolagets samtliga ledare träffas kontinuerligt i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte och att driva gemensamma organisationsfrågor framåt.

Eftersatt underhåll

Risk
Eftersatt arbete med förebyggande riskhantering och eftersatt underhåll, kan ge högre kostnader för försäkringspremier och åtgärdande av skador på fastigheterna samt ökad risk för personskador.

Hantering
Neobo arbetar med långsiktiga underhållsplaner för varje fastighet för att löpande hantera prioriterade investerings- och underhållsåtgärder samt renovera lägenheter som har ett behov. Regelbunden rondering av fastigheterna utförs som ett led i aktiv förvaltning och det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Bristande tekniskt skick

Risk
Tekniskt skick och standard i fastigheter som inte uppfyller myndighetskrav eller är tekniskt obsoleta.

Hantering
Neobo arbetar med långsiktiga underhållsplaner för varje fastighet för att löpande hantera prioriterade investerings- och underhållsåtgärder.

Lågkonjunktur

Risk
Risk kopplad till minskad efterfrågan i marknaden som leder till ökad konkurrens och minskade hyresintäkter vilket leder till försämrade fastighetsvärden.

Hantering
Neobo arbetar aktivt med förvaltning och förädling av bostäder och lokaler för att säkerställa attraktivitet och klara konkurrens i ett utmanande marknadsläge.

Värderingsrisk

Risk
Fastigheterna redovisas till dess bedömda marknadsvärde och varierar bland annat beroende på det ekonomiska läget och räntenläget. Förändringar i marknadens avkastningskrav får stor påverkan på Neobos finansiella rapportering.

Hantering
Hela fastighetsportföljen värderas av externa auktoriserade värderare varje kvartal. Bolaget arbetar i enlighet med policy och process för fastighetsvärdering samt genomför internkontroller varje kvartal.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
• Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse

Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716111836

LEGALA RISKER

Politisk risk (ny/ändrad lagstiftning eller rättstillämpning)

Risk
Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, förordningar och myndighetsbeslut. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel. Förändringar till exempel rörande subventioner såsom investeringsstöd, regleringar av byggnaders energiprestanda och skattelagstiftning kan i stor utsträckning påverka Neobos verksamhet.

Hantering
Risker kopplade till politiska beslut samt lagstiftning och regelverk hanteras främst genom proaktivt arbete avseende att vara ständigt informerade och uppdaterade inom dessa områden. Externa specialister och rådgivare anlitas vid behov.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Risk
Neobos verksamhet finansieras förutom av eget kapital med banklån, vilket medför att räntekostnader utgör en stor enskild kostnad för bolaget. Förändringar i marknadsräntor påverkar Neobos resultat direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.

Hantering
Neobo arbetar utifrån en tydlig finansiell strategi och riskmandat i finanspolicyn. Bolaget driver ett aktivt arbete för att reducera ränterisk och skapa en jämn förfallostruktur i skuldportföljen. Löpande genomförs analys och prognos av finansiella nyckeltal inklusive stresstester. Bolaget har nära samarbete med långivande banker för snabb information och omvärldsbevakning.

Bristande tillgång på finansiering

Risk
Neobos finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

Hantering
Neobo arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år.

Brist på likviditet

Risk
Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.

Hantering
Bolaget arbetar utifrån en kontinuitetsplan och har en tydlig finansiell strategi. Löpande görs likviditetsprognoser inklusive stresstester.

Förtida låneförfall

Risk
Risk för brott mot covenanter i låneavtal vilket medför att banker kan säga upp låneavtal i förtid.

Hantering
Neobo arbetar med kontinuerlig uppföljning av nyckeltal som utgör covenanter i låneavtalen inklusive känslighetsanalyser.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
• Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2, 3	908	888
Driftkostnader	4	-302	-272
Reparationer och underhåll	4	-43	-66
Fastighetsadministration	4	-68	-67
Fastighetsskatt		-23	-24
Summa fastighetskostnader		-435	-429
Driftnetto		**473**	**460**
Central administration	4, 5	-75	-88
Finansiella intäkter	6	3	1
Finansiella kostnader	6	-247	-224
Tomträttsavgälder	7	-1	-1
Förvaltningsresultat		**152**	**148**
Värdeförändring fastigheter	11	-296	-1 353
Värdeförändring finansiella instrument	18	-108	-223
Resultat före skatt		**-251**	**-1 428**
Aktuell skatt	8	-19	-21
Uppskjuten skatt	9	77	75
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-193**	**-1 373**
Genomsnittligt antal aktier före utspädning		145 400 737	145 400 735
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		145 715 771	145 400 735
Resultat per aktie före utspädning, kr		-1,33	-9,44
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-1,32	-9,44

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023
Årets resultat	-193	-1 373
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-193**	**-1 373**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

20250716118837

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	5	0
Förvaltningsfastigheter	11	13 701	14 018
Inventarier	12	2	4
Derivat	18	63	181
Andra långfristiga fordringar		1	0
Summa anläggningstillgångar		13 772	14 204
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	8	8
Derivat	18	13	13
Aktuell skattefordran		8	0
Övriga fordringar	14	15	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16	43
Likvida medel	18	146	199
Summa omsättningstillgångar		206	293
SUMMA TILLGÅNGAR		13 978	14 497

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Aktiekapital		752	752
Övrigt tillskjutet kapital		5 141	5 141
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		319	512
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 213	6 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	6 267	7 089
Uppskjuten skatteskuld	9	347	430
Derivat	18	13	23
Övriga långfristiga skulder		2	1
Summa långfristiga skulder		6 630	7 543
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	847	189
Leverantörsskulder		41	53
Aktuella skatteskulder		0	23
Övriga skulder	19	101	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	146	214
Summa kortfristiga skulder		1 135	550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 978	14 497

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	752	5 141	1 883	7 777	-	7 777
Årets resultat	-	-	-1 373	-1 373	-	-1 373
Årets totalresultat	-	-	-1 373	-1 373	-	-1 373
Emission personaloptioner	-	-	1	1	-	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	752	5 141	512	6 405	-	6 405
Ingående eget kapital 2024-01-01	752	5 141	512	6 405	-	6 405
Årets resultat	-	-	-193	-193	-	-193
Årets totalresultat	-	-	-193	-193	-	-193
Emission personaloptioner	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	752	5 141	319	6 213	-	6 213

Antalet aktier uppgår till 145 400 737 (145 400 737), samtliga av samma serie. En aktie berättigar till en röst. Aktiens kvotvärde uppgick till 5,2 kr.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Neobo har ett optionsprogram för bolagets vd och vissa ledande befattningshavare. Totalt vid balansdagen ägde optionsinnehavarna 630 067 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1 som löper på tre år, efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts av bolaget under första kvartalet. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella aktier. Vid hänsyn tagen till teckningsoptionerna blir vägt genomsnittligt antal utestående aktier 145 715 771 stycken. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111838

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Löpande verksamhet			
Driftnetto		473	460
Central administration		-75	-88
Återläggning avskrivningar		1	0
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0	–
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt		399	372
Erlagd ränta		-401	-393
Erhållen ränta		154	169
Betald inkomstskatt		-56	-46
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		96	102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		43	33
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-49	75
Kassaflöde från den löpande verksamheten		90	210
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-164	-177
Förvärv av fastigheter	11	–	73
Försäljning av fastigheter	11	183	–
Investeringar/försäljning inventarier	12	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19	-104

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		65	–
Amortering av lån		-227	-136
Förändring av övriga långfristiga skulder		0	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-162	-138
Årets kassaflöde		-53	-32
Likvida medel vid årets början		199	231
Likvida medel vid årets slut	18	**146**	**199**

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Under året har två stycken avyttringar ägt rum vilka hade en total erhållen köpeskilling om 188 mkr med avdrag för skatterabatt om 5 mkr. I samband med avyttringar löstes lån om 139 mkr, varför nettokassaflöde uppgick till 44 mkr.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	24	89	24
Personalkostnader	5	-9	-10
Övriga rörelsekostnader		-85	-68
Rörelseresultat		-6	-54
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	-227	-1 623
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	88	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-59	-29
Resultat efter finansiella poster		-203	-1 661
Bokslutsdispositioner		2	53
Resultat före skatt		-201	-1 608
Skatt	8	-	1
ÅRETS RESULTAT		-201	-1 607

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023
Årets resultat	-201	-1 607
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	-201	-1 607

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Verksamheten i moderbolaget Neobo Fastigheter AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under året till 89 mkr (24) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Nedskrivning av aktier i koncernföretag har skett med -227 mkr (-1 623) till följd av lägre fastighetsvärden i koncernföretagen. Bolaget har under juni gjort en omstrukturering av interna lån, vilket medfört att kortfristiga lån omvandlats till aktieägartillskott, och därmed medfört en ökning av anskaffningsvärdet på moderbolagets andelar i dotterbolagen. Detta har ej påverkat bolagets kassaflöde.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -67 mkr (1 615). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 mkr (-1 671) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 mkr (0). Årets kassaflöde uppgick till -67 mkr (-56). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 101 mkr (168).

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111839

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	5	0
Inventarier	12	0	1
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		5	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	5 639	48
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 639	48
Summa anläggningstillgångar		5 644	49
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	26	540	6 239
Kundfordringar	13	1	0
Skattefordringar		4	4
Övriga fordringar	14	0	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	8
Kassa och bank		101	168
Summa omsättningstillgångar		649	6 444
SUMMA TILLGÅNGAR		6 293	6 493

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		752	752
Reservfond		4	4
Summa bundet eget kapital		756	756
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 888	4 888
Balanserad vinst		834	2 441
Årets resultat		-201	-1 607
Summa fritt eget kapital		5 521	5 722
Summa eget kapital		6 278	6 479
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6	3
Övriga skulder	19	2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7	9
Summa kortfristiga skulder		15	13
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 293	6 493

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	752	4	4 887	2 441	8 085
Årets resultat	–	–	–	-1 607	-1 607
Årets totalresultat	–	–	–	-1 607	-1 607
Emission personaloptioner	–	–	1		1
Utgående eget kapital 2023-12-31	752	4	4 888	834	6 479
Ingående eget kapital 2024-01-01	752	4	4 888	834	6 479
Årets resultat	–	–	–	- 201	- 201
Årets totalresultat	–	–	–	- 201	- 201
Emission personaloptioner	–	–	–		
Utgående eget kapital 2024-12-31	752	4	4 888	633	6 278

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716118 40

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster		-6	-54
Återläggning avskrivningar		0	–
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		–	–
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt		-6	-54
Erlagd ränta		-59	-29
Erhållen ränta		88	45
Betald inkomstskatt		-1	-9
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		22	-46
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-91	1 683
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-67	1 615
Investeringsverksamheten			
Investeringar/försäljning inventarier		–	–
Förändring av andra långfristiga fordringar		–	–
Lämnade aktieägartillskott		–	-1 671
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–	-1 671
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		–	–
Amortering av lån		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–	–
Periodens kassaflöde		-67	-56
Likvida medel vid periodens början		168	224
Likvida medel vid periodens slut	18	101	168

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Förteckning över noter

Allmän information och redovisningsprinciper

Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	61

Intäkter och kostnader

Not 2	Segmentsrapportering	62
Not 3	Hyresintäkter	63
Not 4	Kostnader	64
Not 5	Anställda och personalkostnader	65
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader	66
Not 7	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	66

Skatt

Not 8	Aktuell skatt	67
Not 9	Uppskjuten skatt	67

Tillgångar

Not 10	Immateriella anläggningstillgångar	68
Not 11	Förvaltningsfastigheter	68
Not 12	Inventarier	70
Not 13	Kundfordringar	70
Not 14	Övriga fordringar	71
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71

Finansiering och kapitalstruktur

Not 16	Kapitalstruktur	72
Not 17	Finansiella risker	72
Not 18	Finansiella instrument	74

Operativa skulder

Not 19	Övriga skulder	75
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75
Not 21	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	75

Koncernstruktur

Not 22	Andelar i koncernföretag	76
Not 23	Närstående	78

Moderbolaget

Not 24	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	79
Not 25	Resultat från andelar i koncernföretag	79
Not 26	Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag	79
Not 27	Förslag till vinstdisposition	80

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

20250716111841

1 Allmän information och redovisningsprinciper

Allmän information
Neobo Fastigheter AB (publ), org nr 556580-2526 är moderbolag i Neobokoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm, Sverige. Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Neobokoncernen ska långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning. Moderbolagets tillgångar består huvudsakligen av aktier och andelar i bolagen som äger fastigheterna.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 24 april 2025.

Redovisningsprinciper
Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade redovisningsprinciper för respektive post, se efterföljande noter. Alla belopp är redovisade i miljoner kronor om inget annat anges.

Grunder för upprättande av koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2024 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Neobo Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag), se not 22.

Leasing
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Väsentliga bedömningar
Förvärv av bolag:
Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer sin krävs för att bedriva verksamheten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverka skatterabatten vid efterföljande värdering.

Väsentliga antaganden
Förvaltningsfastigheter:
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsräntan (avkastningskrav) för varje fastighet. För att avspegla den osäkerheten som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligen vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall. Mer om detta samt de antaganden som används framgår av not 11.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7.

Nya och ändrade standarder från IASB samt tolkningar och uttalanden från IFRS IC som trätt i kraft under året
Inga nya och ändrade standarder, tolkningar och uttalanden som trätt i kraft under räkenskapsåret 2024 har medfört någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder från IASB samt tolkningar och uttalanden från IFRS IC som träder i kraft efter 2024
IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer att undersöka effekterna av denna under 2025.

Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

2 Segmentsrapportering

Redovisningsprinciper
Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Neobo bedriver verksamhet i de två regionerna Nord och Syd, vilka motsvarar de rörelsesegment för vilken rapportering sker. Vd ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Neobo har högste verkställande beslutsfattaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget.

Uppföljning av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms huvudsakligen vara koncerngemensamma.

Vid jämförelser mellan åren är det värt att notera att fastighetsbestånden skiljer sig åt mellan åren 2024 och 2023. Under 2024 såldes fastigheter om 180 mkr.

	Syd		Nord		Koncerngemensamt		Total	
Resultaträkning	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	544	515	364	373			908	888
Driftkostnader	–183	–163	–119	–109			–302	–272
Reparationer och underhåll	–28	–37	–15	–29			–43	–66
Fastighetsadministration	–43	–45	–25	–22			–68	–67
Fastighetsskatt	–15	–14	–8	–10			–23	–24
Fastighetskostnader	**–269**	**–259**	**–167**	**–170**			**–435**	**–429**
Driftnetto	**275**	**257**	**197**	**203**			**473**	**460**
Central administration					–75	–88	–75	–88
Finansiella intäkter					3	1	3	1
Finansiella kostnader					–247	–224	–247	–224
Tomträttsavgäld					–1	–1	–1	–1
Resultat före värdeförändringar och skatt							**152**	**148**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–228	–806	–68	–547	0	0	–296	–1 353
Värdeförändring finansiella instrument					–108	–223	–108	–223
Resultat före skatt							**–251**	**–1 428**

	Syd		Nord		Koncerngemensamt		Total	
Balansräkning	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Förvaltningsfastigheter	7 915	8 039	5 787	5 979			13 701	14 018
varav årets investeringar	103	154	61	22			164	177
varav årets förvärv/försäljningar	0	–71	–180	–29			–180	–100
Övriga tillgångar					277	479	277	479
Summa tillgångar							**13 978**	**14 497**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111842

3 Hyresintäkter

Redovisningsprinciper
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Neobo konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Kontraktsförfallostruktur	Koncernen		
Löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
2025*	12 884	809	86%
2026	121	50	5%
2027	88	21	2%
2028	34	15	2%
2029	36	23	2%
2030+	22	25	3%
Summa	13 185	944	100%

* Varav 7 896 antal bostadskontrakt med årshyra om 742 mkr. Hyreskontrakt på bostäder löper med 3 månaders uppsägningstid.

	Koncernen		
Uthyrningsgrad och hyresvärde 2025-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad
Bostäder	782	1 406	94,9%
Lokaler	210	1 480	86,7%
Parkering och garage	25	–	77,7%
Totalt	**1 017**	**1 454**	**92,8%**

	Koncernen		
Uthyrningsgrad och hyresvärde 2024-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad
Bostäder	728	1 297	94,6%
Lokaler	217	1 446	86,9%
Parkering och garage	24	–	79,3%
Totalt	**969**	**1 358**	**92,5%**

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,2 år (3,5). Av den kontrakterade hyran utgörs 18 procent (21) av kommersiella kontrakt och 82 procent (79) av bostäder och parkering samt garage. Det finns 454 kommersiella kontrakt (435) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 1,1 procent (1,2) av hyresintäkterna. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

4 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

	Koncernen	
Kostnader fördelade i resultaträkningen, mkr	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader exklusive administration	367	362
Fastighetsadministration	68	67
Central administration	75	88
Summa	**510**	**517**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag, mkr	**2024**	**2023**
Reparationer och underhåll	43	66
Fastighetsskatt	23	24
Driftkostnader	302	272
Personalkostnader	68	73
Avskrivningar	1	1
Övriga externa kostnader	74	80
Summa	**510**	**517**

	Koncernen	
Administration, mkr	**2024**	**2023**
Personalkostnader	68	73
Köpta tjänster	61	64
IT	10	14
Marknadsföring	3	2
Avskrivningar inventarier	1	1
Summa	**143**	**155**

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drift- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskatt. Driftkostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med reparationer och underhåll avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Fastighetsadministration
Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Fastighetsadministration avser kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning samt vissa delar av ekonomisk förvaltning.

Central administration
Central administration består huvudsakligen av kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering, kostnader relaterade till årsredovisningen och kostnader för avskrivningar på maskiner och inventarier. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not 12. För information om kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal se not 5.

Redovisning av elstöd
Neobo har redovisat erhållet elstöd om 0 mkr (8) under året. Mottaget elstöd redovisas som en kostnadsreduktion vid den tidpunkt där vi med rimlig säkerhet kunnat säkerställa att villkoren som är förknippade med stödet är uppfyllda.

Ersättning till revisorer
I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Arvoden och kostnadsersättning till revisorer, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Revisionsuppdrag, EY	4,0	5,2	4,0	5,2
Revision utöver revisionsuppdrag	1,9	0,3	1,9	0,3
Övrigt	–	–	–	–
Summa	**5,9**	**5,5**	**5,9**	**5,5**

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Alla tjänster har tillhandahållits av Ernst & Young AB.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

20250716111843

5 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper
Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har främst avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

Anställda
Verkställande direktören är anställd i moderbolaget Neobo Fastigheter AB. All övrig personal i koncernen är anställd i Neobo Service AB. Medelantal anställda i koncernen under 2024 uppgick till 78 (75), av dessa var 28 (27) kvinnor och 50 (49) män. Neobos ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sid. 43. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 4 (4) kvinnor och 1 (1) män och i styrelsen var 2 (1) kvinnor och 3 (4) män.

Löner och andra ersättningar
Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av grundlön, förmåner och rörlig ersättning enligt incitamentsprogram.

	Koncernen		Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar, mkr	2024	2023	2024	2023
Ledande befattningshavare	12	12	5	4
Övriga anställda	37	33	0	0
Summa löner och ersättningar	**49**	**45**	**5**	**4**
Pensionskostnader	4	10	2	2
Sociala kostnader	15	15	2	2
Summa	**68**	**70**	**9**	**8**

	2024				
Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön inkl. sociala avgifter/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande					
Jan-Erik Höjvall	550	–	–	–	550
Övriga styrelseledamöter					
Mona Finnström	295	–	–	–	295
Ulf Nilsson	295	–	–	–	295
Jakob Pettersson	197	–	–	–	197
Anneli Lindblom	197	–	–	–	197
Peter Wågström	35	–	–	–	35
Vd Ylva Sarby Westman*	5 460	840	112	1 380	7 792
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	8 341	771	278	2 135	11 525
Total	**15 370**	**1 611**	**390**	**3 515**	**20 886**

* Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga arton månadslöner.

	2023				
Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön inkl. sociala avgifter/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande					
Jan-Erik Höjvall	603	–	–	–	603
Övriga styrelseledamöter					
Mona Finnström	324	–	–	–	324
Ulf Nilsson	324	–	–	–	324
Jakob Pettersson	–	–	–	–	–
Eva Swartz Grimaldi	309	–	–	–	309
Peter Wågström	324	–	–	–	324
Vd Ylva Sarby Westman	4 626	–	108	1 639	6 373
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	9 740	–	319	2 313	12 372
Total	**16 250**	**–**	**427**	**3 952**	**20 629**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, ÜN, JP, YSW, GN

6 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som uppläggningskostnader och administrativa avgifter. Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas som intäkt alternativt kostnad beroende på utfall. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. I resultaträkningen redovisas räntekomponent derivat på samma rad som räntekostnader eftersom alla räntederivat används för att säkra räntekostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansiella intäkter, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	3	1	2	10
Övriga finansiella intäkter	0	–	0	0
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	86	36
Summa finansiella intäkter	**3**	**1**	**88**	**46**
Finansiella kostnader, mkr				
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	–397	–389	0	–
Räntekomponent derivat	156	165	–	–
Övriga finansiella kostnader	–7	–1	0	–
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–59	–29
Summa finansiella kostnader	**–248**	**–225**	**–59**	**–29**
Finansnetto	**–246**	**–224**	**30**	**17**

Finansnettot
Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 17 och 18.

7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal

Leasingkostnad/tomträttsavgäld
En ägare till byggnad på kommunalt ägd mark betalar årligen en avgift i form av tomträttsavgäld till kommunen. Beräkningen av tomträttsavgälden sker för närvarande genom att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall.

Vid årets utgång hade Neobo fem fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgifter uppgick till 1 mkr (1).

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner, mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111844

Skatt

8 Aktuell skatt

Redovisningsprinciper
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Avstämning av effektiv skattesats	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-251	-1 428	-201	-1 608
Skatt enligt gällande skattesats	52	294	41	331
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförlig till tidigare år	1	1	-	1
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av dotterbolag	-5	-	-	-
Poster relaterade till försäljning av fastigheter	-9	-	-	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	3
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-34	-47	-335
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	2	16	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	7	-	-
Skattemässiga avskrivningar	-	-	-	-
Temporära skillnader avseende obeskattade reserver	-	-	-	-
Temporära skillnader avseende derivat	22	-5	-	-
Avyttring andelar	11	-	-	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-16	-	-6	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-	-225	-	-
Redovisad skatt	58	54	0	1
Effektiv skattesats	-22,9%	-3,8%	-0,2%	-0,1%
Aktuell skatt	-19	-21	0	1
Uppskjuten skatt	77	75	0	0
Redovisad skatt	58	54	0	1

9 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Uppskjuten skatt	2024		2023	
Koncernen, mkr	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Fastigheter	1 643	338	2 063	425
Derivat	0	0	0	0
Obeskattade reserver	40	8	24	5
Övrigt	0	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatteskuld	1 683	347	2 087	430
Ingående balans	2 087	430	2 452	505
Redovisat i resultaträkningen	-404	-77	-365	-75
Försäljning av bolag	0	-6	0	0
Utgående balans	1 683	347	2 087	430

Uppskjuten skatt i moderbolaget
Uppskjuten skatteskuld i moderbolagets balansräkning uppgår vid årets utgång till 0 mkr (0).

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Tillgångar

10 Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper
Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. De immateriella tillgångarna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De förväntade nyttjandeperioderna förväntas vara 3-5 år. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Ingående värde	0	3	0	0
Anskaffningar	4	0	4	0
Omklassificering	1	-3	1	0
Utgående balans	**5**	**0**	**5**	**0**

11 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper
Förvaltningsfastigheter
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. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. årets orealiserade värdeförändringar.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter minskade under året med 317 mkr till 13 701 mkr (14 018). Värdeminskningen speglar den förändringen som har skett i fastigheternas kassaflöden och i direktwavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Nord	Syd	Koncernen	
mkr	2024	2024	2024	2023
Ingående balans	5 979	8 039	14 018	15 295
Förvärv	-	-	-	-100
Försäljningar	-180	-	-180	0
Investeringar	61	103	164	177
Orealiserade värdeförändringar	-74	-228	-301	-1 353
Utgående balans	**5 787**	**7 915**	**13 701**	**14 018**

Värdering
Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. 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 kvartalsbokslut. 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 2024 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

Värderingsmetod
Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift och projektfastigheter med kontrakterade hyresgäster. För byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig bedöms marknadsvärdena i stället utifrån ortsprismetoden, alternativt en exploateringskalkyl, med hänsyn tagen till de osäkerheter som marknaden bedömer.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716118845

Värderingsantaganden
Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens avkastningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år. I avkastningskravet har hänsyn även tagits för klimatrisker, dock är denna effekt idag svår att kvantifiera då befintlig marknadsdata är otillräcklig.

Nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter

Avkastningskrav per fastighetskategori	Intervall			
	2024		2023	
Kategori, %	Nord	Syd	Nord	Syd
Bostäder	3,9–5,2	3,6–6,0	3,7–5,0	3,5–6,0
Kommersiellt	4,3–7,2	3,7–8,0	3,9–7,2	3,6–8,0
Samhällsservice	3,9–7,2	5,0–7,7	3,7–6,8	4,8–7,7
Totalt	**3,9–7,2**	**3,6–8,0**	**3,7–7,2**	**3,5–8,0**

Avkastningskrav per fastighetskategori	Viktat genomsnitt			
	2024		2023	
Kategori, %	Nord	Syd	Nord	Syd
Bostäder	4,5	4,8	4,2	4,4
Kommersiellt	6,4	7,1	6,3	7,0
Samhällsservice	5,4	5,8	5,2	5,7
Totalt	**5,0**	**5,0**	**4,8**	**4,7**

Värderingsantaganden	Nord 2024	Syd 2024	Total 2024	Total 2023
Kalkylränta – kassaflöde, viktat	6,80%	6,87%	6,84%	6,77%
Kalkylränta – restvärde, viktat	7,02%	7,02%	7,02%	6,84%
Avkastningskrav – restvärde, viktat	5,03%	5,03%	5,03%	4,74%
Långsiktig vakansgrad	2,90%	2,91%	2,91%	2,95%
Marknadshyra, fullt uthyrt, kalkylstart	1 659 kr/kvm	1 386 kr/kvm	1 483 kr/kvm	1 401 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader, kalkylstart	530 kr/kvm	551 kr/kvm	543 kr/kvm	498 kr/kvm
Normaliserat driftnetto, kalkylstart	1 090 kr/kvm	800 kr/kvm	903 kr/kvm	868 kr/kvm
Hyresökning bostäder, år 0	–	–	4,50%	5,00%
Hyresökning bostäder, år 1	–	–	3,00%	4,00%
Inflation, år ≥1	–	–	2,00%	2,00%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av enskilda parametrar. Ett inbördes samband kan finnas mellan parametrarna och de rör sig sällan isolerat. Exempelvis kan en uppsägning påverka bedömningen kring framtida kassaflöden så väl som risken förknippat med framtida vakans vilket kan reflekteras i avkastningskravet. En högre inflation leder till högre intäkter och kostnader, samtidigt kan avkastningskravet påverkas. Förskjutningar av en eller flera parametrar i verkligheten ger troligen en förstärkt eller dämpad värdepåverkan i relation till nedan känslighetsanalys.

Total	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/–5%	+1 005 / –1 001	+/–7 %
Drift- och underhållskostnad	+/–5%	–338 / +345	–2% / +3 %
Avkastningskrav	+/–0,25%-enhet	–660 / +738	+ / –5 %
Långsiktig vakansgrad	+/–0,25%-enhet	–42 / +46	+/–0 %
Kalkylränta	+/–1%-enhet	–980 / +1 081	–7% / +8 %

Region Nord	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/–5%	+392 / –390	+/–7 %
Drift- och underhållskostnad	+/–5%	–115 / +120	– / +2 %
Avkastningskrav	+/–0,25%-enhet	–280 / +313	+ / –5 %
Långsiktig vakansgrad	+/–0,25%-enhet	–15 / +20	+/–0 %
Kalkylränta	+/–1%-enhet	–415 / +460	–7% / +8 %

Region Syd	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/–5%	+613 / –612	+/–8 %
Drift- och underhållskostnad	+/–5%	–224 / +225	– / +3 %
Avkastningskrav	+/–0,25%-enhet	–381 / +425	+ / –5 %
Långsiktig vakansgrad	+/–0,25%-enhet	–27 / +26	+/–0 %
Kalkylränta	+/–1%-enhet	–565 / +623	–7% / +8 %

Känslighetsanalys värdeförändring
Nedanstående tabell illustrerar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, ej beaktat uppskjuten skatteeffekt, påverkar resultat och berörda nyckeltal.

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/–10%	+/– 1 370 mkr	+/–710%
Eget kapital	+/–10%	+/– 1 370 mkr	+/–22%
Belåningsgrad	+/–10%	–5%-enhet/+6%-enhet	–9%/+11%

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

12 Inventarier

Redovisningsprinciper
Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod som förväntas vara 5 år. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	14	13	1	0
Årets anskaffningar	–	1	0	1
Omklassificering	–1	–	–1	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13	14	0	1
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	–10	–9	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0	–	–
Årets avskrivningar inkl förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	–1	–1	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–11**	**–10**	0	0
Utgående redovisat värde	2	4	0	1

13 Kundfordringar

Redovisningsprinciper
Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Historiskt sett har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett. Av de kundfordringar som är äldre än två månader är samtliga reserverade som osäkra kundfordringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fordringar på hyresgäster	37	29	1	0
Avsättningar för osäkra fordringar	–29	–22	0	0
Utgående balans	8	8	1	0

Avsättning för osäkra fordringar är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar.

	Koncernen		Koncernen	
Ålderfördelade kundfordringar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ej förfallet	10	12	1	–
Förfallet 1–30 dagar	0	2	–	–
Förfallet 31–90 dagar	4	2	–	–
Förfallet mer än 90 dagar	23	13	–	–
Summa	37	29	1	–

Förändringen i avsättning för osäkra fordringar under året specificeras enligt nedan.

Avsättningar för osäkra fordringar koncernen	**2024**	**2023**
Ingående balans	–22	–10
Ökning av avsättning, redovisad över resultaträkningen	–13	–15
Under året konstaterade kreditförluster	5	2
Återföring av ej utnyttjat belopp	1	1
Utgående balans	**–29**	**–22**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716118846

14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Skattekonto	14	5	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	1	26	0	24
Summa	**15**	**31**	**0**	**24**

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Upplupen räntefordran	2	1	0	0
Övriga interimsfordringar	14	42	2	8
Summa	**16**	**43**	**2**	**8**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Finansiering och kapitalstruktur

16 Kapitalstruktur

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.
Koncernens finansiella riskbegränsningar enligt finanspolicy:

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare för att tillhandahålla en kredit är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Rapportering av covenanter sker kvartals- eller årsvis. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor, det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårigheter att uppfylla covenanter när de testas nästa gång under 2025. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål.

Covenant	Volym	Testperiod
Räntetäckningsgrad	4 702	Kvartalsvis
Räntetäckningsgrad	2 913	Årsvis
Belåningsgrad	6 084	Kvartalsvis
Belåningsgrad	734	Årsvis
Soliditet	6 084	Kvartalsvis
Soliditet	734	Årsvis

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

Neobos upplåning är säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter, aktiepant i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur.

Kapitalstruktur	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen, mkr	Redovisat värde	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	7 115	7 278
Likvida medel	146	199
Nettoskuld	**6 969**	**7 079**
Eget kapital	6 213	6 405
Summa Nettoskuld och Eget kapital	**13 182**	**13 484**

17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Neobo är framför allt exponerad mot finansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk och ränterisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Neobo
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Neobo:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Finansierings- och likviditetsrisk
Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor. Likviditetsrisk innebär risken att inte kunna fullgöra finansiella åtaganden.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Neobos kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118 47

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

	2024			
Likviditetsrisk – löptidsanalys	**0–1 år**	**1–2 år**	**2–5 år**	**>5 år**
Tillgångar				
Kundfordringar	8			
Övriga fordringar	15			
Likvida medel	146			
Summa	**169**			
Skulder				
Banklån	1 096	3 282	3 205	91
Leverantörsskulder	41			
Summa	**1 137**	**3 282**	**3 205**	**91**

	2023			
Likviditetsrisk – löptidsanalys	**0–1 år**	**1–2 år**	**2–5 år**	**>5 år**
Tillgångar				
Kundfordringar	8			
Övriga fordringar	31			
Likvida medel	199			
Summa	**238**			
Skulder				
Banklån	189	3 491	3 503	96
Leverantörsskulder	53			
Summa	**242**	**3 491**	**3 503**	**96**

	Koncernen			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen, år	**Belopp**	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0-1	1 706	24	847	12
1-2	1 839	26	3 066	43
2-3	1 370	19	2 174	31
3-4	600	8	933	13
4 år och senare	1600	22	94	1
Utgående balans	**7 115**	**100**	**7 115**	**100**
Fördelning, fast och rörlig ränta inkl. derivatinstrument				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	1 706			
Räntebärande skulder – fast ränta	5 409			

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Neobo tecknat ränteswappar om 5 409 mkr. Tecknade räntederivat samt marknadsvärde per 31 december framgår av tabell i not 18.

Känslighetsanalys kassaflöden[1]	**Förändring, %**	**Resultateffekt, mkr**
Hyresintäkter	+/–5%	+/–45
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/–5%	+/–22
Uthyrningsgrad	+/–1%-enhet	+/–10
Genomsnittlig upplåningsränta, inklusive derivat	+/–1%-enhet	+/–15
Marknadsvärde derivat	+/–1%-enhet	+153 /–164

[1] Resultateffekt avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

18 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper
Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen (exklusive årets räntebetalningar).
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Beräkning av verkligt värde
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Metod och underlag
Derivatinstrument beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid. Finansiella skulder beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta. Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda krediteringar.

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	1 450	13	0,17
2026	1 839	48	0,65
2027	420	14	1,10
2028	600	-4	2,56
2029	700	-3	2,55
2030 och senare	400	-5	2,74
Totalt	**5 409**	**63**	**1,17**

Kategorisering av finansiella instrument	Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen	
Koncernen, mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar				
Derivat			76	194
Kundfordringar	8	8		
Övriga fordringar	15	31		
Likvida medel	146	199		
Totalt	**169**	**238**	**76**	**194**
Skulder				
Räntebärande skulder	7 115	7 278		
Derivat			13	23
Övriga skulder	101	70		
Leverantörsskulder	41	53		
Totalt	**7 257**	**7 401**	**13**	**23**

	Koncernen	
Derivat, mkr	**2024**	**2023**
Ingående värde	171	393
Orealiserad värdeförändring	–108	–222
Förvärv	–	–
Utgående balans	**63**	**171**

Samtliga derivat avser räntederivat.

	Koncernen	
Likvida medel, mkr	**2024**	**2023**
Kassa och bank	146	199
Utgående balans	**146**	**199**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111848

Operativa skulder

19 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Momsskuld	8	20	1	1
Personalrelaterade skulder	2	3	1	0
Övriga kortfristiga skulder	91	47	0	0
Summa	**101**	**70**	**2**	**1**

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	6	7	0	0
Upplupna räntekostnader	2	5	–	–
Förutbetalda hyror	70	78	–	–
Fastighetskostnader	31	86	7	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	38	0	0
Summa	**146**	**214**	**7**	**9**

21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Statliga stöd som beviljats kan komma att behöva återbetalas för det fall förutsättningarna för stöd inte uppfylls under stödperioden. Därutöver uppstår från tid till annan tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2024	2023	2024	2023
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	8 336	8 648	–	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser	–	–	7 115	7 273
Summa	**8 336**	**8 648**	**7 115**	**7 273**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Koncernstruktur

22 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper
Moderbolagets andelar i koncernföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade återvinningsvärdet med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag, mkr	**2024**	**2023**
Ingående balans	48	0
Aktieägartillskott	5 818	1 671
Försäljning	–	–
Nedskrivning	–227	–1 623
Utgående balans	**5 639**	**48**

					Redovisat värde	
Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel, %**	**2024**	**2023**
Neobo Service AB	559395-8167	Stockholm	25 000	100	19	19
Neobo Holdco 1 AB	559408-9673	Stockholm	25 000	100	649	0
Neobo Holdco 2 AB	559408-9681	Stockholm	25 000	100	905	0
Neobo Holdco 3 AB	559408-9699	Stockholm	25 000	100	1 322	1
Neobo Holdco 4 AB	559408-9707	Stockholm	25 000	100	1 652	0
Neobo Holdco 5 AB	559408-9715	Stockholm	25 000	100	185	15
Neobo Holdco 6 AB	559408-9723	Stockholm	25 000	100	153	5
Neobo Holdco 7 AB	559408-9749	Stockholm	25 000	100	699	1
Neobo Holdco 8 AB	559408-9756	Stockholm	25 000	100	54	7
Summa					**5 639**	**48**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111849

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
Neobo Alingsås Lerum AB	559248-6681	Stockholm	250	100
Neobo Anna och Hummern i Helsingborg AB	556847-1451	Stockholm	500	100
Neobo Biografen AB	559248-6699	Stockholm	250	100
Neobo Bostad 103 AB	559347-1963	Stockholm	25 000	100
Neobo Bostad 22 AB	559070-4663	Stockholm	50 000	100
Neobo Bostad 23 AB	559070-4531	Stockholm	50 000	100
Neobo Bostad 3 AB	559062-6254	Stockholm	50 000	100
Neobo Bostad Oskarshamn AB	559043-2216	Stockholm	50 000	100
Neobo Brågarp AB	556212-1912	Stockholm	40 000	100
Neobo Continental Apartments AB	559062-6122	Stockholm	50 000	100
Neobo Dubbelkrut AB	559159-3156	Stockholm	500	100
Neobo East AB	556691-9543	Stockholm	800 000	100
Neobo Enigheten HB	916831-9763	Stockholm		100
Neobo Eskilstuna 4 AB	559323-5756	Stockholm	25 000	100
Neobo Eskilstuna 6 AB	559323-5947	Stockholm	25 000	100
Neobo Falköping 1 KB	969691-5009	Stockholm		100
Neobo Falköping 2 KB	969691-7625	Stockholm		100
Neobo Falköping 3 KB	967800-2842	Stockholm		100
Neobo Falköping AB	559408-9657	Stockholm	25 000	100
Neobo Falköping Holding AB	559319-6883	Stockholm	25 000	100
Neobo Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm	1 000	100
Neobo Falun Timrå Holding AB	559018-1219	Stockholm	50 000	100
Neobo Fastighets AB Prästkragen 5	559208-2241	Stockholm	50 000	100
Neobo Fenja Agne AB	556551-6522	Stockholm	5 000	100
Neobo Fjärilen 17 AB	559317-1357	Stockholm	50 000	100
Neobo Fjärilsvingen AB	556679-8202	Stockholm	1 000	100
Neobo Färgaren HB	969671-1093	Stockholm		100
Neobo Gustaf HB	969673-5423	Stockholm		100
Neobo Gävle 2 AB	559003-8617	Stockholm	500	100
Neobo Helsingborg 5 AB	556704-6767	Stockholm	1 000	100
Neobo Holdco 1.1.1 AB	559408-9830	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 1.1.2 AB	559408-9822	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 1.1.3 AB	559408-9814	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 1.1.4 AB	559408-9665	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 2.1 AB	559408-9764	Stockholm	25 000	100

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
Neobo Holdco 2.1.1 AB	559408-9772	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 2.1.2 AB	559408-9780	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 2.1.3 AB	559408-9798	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 3.1 AB	559408-9582	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 3.1.1 AB	559408-9590	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 4.1 AB	559408-9608	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 4.1.1 AB	559408-9988	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 4.1.2 AB	559408-9996	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 5.1 AB	559408-9913	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 6.1 AB	559408-9905	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 7.1 AB	559408-9871	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 7.1.1 AB	559408-9897	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco 7.1.2 AB	559408-9889	Stockholm	25 000	100
Neobo i Enköping AB	556710-5902	Stockholm	1 000	100
Neobo i Märsta AB	559082-2622	Stockholm	50 000	100
Neobo Isaksdal AB	556897-8257	Stockholm	500	100
Neobo Järna AB	556976-6925	Stockholm	1 000	100
Neobo Karlstad KB	969664-8386	Stockholm		100
Neobo Katrineholm AB	559337-1718	Stockholm	25 000	100
Neobo Knivsta Gredelby AB	559218-2215	Stockholm	500	100
Neobo Kristinegatan AB	556677-6331	Stockholm	1 000	100
Neobo Köping 1 AB	559026-6036	Stockholm	500	100
Neobo Köping 2 AB	556748-9660	Stockholm	1 000	100
Neobo Köping 3 AB	556950-8400	Stockholm	50 000	100
Neobo Köping Holding AB	559333-2462	Stockholm	25 000	100
Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB	559113-0405	Stockholm	1000	100
Neobo Köping Saga & Ale AB	559059-5426	Stockholm	500	100
Neobo Köping Stadskanten AB	559157-4362	Stockholm	500	100
Neobo Lerum AB	559273-6325	Stockholm	50 000	100
Neobo Liljan HB	916896-8452	Stockholm		100
Neobo Luleå AB	559273-6341	Stockholm	50 000	100
Neobo Mariestad 2 AB	559408-9640	Stockholm	25 000	100
Neobo Mariestad AB	559081-0734	Stockholm	500	100
Neobo Mitt Holding AB	559222-2995	Stockholm	50 000	100
Neobo Mjärden AB	556883-4989	Stockholm	500	100

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
Neobo Motala AB	556680-9363	Stockholm	1 000	100
Neobo Nevisborg AB	559163-6138	Stockholm	500	100
Neobo Norrköping 2 AB	559408-9632	Stockholm	25 000	100
Neobo Norrköping AB	559323-5749	Stockholm	25 000	100
Neobo Nyckelpigan 24 AB	556605-0893	Stockholm	1 000	100
Neobo Nyköping 2 AB	556707-9362	Stockholm	100 000	100
Neobo Nynäshamn AB	556919-3773	Stockholm	500	100
Neobo Oscarsbo AB	556173-2636	Stockholm	200	100
Neobo Panirab AB	556520-8856	Stockholm	1000	100
Neobo Parken AB	559227-6314	Stockholm	50 000	100
Neobo Pinjen 4 AB	556604-9564	Stockholm	1 000	100
Neobo Propco 8.1 AB	559408-9863	Stockholm	25 000	100
Neobo Propco 8.2 AB	559408-9855	Stockholm	25 000	100
Neobo Pärlan HB	969673-4210	Stockholm		100
Neobo Sala AB	556975-6504	Stockholm	1 000	100
Neobo Samhäll 93 AB	559224-4023	Stockholm	50 000	100
Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB	556695-3633	Stockholm	100 000	100
Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB	556810-8293	Stockholm	50 000	100
Neobo Skara AB	559408-9624	Stockholm	25 000	100
Neobo Skövde AB	559323-5723	Stockholm	25 000	100
Neobo Skövde Holding AB	559036-3676	Stockholm	100 000	100
Neobo Solen 13 HB	969673-4202	Stockholm		100
Neobo Solen 9 HB	969673-5407	Stockholm		100
Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB	559185-5720	Stockholm	50 000	100
Neobo Spitoula Fastighets AB	556893-6677	Stockholm	1 000	100
Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Stockholm	15 000	100
Neobo Stenstan AB	556981-7892	Stockholm	500	100
Neobo Stettfast AB	559084-1366	Stockholm	500	100
Neobo Strängnäs AB	556975-6520	Stockholm	1 000	100
Neobo Sundsvall 2 AB	559323-5731	Stockholm	25 000	100
Neobo Sundsvall AB	559127-1431	Stockholm	500	100
Neobo Sundsvall Granlodrakar AB	559200-5580	Stockholm	500	100
Neobo Tegelborgen AB	556446-1787	Stockholm	100	100
Neobo Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm	1 000	100
Neobo Timrå 3 AB	556730-3374	Stockholm	1 000	100
Neobo Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm	1 000	100
Neobo Tjuren HB	916896-7686	Stockholm		100
Neobo Tranås AB	556707-6616	Stockholm	100 000	100
Neobo Tranås Västermalm AB	556649-4273	Stockholm	1 000	100
Neobo Träkolet AB	556652-7049	Stockholm	1 000	100
Neobo Ulricehamn AB	559326-6322	Stockholm	25 000	100
Neobo Umeå 2 AB	559074-2630	Stockholm	50 000	100
Neobo Umeå 3 AB	559118-8395	Stockholm	50 000	100
Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB	556786-2486	Stockholm	1 000	100
Neobo Vipan 15 AB	556692-8569	Stockholm	1 000	100
Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB	556751-3063	Stockholm	1 000	100
Neobo VR Bostad Norr 1 AB	559158-1052	Stockholm	50	100
Neobo Vänersborg AB	559326-6330	Stockholm	25 000	100
Neobo Örnholmen 3 AB	556882-0830	Stockholm	500	100
Neobo Övik AB	559273-6358	Stockholm	50 000	100

23 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Inga närståendetransaktioner med ägare under året. Presentation av ägare finns på sid. 44.
Styrelse	För uppgift om ersättningar, se not 5. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon väsentlig affärstransaktion med Neobo. Presentation av styrelsen finns på sid. 42.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 5. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Neobo. På årsstämman den 26 april 2023 beslutades om emission av teckningsoptioner riktat till fyra personer i ledningsgruppen. Efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts under första kvartalet omfattar programmet 630 067 teckningsoptioner riktat till tre personer i ledningsgruppen som berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Teckningskursen per aktie motsvarar 120 procent av genomsnittet av bolagets aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna som inföll närmast efter den 10 maj 2023. Teckning av aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 maj 2026 t.o.m. den 25 maj 2026. Presentation av ledningsgruppen finns på sid. 43.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 22, transaktioner not 24. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering för tjänster avseende förvaltningstjänster som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

20250716118S0

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg om gäller i förhållande till IFRS. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens schema. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpats vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av resultat av verksamheter under avyttring samt eget kapital.

Intäkter
Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Finansiella risker
Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser.

Finansiella instrument
Finansiella tillgångar i moderbolaget består av fordringar i koncernföretag, kundfordringar och likvida medel och värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning. Finansiella skulder i moderbolaget består av leverantörsskulder och övriga skulder och dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

24 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 0 procent (0) inköp från koncernbolag. Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 100 procent (99) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen.

25 Resultat från andelar i koncernföretag

mkr	2024	2023
Resultat försäljning av andelar i koncernbolag	0	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–227	–1 623
	–227	**–1 623**

26 Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag

mkr	2024	2023
Fordringar		
Ingående balans	11 990	7 838
Tillkommande fordringar	–10 384	4 152
Utgående balans	**1 606**	**11 990**
Skulder		
Ingående balans	5 751	0
Tillkommande skulder	–4 685	5 751
Utgående balans	**1 066**	**5 751**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 722 333 772 kr
Årets resultat	−201 141 126 kr
Summa	**5 521 192 646 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	5 521 192 646 kr
Summa	**5 521 192 646 kr**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

20250716111851

Styrelsens och Vd:s underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 mars 2025

Jan-Erik Höjvall
Styrelseordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2025.
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN.

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Neobo Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2024 till 13 701 Mkr och årets värdeförändringar i koncernens resultaträkning till -296 Mkr. Per balansdagen 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många och väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna. Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitade värderingexperterna. Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering, rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, kalkylränta och vakansgrad mot känd marknadsinformation samt diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. • Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. • Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
• Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

2025071611852

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-36, 42-45 och 85-88. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Neobo Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
• Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappers-marknaden för Neobo Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Neobo Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 28 september 2016.

Stockholm den 25 mars 2025
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Räkningar
Noter
• Revisionsberättelse
Övrigt

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

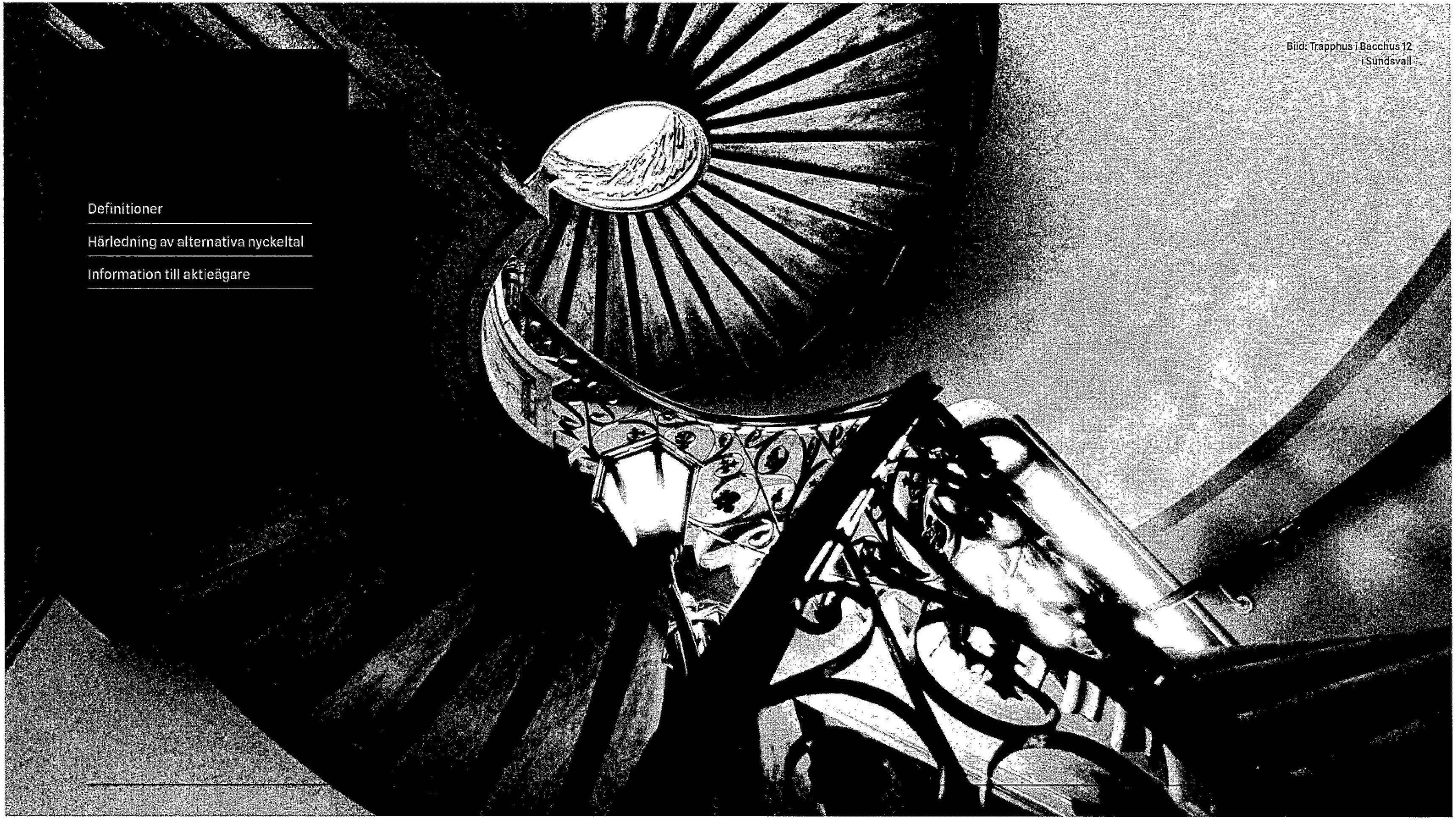


Bild: Trapphus i Bacchus 12 i Sundsvall

Definitioner

Härledning av alternativa nyckeltal

Information till aktieägare

DEFINITIONER

Alternativa nyckeltal
Neobo tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Neobos alternativa nyckeltal har bedömts ge värdefull kompletterande information vid utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående aktier
Antalet aktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.

Räntebärande skulder
Finansiella åtaganden som medför skyldighet att betala ränta.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal aktier
Antalet utestående aktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Jämförelsestörande poster
Poster som inte är återkommande och som stör jämförelsen gentemot annan period.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen.

Nettoskuld
Skulder till kreditinstitut minus likvida medel.

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntesäkringsgrad
Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.

Räntetäckningsgrad, gånger
Förvaltningsresultat efter återläggning av räntenetto, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, i relation till räntenetto.

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Substansvärde, EPRA NRV, kr
Redovisat eget kapital hänförligt till aktien, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter
Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm
Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %
Driftnetto enligt intjäningsförmåga i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exklusive fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmåga.

Ekonomisk vakansgrad, %
Årshyra för vakant area vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmåga vid periodens utgång.

Hyresintäkter, kr
Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Jämförbart bestånd
Avser fastigheter som ägts under hela året samt hela jämförelseåret.

Marknadsvärde fastigheter, kr
Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %
Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Övrigt
• Definitioner
Härledning av alternativa nyckeltal
Information till aktieägare

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

20250716118S4

HÄRLEDNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	2024	2023
Periodens resultat	–193	–1 373
Eget kapital, genomsnitt	6 309	7 091
Avkastning på eget kapital, %	**–3,1**	**–19,4**

BELÅNINGSGRAD	2024	2023
Balansomslutning	13 978	14 497
Räntebärande skulder	7 115	7 278
Belåningsgrad, %	**50,9**	**50,2**

DIREKTAVKASTNING	2024	2023
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	520	482
Förvaltningsfastigheter	13 701	14 018
Byggrätter	98	131
Fastighetsvärde exklusive byggrätter	13 603	13 887
Direktavkastning, %	**3,8**	**3,5**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	2024	2023
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	944	896
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	1 017	969
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**92,8**	**92,5**

RESULTAT PER AKTIE	2024	2023
Periodens resultat	–193	–1 373
Genomsnittligt antal stamaktier	145 400 737	145 400 737
Kr / aktie	**–1,33**	**–9,44**

RÄNTESÄKRINGSGRAD	2024	2023
Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta	5 409	5 406
Skulder till kreditinstitut	7 115	7 278
Räntesäkringsgrad, %	**76,0**	**74,3**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2024	2023
Förvaltningsresultat	152	148
Återläggning räntenetto	244	224
Summa	**397**	**372**
Räntenetto	244	224
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,6**	**1,7**

SOLIDITET	2024	2023
Eget kapital	6 213	6 405
Balansomslutning	13 978	14 497
Soliditet, %	**44,5**	**44,2**

SUBSTANSVÄRDE, EPRA NRV, kr	2024	2023
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401
Eget kapital	6 213	6 405
Återläggning av uppskjuten skatt	347	430
Återläggning av derivat	–63	–171
Substansvärde, EPRA NRV, kr	6 497	6 664
Substansvärde, EPRA NRV, Kr / aktie	**44,68**	**45,83**

ÖVERSKOTTSGRAD	2024	2023
Driftnetto	473	460
Hyresintäkter	908	888
Överskottsgrad, %	**52**	**52**

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Övrigt
Definitioner
• Härledning av alternativa nyckeltal
Information till aktieägare

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Årsstämma

Årsstämma 2025 hålls den 24 april 2025 kl 14:00 på Sergelkonferensen, Mäster Samuelsgatan 42, Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar kl 13:30.

För mer information angående anmälan, se kallelse till årsstämman. Kallelse till årsstämman finns på Neobos webbplats, neobo.se/sv/arsstamma-2025, och var införd i Post och Inrikes Tidningar den 19 mars 2025. Att kallelse skett annonserades i Dagens Nyheter samma dag.

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2025	24 april 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	9 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	22 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	12 februari 2026
Årsredovisning 2025	Mars 2026

Kontakt

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör
070-690 65 97
ylva.sarby.westman@neobo.se

Maria Strandberg
CFO
070-398 23 80
maria.strandberg@neobo.se

Lägenhet i Svetsaren 8 i Nyköping

Innehåll

Verksamhet
Vägen framåt
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Övrigt
Definitioner
Härledning av alternativa nyckeltal
• Information till aktieägare

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

Produktion: Neobo i samarbete med Addira
Foto: Christoffer Edling, Toa Heftiba (Unsplash),
Maskot Bildbyrå (Johnér), Erik Svensson, Lisa Öberg (Johnér)

Transaktion 09222115557541988580 Signerat JH, MF, AL, UN, JP, YSW, GN

neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)
Org nr: 556580-2526
Mäster Samuelsgatan 42
111 57 Stockholm
neobo.se

20250716111856

Verifikat

Transaktion 09222115557541988580

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
90 sidor
Startades 2025-03-25 08:26:28 CET (+0100) av Gustav Rapp (GR)
Färdigställt 2025-03-25 18:03:00 CET (+0100)

Initierare

Gustav Rapp (GR)
Neobo Fastigheter AB
gustav.rapp@neobo.se

Signerare

Jan-Erik Höjvall (JH)
Neobo Fastigheter
Personnummer 195904288957
je@jhojvall.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Erik Sigurd Höjvall"
Signerade 2025-03-25 08:38:02 CET (+0100)

Mona Finnström (MF)
Neobo Fastigheter
Personnummer 195901040146
mona.finnstrom@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mona Carina Finnström"
Signerade 2025-03-25 08:29:43 CET (+0100)

Anneli Lindblom (AL)
Neobo Fastigheter
Personnummer 196711281169
anneli.lindblom@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2025-03-25 10:33:17 CET (+0100)

Ulf Nilsson (UN)
Neobo Fastigheter
Personnummer 195809190274
ulf@sigfride.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Anders Nilsson"
Signerade 2025-03-25 08:34:55 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557541988580

Jakob Pettersson (JP)
Neobo Fastigheter
Personnummer 198612208234
jakob.pettersson@icahandlarna.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Jakob Pettersson"
Signerade 2025-03-25 10:04:28 CET (+0100)

Ylva Sarby Westman (YSW)
Neobo Fastigheter
Personnummer 197305050366
ylva.sarby.westman@neobo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Westman Sarby"
Signerade 2025-03-25 08:31:39 CET (+0100)

Gabriel Novella (GN)
Ernst & Young AB
Personnúmmer 198209040057
gabriel.novella@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL LEO NOVELLA"
Signerade 2025-03-25 18:03:00 CET (+0100)

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Angelica Wallmo Wadenius
+46706906558

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