

**Årsredovisning**  
för  
**Neobo Sundsvall AB**  
559127-1431


Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Sundsvall AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

# Årsredovisning

för

## Neobo Sundsvall AB

559127-1431

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-18
Underskrifter	18

Styrelsen för Neobo Sundsvall AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Neobo Sundsvall AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Måsen 11, Kaparen 1, Hästen 4, Jetten 7, Julen 6, Bergsåker 2:23, Bergsåker 2:26, Bergsåker 2:29 och Aesculapius 3 i Sundsvall kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

### Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

#### *Värdering av fastigheter*

Resultatet för den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, driftkostnader, vakansgrad och finansieringskostnader. Geopolitisk osäkerhet har medfört negativ inverkan på världsekonomin under flera år som givit fortsatta konsekvenser följt av bland annat lägre tillväxt, hög inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknaden.

Kapitalmarknaden har återhämtat sig dels till följd av räntesänkningar under året. Tillgången till lånat kapital har ökat och kreditmarginaler har sjunkit. Finansieringskostnaderna har stor påverkan på efterfrågan på fastigheter, vilket i sin tur påverkar avkastningskraven och därmed fastighetsvärdena. Avkastningskraven, som vanligtvis är trögrörliga, har stabiliserats under året.

#### *Hyresintäkter*

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

#### *Fastighetskostnader*

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

Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer i övrigt hänvisas till Neobo Fastigheters årsredovisning 2024, avsnittet Risker och riskhantering.

### Ägarförhållanden

Neobo Sundsvall AB ägs till 100% av Neobo Holdco 4.1.1 AB (559408-9988) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	11 217	11 051	12 126	11 261	11 849
Driftnetto	5 773	4 564	5 989	5 606	5 692
Resultat efter finansiella poster	758	492	10 459	3 473	3 114
Soliditet (%)	48	48	49	41	42

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 914 483
årets vinst	359 472
	<b>83 273 955</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	83 273 955
	<b>83 273 955</b>

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

2025060319885

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	11 217	11 051
Fastighetskostnader	3	-5 443	-6 487
<b>Driftöverskott</b>		<b>5 773</b>	<b>4 564</b>
Övriga rörelseintäkter		619	603
Administrationskostnader		-669	-226
Avskrivningar	6	-2 997	-1 080
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 726</b>	<b>3 860</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 496	1 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 464	-4 412
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 968</b>	<b>-3 368</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>758</b>	<b>492</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring överavskrivningar		-49	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>709</b>	<b>492</b>
Skatter	9	-350	-1 065
<b>Årets resultat</b>		<b>359</b>	<b>-573</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	121 823	123 689
Pågående nyanläggningar och förskott	11	2 679	2 249
Maskiner och inventarier	12	49	58
		<b>124 551</b>	<b>125 996</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	13	48 121	39 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 121</b>	<b>39 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

172 672

164 996

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	14	25	54
Fordringar hos koncernföretag	13	1 944	7 909
Övriga fordringar	15	58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100	90
		<b>2 127</b>	<b>8 053</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 127</b>	<b>8 053</b>
------------------------------------	--	--------------	--------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

174 799

173 049

## Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		82 914	83 488
Årets resultat		359	-573
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>83 273</b>	<b>82 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 323</b>	<b>82 965</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Överavskrivningar	18	49	0
<b>Avsättningar</b>	19		
Uppskjuten skatteskuld		452	576
<b>Summa avsättningar</b>		<b>452</b>	<b>576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	83 277	83 277
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 277</b>	<b>83 277</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	0	893
Leverantörsskulder		479	238
Skulder till koncernföretag	13, 20	4 908	903
Aktuella skatteskulder		777	1 719
Övriga skulder	21	520	157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 013	2 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 698</b>	<b>6 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>174 799</b>	<b>173 049</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	83 488		83 538
Årets resultat			-573	-573
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>83 488</b>	<b>-573</b>	<b>82 964</b>
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	83 488	-573	82 964
Årets resultat			359	359
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>83 488</b>	<b>-214</b>	<b>83 324</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		710	492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	550	1 080
Betald inkomstskatt		-1 415	-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-155</b>	<b>1 541</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-39	66
Förändring av rörelseskulder		-705	1 215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-899</b>	<b>2 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-1 552	-2 834
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 552</b>	<b>-2 834</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av externa lån		-893	-894
Förändring av koncernfordran		-660	3
Förändring av koncernskuld	24	4 005	903
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 452</b>	<b>11</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	25	0	0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Neobo Sundsvall AB, 559127-1431, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Holdco 4.1.1 AB (559408-9988). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

#### Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Neobo Fastigheter AB (publ), 556580-2526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Bolagets mest väsentliga tillgång är dess fastighetsbestånd. Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antagande om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10.

#### Intäcksredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt över aktuell period. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Samtliga hyresavtal är att betrakta som operationella leasingavtal. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen, vilket i normalfallet sammanfaller med tillträdespunkten, då det vanligtvis finns villkor i avtalet som ska vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

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

#### Fastighetskostnader

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

#### Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnad mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och ger därmed den uppskjutna skattefordran och -skulden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

### **Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar**

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i koncernföretag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital. Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget bokar bolaget upp intäkten tidigare, så kalla anteciperad utdelning.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter. Rubriceringen i balansräkningen är Förvaltningsfastigheter och består av byggnad, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

*Följande avskrivningstider tillämpas: Antal år*

Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

Uppskjuten skatt på mellanskillnaden för byggnader och markanläggningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen och som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not 20.

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Övriga finansiella skulder

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## Not 2 Hyresintäkter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	11 217	11 051
	<b>11 217</b>	<b>11 051</b>
<b>Kontraktstidstruktur</b>		
Mindre än 1 år	9 566	11 424
Mellan 1 och 5 år	798	798
Mer än 5 år	961	0
	<b>11 325</b>	<b>12 222</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftkostnader	-3 290	-3 490
Reparation och underhåll	-532	-1 745
Fastighetsadministration	-1 360	-992
Fastighetsskatt	-261	-259
	<b>-5 443</b>	<b>-6 486</b>

## Not 4 Arvode till revisorer

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

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 6 Avskrivningar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byggnader	-2 988	-1 050
Maskiner och inventarier	-9	-30
	<b>-2 997</b>	<b>-1 080</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 496	1 043
	<b>2 496</b>	<b>1 043</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, bank	-4 414	-4 362
Ej avdragsgilla räntekostnader	-50	-6
Övriga finansiella kostnader	0	-43
	<b>-4 464</b>	<b>-4 411</b>

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-473	-435
Justering avseende skatter för föregående år	123	-630
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-350</b>	<b>-1 065</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		709		492
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-146	20,60	-101
Ej avdragsgilla kostnader		-533		-389
Ej skattepliktiga intäkter		330		0
Justering avseende skatter för föregående år		0		-575
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-49,31</b>	<b>-350</b>	<b>-216,70</b>	<b>-1 065</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 474	129 488
Inköp under året	515	2 834
Försäljningar/utrangeringar	0	-263
Omklassificeringar	607	-4 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 596</b>	<b>127 474</b>
Ingående avskrivningar	-3 785	-5 042
Försäljningar/utrangeringar	0	147
Omklassificeringar	0	2 160
Årets avskrivningar	-1 064	-1 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 849</b>	<b>-3 785</b>
Ingående uppskrivningar	0	-549
Omklassificeringar	0	549
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 924	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 924</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 823</b>	<b>123 689</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	170 500	189 100
Taxeringsvärden byggnader	58 477	58 477
Taxeringsvärden mark	17 113	17 113
	<b>75 590</b>	<b>75 590</b>

Förvaltningsfastigheter, dvs fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartals bokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter (the Red Book). Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2024 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 249	258
Årets investeringar	1 037	2 834
Omklassificeringar	-607	-843
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 679</b>	<b>2 249</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 679</b>	<b>2 249</b>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	404	404
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>404</b>	<b>404</b>
Ingående avskrivningar	-346	-316
Årets avskrivningar	-9	-30
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-355</b>	<b>-346</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49</b>	<b>58</b>

**Not 13 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp från koncernbolag	1 634	1 034
Ränteintäkter från koncernföretag	2 496	1 043
	<b>4 130</b>	<b>2 077</b>
Fordringar hos koncernföretag	50 065	46 909
Skulder till koncernföretag	-4 908	-903
	<b>45 157</b>	<b>46 006</b>

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

**Not 14 Hyres- och kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på hyresgäster	163	96
Reservering för osäkra fordringar	-138	-42
	<b>25</b>	<b>54</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skattekonto	3	0
Momsredovisning	55	0
	<u>58</u>	<u>0</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	99	86
Övriga	1	5
	<u>100</u>	<u>91</u>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	82 914 483
årets vinst	359 472
	<u>83 273 955</u>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	83 273 955
	<u>83 273 955</u>

**Not 18 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	49	0
	<u>49</u>	<u>0</u>

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	576	-55
Förändring redovisad via resultaträkningen	-123	631
	<u>453</u>	<u>576</u>

## Not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Kapitalförvaltning

Bolagets kapitalförvaltning är centraliserad till koncernmoderbolaget Neobo Fastigheter AB, vilket innebär att det är finansfunktionen i Neobo Fastigheter AB som ansvarar för att finansieringen och den finansiella riskhanteringen hanteras enligt de fastställda riktlinjer som gäller inom Neobokoncernen. För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

### Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

- Finansierings- och likviditetsrisk - avser den långsiktiga risken att säkerställandet av kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning till olika typer av finansieringskällor. Bolaget har tillgång till kredit via Neobo Fastigheters cashpool.

Ränterisk - avser exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

Kreditrisk - avser risken att motparter inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Denna risk är primärt hänförlig till att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt gällande hyresavtal. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kapitalstruktur</b>		
Banklån	83 277	84 170
Skulder till koncernföretag	4 908	903
	<b>88 185</b>	<b>85 073</b>
<b>Kapitalbindning (tkr)</b>		
Under 1 år	4 908	0
Mellan 1 och 5 år	83 277	85 073
	<b>88 185</b>	<b>85 073</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsredovisning	0	157
Beräknad fastighetsskatt	519	0
Övriga kortfristiga fordringar	2	0
	<b>521</b>	<b>157</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10	2
Förskottsbet hyror	762	1 327
Upplupna fastighetskostnader	240	993
	<u>1 012</u>	<u>2 322</u>

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	2 997	1 080
Förändring obeskattade reserver	49	0
Koncerninterna ränteintäkter	-2 496	0
	<u>550</u>	<u>1 080</u>

Faktiskt erlagd ränta uppgår till 4.464 tkr

**Not 24 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	1 jan 2024	Kassaflödes påverkande poster	Förvärv/ avyttring	Övrigt	31 dec 2024
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	893	-893			0
Räntebärande skulder, koncernföretag	903	4 005			4 908
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	83 277	0			83 277

**Not 25 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Bolagets cashpool-konto hanteras som ett koncernmellanhavande.

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

**Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	90 526	90 526
	<b>90 526</b>	<b>90 526</b>

Stockholm 2025-05-20

  
Ylva Westman Sarby  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-2025

Ernst & Young AB

  
Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Madeleine Melin

070-690 65 95



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Sundsvall AB, org.nr 559127-1431

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Sundsvall 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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

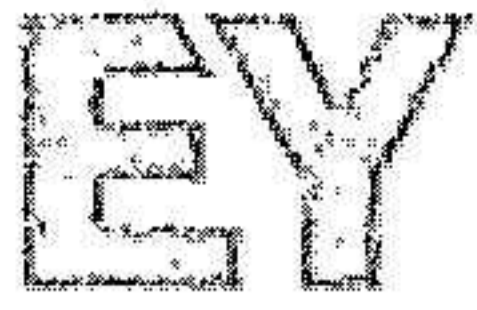
#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Sundsvall AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 20 maj 2025,

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-690 65 95