20240619090902

Årsredovisning

för

Neobo Falun Timrå Holding AB

559018-1219

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Falun Timrå Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024 -06- 14

Ylva Westman Sarby

20240619096O3

Årsredovisning

för

Neobo Falun Timrå Holding AB

559018-1219

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	5-7
Underskrifter	7

Styrelsen för Neobo Falun Timrå Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Falun Timrå AB, 556684-8999. Bolaget registrerades 2015.

Samtliga aktier ägs av Neobo AB Holdco 2.1, 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)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	135	-427	-452	-427
Soliditet (%)	24,4	24,0	25,0	26,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Övrigt fritt eget kapital**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	9 511	-427	**9 134**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-427	427	**0**
Årets resultat			136	**136**
Belopp vid årets utgång	**50**	**9 084**	**136**	**9 270**

20240619090604

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 083 866
årets vinst	135 651
	9 219 517
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 219 517
	9 219 517

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-23	-1
Summa rörelsekostnader		**-23**	**-1**
Rörelseresultat		**-23**	**-1**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	158	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	0	-544
Summa finansiella poster		**158**	**-426**
Resultat efter finansiella poster		**135**	**-427**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1	0
Summa bokslutsdispositioner		**1**	**0**
Resultat före skatt		**136**	**-427**
Årets resultat		**136**	**-427**

20240619090605

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	31 644	31 644
Fordringar hos koncernföretag		5 900	5 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		**37 544**	**37 544**
Summa anläggningstillgångar		**37 544**	**37 544**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		413	466
Summa kortfristiga fordringar		**413**	**466**
Summa omsättningstillgångar		**413**	**466**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 957**	**38 010**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 084	9 511
Årets resultat		136	-427
Summa fritt eget kapital		**9 220**	**9 084**
Summa eget kapital		**9 270**	**9 134**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		28 665	28 865
Skatteskulder		0	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22	0
Summa kortfristiga skulder		**28 687**	**28 876**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 957**	**38 010**

20240619090606

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

	2023	**2022**
Ränteintäkter från koncernföretag	158	118
	158	**118**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	**2022**
Räntekostnader till koncernföretag	0	-544
	0	**-544**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	31 644	31 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 644**	**31 644**
Utgående redovisat värde	**31 644**	**31 644**

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Neobo Falun Timrå AB	100%	100%	1 000	31 644
				31 644

	Org.nr	Säte
Neobo Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm

Not 6 Koncernförhållanden

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

Stockholm, den 11/6- 2024

Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, den 11/6- 2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Madeleine Melin
070-690 65 95

20240619090607

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Falun Timrå Holding AB, org.nr 559018-1219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Falun Timrå Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Falun Timrå Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Falun Timrå Holding 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.

20240619090608

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 Falun Timrå Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Falun Timrå Holding 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 11/6 - 2024

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madeleine Melin
070-690 65 95

ÅRSREDOVISNING

2023

neobo

20240823000357

Innehåll









Verksamhet

Kort om Neobo	3
2023 i siffror	5
Vd-ord	6
Marknad och trender	8
Strategisk inriktning och mål	10
Fastighetsbestånd	11
Så arbetar Neobo	14
Finansiering	18
Aktuell intjäningsförmåga	19
Hållbarhet	20

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport	24
Styrelse	28
Ledning	29
Aktien och ägarna	30

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	32
Räkningar	38
Noter	46
Revisionsberättelse	67

Övrigt

Definitioner	70
Alternativa nyckeltal	71
Information till aktieägare	72

Den legala årsredovisningen omfattar sid. 31–66. Årsredovisningen inkluderar även en bolagsstyrningsrapport på sid. 24–27. Årsredovisningen inkluderar också en frivillig redovisning av hållbarhet.

Neobo

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

Neobo är ett av Sveriges största renodlade bostadsfastighetsbolag som långsiktigt förvaltar och förädlar hyresfastigheter i svenska regioner där människor vill bo, arbeta och leva.

Vi äger, utvecklar och förvaltar 713 tusen kvadratmeter fördelat på 267 fastigheter.

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

Fastighetsvärde, miljarder kr

14,0

Antal fastigheter

267

Antal lägenheter

8 400

Andel bostadsfastigheter

95%

Uthyrningsbar area

713 000 kvm



Verksamhet

- Kort om Neobo

2023 i siffror

Vd-ord

Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

Fastighetsbestånd

Så arbetar Neobo

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

neobo

20240823000036

BRA BOENDE FÖR ALLA

Verksamhet
- Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Vår idé.

Alla våra fastigheter är inte nya, tvärtom har många av dem funnits med länge. Men vårt sätt att arbeta är långt ifrån gammeldags.

Vi har omtanke och ansvar för våra boendemiljöer, hyresgäster, aktieägare, medarbetare och omvärlden som högsta prioritet. 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 tron på 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 och bättre bostäder. Med en ökande äldre befolkning, och en växande ung generation kommer behovet av bra boenden till bra hyror att öka. Att bo i en nyproducerad lägenhet är förhållandevis dyrt. Att bygga nytt och inte ta hand om det som redan finns är inte hållbart. Dessutom har bostadsbyggandet bromsat in vilket snabbt bygger på det latenta behovet av bostäder.

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, standard 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.

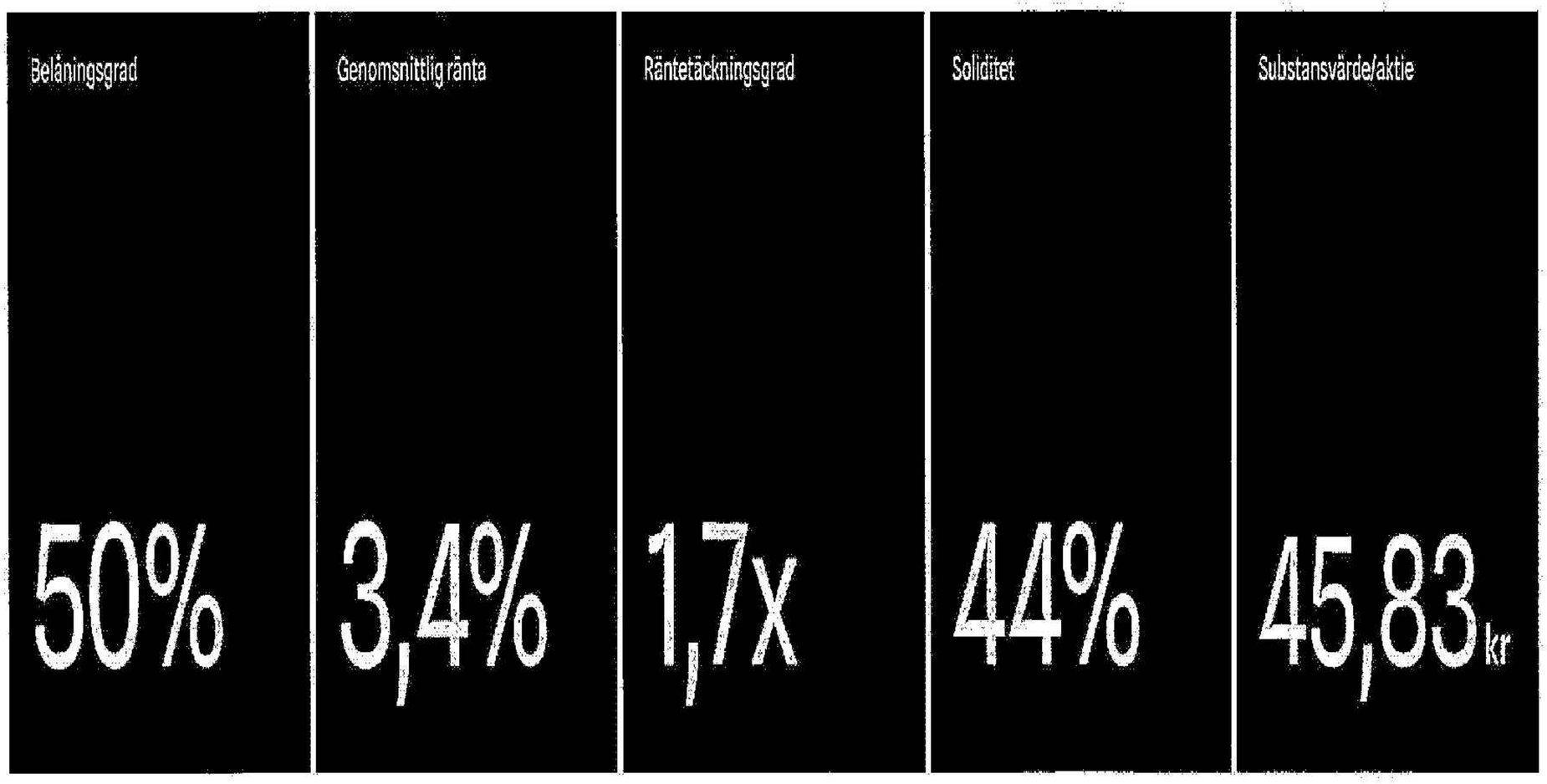
neobo

2023 I SIFFROR

- Hyresintäkterna ökade till 888 mkr (839). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,0 procent till följd av hyreshöjningar och minskad vakansgrad.
- Driftnettot ökade till 460 mkr (423) under året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3,8 procent, efter justering av jämförelsestörande poster, till följd av framför allt ökade hyresintäkter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 148 mkr (172). Minskningen förklaras av högre finansiella kostnader och jämförelsestörande poster om 18 mkr inom central administration.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till -1 353 mkr (-1 151).
- Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång uppgick till 14 018 mkr, vilket är en minskning med 8,3 procent jämfört med årets början.
- Årets resultat uppgick till -1 373 mkr (-1 355) motsvarande -9,44 kr per aktie (-9,32).
- Substansvärdet uppgick till 45,83 kr per aktie (54,26).
- Styrelsen föreslår årsstämman att vinstmedlen balanseras i ny räkning och att således ingen vinstutdelning ska ske till aktieägarna.

Nyckeltal	2023	2022
Hyresintäkter, mkr	888	839
Driftnetto, mkr	460	423
Värdeförändring fastigheter, mkr	-1 353	-2 238
Förvaltningsresultat, mkr	148	172
Kr/aktie	1,02	1,18
Periodens resultat, mkr	-1 373	-1 355
Kr/aktie	-9,44	-9,32
Marknadsvärde fastigheter, mkr	14 018	15 295
Belåningsgrad, %	50,2	46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0
Substansvärde per aktie, kr	45,83	54,26
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,0
Överskottsgrad, %	52	50

Verksamhet
Kort om Neobo
• 2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt



neobo

20240823000037

DAGS FÖR NÄSTA FAS I NEOBOS UNGA HISTORIA

Neobos första år blev intensivt och utmanande. Att utveckla och notera ett bostadsbolag under en period med kraftiga ränteuppgångar, stora kostnadsökningar och sjunkande marknadsvärden, är ingen lätt uppgift. Men allt har gått över förväntan. Tack vare ett dedikerat och målmedvetet arbete från samtliga inblandade – styrelse, ledning och alla engagerade medarbetare. Nu har vi satt plattformen för att ta Neobo vidare till nästa fas.

Personliga möten och identifierad potential

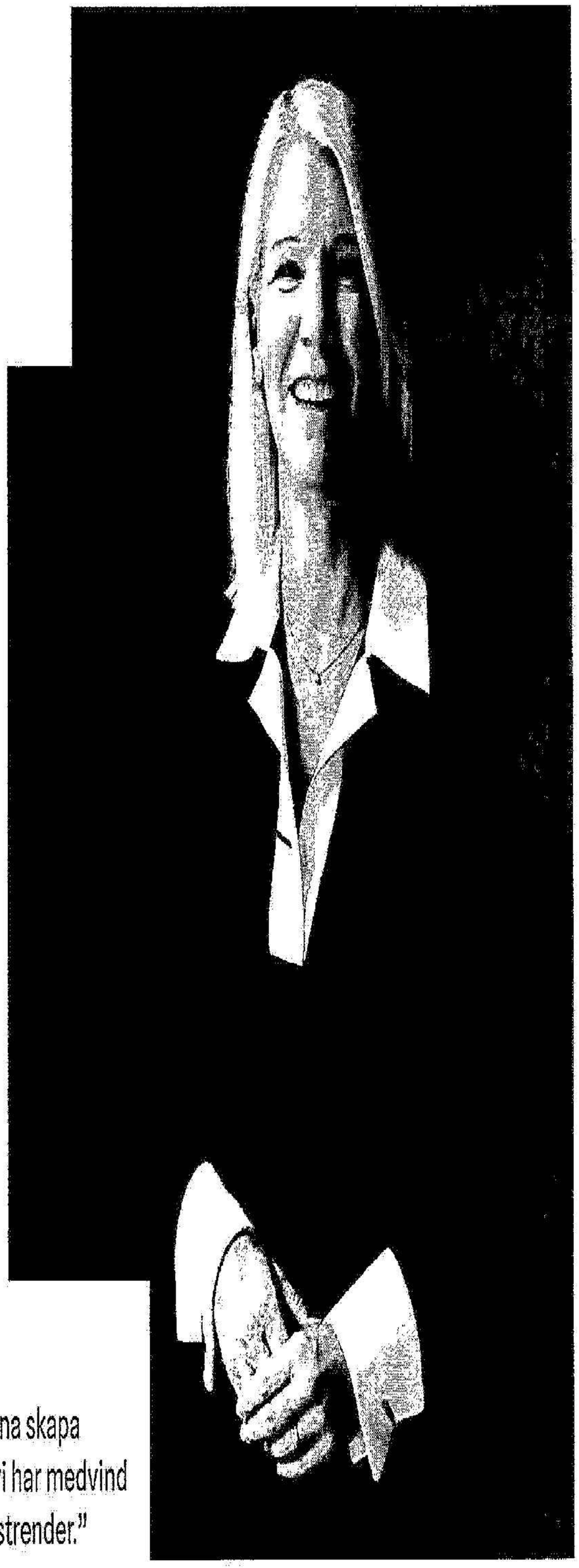
En sak jag prioriterat under året har varit att resa runt i landet – dels för att träffa alla medarbetare, dels för att med egna ögon skapa mig en uppfattning om de fastigheter vi äger. Jag kan konstatera att vi har en bra grund att bygga vidare på. Våra 267 fastigheter med alla sina hyresgäster, har fått ett tryggt och bra hem i Neobo. Tack vare stabila finanser och en stark ägarbas har vi under året i lugn och ro kunnat fokusera på kärnverksamheten och att öka avkastningen från fastighetsportföljen. Vi har också sett över enskilda fastigheters behov och dragit upp planer för långsiktigt värdeskapande framåt. Eftersom det har varit låg likviditet i transaktionsmarknaden har vi avvaktat med optimering av portföljen och i stället fokuserat på att effektivisera vår förvaltning samt att förädla fastighetsbeståndet genom värdeskapande investeringar som ger snabb återbetalning. Vi har en tydlig plan för hur vi ska gå vidare och det finns betydande värden i portföljen att lyfta fram.

Långsiktigt positiv trend för vårt erbjudande

Trots de finansiella marknadsutmaningarna och stigande kostnader får vi inte glömma bort att Neobo verkar på en marknad i en långsiktigt positiv trend, som dessutom kommer förstärkas av det som hänt de senaste åren. Sverige behöver fler och bättre bostäder. Fler bostäder som människor har råd att bo i. Med en ökande äldre befolkning och en växande ung generation kommer behovet av bra boenden till rimliga hyror att öka.

Vi finns på orter där vakansen är låg och med tanke på det i stort sett avstannade bostadsbyggandet i landet kommer det skapas en allt större efterfrågan på de bostäder som redan finns på marknaden. Vi ska erbjuda bostäder som människor vill ha och som de vill bo kvar länge i. Det är det grundläggande syftet med allt vi gör. Att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Genom att förvalta och förädla våra befintliga fastigheter och anpassa dem till behoven hos människor och miljö, vill vi bidra till en mer hållbar bostadsmarknad i Sverige. Vi är stolta över de fastigheter vi har och det förädlingsarbete vi gör med dem.

"Vi har satt en plattform för att kunna skapa betydande värden framöver, och vi har medvind av starka underliggande marknadstrender."



Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Men vi är långt ifrån klara. Allt börjar med att förstå våra hyresgästers behov och önskemål.

Värdeskapande insatser minskar vakanserna

Detta arbete minskar dessutom vakanserna i beståndet, vilket driver värdeskapandet ytterligare. Vi gick in i 2023 med en vakansgrad i bostadsbeståndet på 6,6 procent, och avslutade med 5,4 procent. Vi har riktat specifika insatser mot områden med hög vakansgrad, bland annat genom uppfräschning av utemiljöer, lägenhetsrenoveringar och en mer fokuserad marknadsföring. Att berätta för fler att Neobo finns är en viktig uppgift. Det gäller även befintliga kunder, de ska känna att de hyr av bostadsbolaget Neobo som de lätt kan komma i kontakt med. Att ha egen personal ute i husen med vår logga på kläder och bilar är en viktig signal till våra kunder. Kanske var detta en av anledningarna till att den kundundersökning vi genomförde i december uppvisade en kraftig förbättring inom alla områden jämfört med för ett år sedan. Dessutom var svarsfrekvensen hög vilket vi är mycket tacksamma för. Med detta resultat som grund kan vi nu ta nästa steg i de aktiviteter vi planerar för att öka trivseln och därmed minska vakansgraden ytterligare.

Ett hållbart Neobo

Vi har höga ambitioner. Detta gäller även arbetet med att genomföra en grön transformation av beståndet. Här finns mycket kvar att göra, men det innebär också en stor potential. Vi kommer prioritera hållbarhetsinvesteringar som minskar vår miljöpåverkan samtidigt som de förbättrar den långsiktiga lönsamheten. En del investeringar har vi redan gjort, men framför allt har vi genomfört en omfattande kartläggning av fastigheterna och vad vi bör prioritera på kort sikt. Att ta ansvar för en trygg omgivning och se till att vi gör de investeringar som gör det enkelt, trivsamt och mer hållbart att bo i våra hus. Som ägare av bostadsfastigheter har vi också ett stort engagemang för social hållbarhet, med kundernas trygghet och trivsel i fokus för de aktiviteter vi genomför. Detta är något som vi brinner för och detta arbete går hand i hand med den hållbarhetsstrategi vi lanserade under hösten – ett hållbart Neobo, med utgångspunkt från de två perspektiven; hållbara bostadsmiljöer och ett ansvarsfullt företagande. Jag är stolt över den drivkraft som jag möter i organisationen för att på alla sätt skapa ett hållbart Neobo.

”Jag är stolt över den drivkraft som jag möter i organisationen för att på alla sätt skapa ett hållbart Neobo.”

Starkt engagemang för långsiktigt värdeskapande

Jag känner också ett starkt engagemang från flera av våra 134 000 aktieägare. Det finns ett stort intresse för bolaget och vår strategi för långsiktigt värdeskapande. Nu arbetar vi intensivt med att förbereda Neobo för ett byte till Nasdaqs huvudlista under året, i syfte att ännu bättre tydliggöra vår ambition att skapa aktieägarvärde. En annan del av detta är beslutet att prioritera värdeskapande investeringar framför utdelning. Detta tillsammans med fortsatt förädling och en mer aktiv optimering av fastighetsportföljen framöver ska kunna ta oss närmare vårt mål om en avkastning på eget kapital om minst 10 procent.

Ett intensivt och spännande år har passerat. Ett nytt och minst lika spännande år har påbörjats. Vi har satt en plattform för att kunna skapa betydande värden framöver, och vi har medvind av starka underliggande marknadstrender. Framför allt har jag en organisation med engagerade medarbetare som med omtanke och mod är hängivna sin uppgift – att göra bostadsbolaget Neobo till en viktig samhällsaktör som erbjuder attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Stockholm i mars 2024

Ylva Sarby Westman
Vd Neobo



Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

STABIL EFTERFRÅGAN TROTS OSÄKER OMVÄRLD

Makroekonomi

År 2023 kan sammanfattas som ett turbulent år präglat av betydande globala konflikter, särskilt i Ukraina och Mellanöstern. Konflikterna påverkade världsekonomin avsevärt, vilket noterades i frekventa nyheter om inflation och ränteförändringar. Den höga inflationen utgjorde ett ihållande problem under året, och skapade en omfattande ekonomisk osäkerhet.

Prognoserna för 2024 blandade pessimism och optimism, med förväntningar om möjliga räntesänkningar. Tidiga spekulationer antydde en potentiell räntesänkning redan i mars. Dock skedde en oförutsedd ökning av inflationen i USA och Eurozonen i december, vilket dämpade de tidigare optimistiska förväntningarna något.

I Sverige rapporterades en inflation på 3,6 procent i november enligt Konsumentprisindexet med fast ränta (KPIF), en förbättring från 4,2 procent i oktober. December månads inflationstakt landade på 2,3 procent, den lägsta sedan juli 2021, men ändå något högre än Riksbankens mål på 2 procent. Denna minskning var huvudsakligen ett resultat av lägre energipriser jämfört med föregående år. Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) minskade med 0,5 procent under 2023, men enligt Finansdepartementet förväntas en ökning på 0,6 procent under 2024.

Riksbanken beslutade att behålla reporäntan oförändrad på 4,0 procent under sitt möte i november 2023. Beslutet indikerade att räntetoppen möjligtvis hade nåtts, vilket i så fall bryter den tidigare trenden av räntehöjningar som startade i april 2022. Riksbanken uttryckte dock fortsatt vaksamhet inför möjligheten av en stramare penningpolitik och ytterligare räntehöjningar om inflationen skulle fortsätta att öka.

Arbetslösheten i Sverige såg en stadig ökning under 2023, med en markant uppgång under det fjärde kvartalet. Detta som en konsekvens av ökningar i antalet företagskonkurser och en allmän instabilitet på arbetsmarknaden. Året innebar den högsta nivån av konkurser sedan Creditsafes mätningar började 1999, med en ökning på 31 procent jämfört med 2022. Totalt gick 8 243 aktiebolag i konkurs, vilket påverkade över 24 000 anställda, en ökning med 40 procent jämfört med föregående år. Konkursökningen drabbade en bred skala av branscher, särskilt inom sporthandeln, bilhandel och byggsektorn. Även detaljhandeln stod inför betydande utmaningar, med en ökning på 30 procent i konkursfall. Arbetslöshetssiffrorna för november visade en ökning till 6,5 procent, från 6,4 procent månaden innan. Prognoserna för 2024 antyder en fortsatt svag utveckling på arbetsmarknaden, men en eventuell förbättring förväntas 2025 i takt med att ekonomin återhämtar sig och sysselsättningen börjar stiga igen.

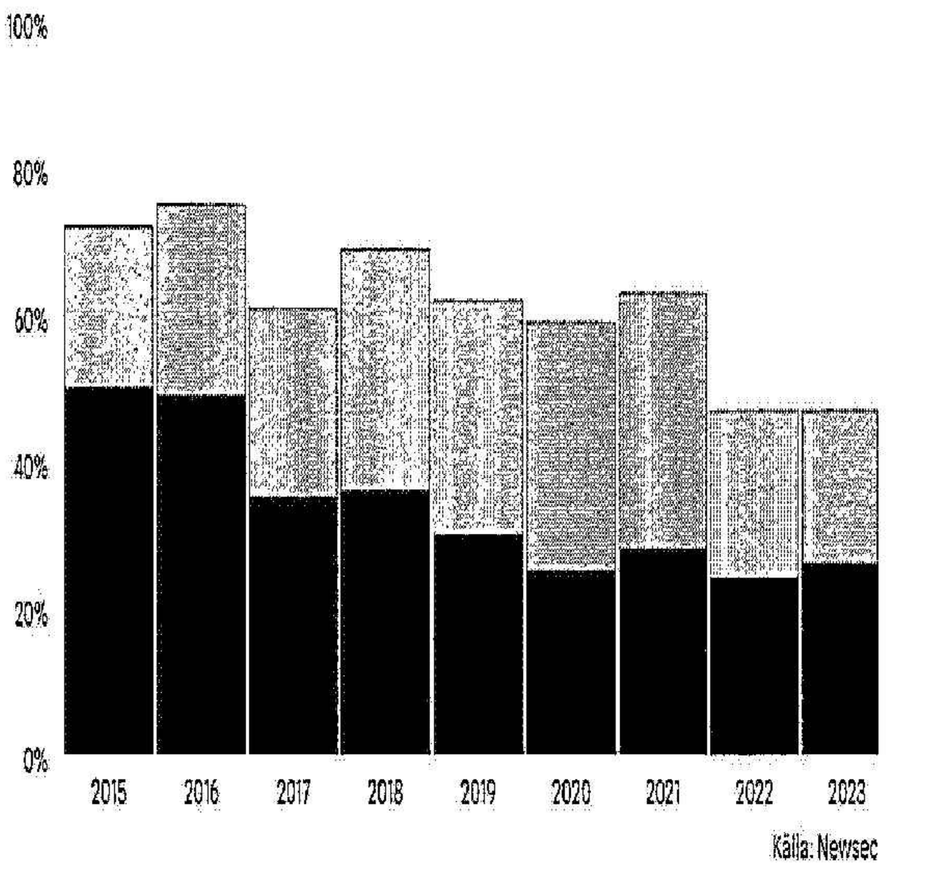
Fastighetsmarknaden

Under 2023 observerades en avmattning på den svenska fastighetsmarknaden, vilket markerar en tydlig kontrast jämfört med de tidigare åren 2021 och 2022 då marknaden såg rekordhöga transaktionsvolymer. Den här förändringen kan till stor del tillskrivas den rådande osäkerheten kring inflation och räntor, vilket lett till att investerare agerat mer försiktigt. Trots att obligationsmarknadens aktivitet ökade, med flera företag som återupptog större affärer efter en tids paus, är det fortfarande osäkert huruvida det innebär en generell förbättring av finansieringsförhållandena inom fastighetssektorn.

Gällande segmentfördelningen under året utgjorde logistik, lager och industri 27 procent av den totala transaktionsvolymen och blev därmed störst. Bostadssegmentet kom på andra plats med 22 procent och inkluderade 68 transaktioner, varav tio involverade nyproducerade bostadsfastigheter. Kontorssegmentet uppgick 17 procent, medan kategorin "Övrigt" utgjorde 14 procent. Denna förskjutning i segmentandelar ledde till en minskning för samhällsfastigheter, som minskade med 9 procentenheter från 2022 och utgjorde 12 procent under 2023. Handelsfastigheter utgjorde endast 8 procent av den totala transaktionsvolymen.

Transaktionsmarknaden för fastigheter var avsevärt svagare under 2023 jämfört med det framgångsrika året 2022. Sammanlagt registrerades 328 transaktioner överstigande 40 miljoner kronor, med en total transaktionsvolym på 103,9 miljarder kronor, vilket innebar en påtaglig minskning i både antal transaktioner och total volym. Stockholmsregionen dominerade

Segmentsfördelning transaktionsmarknaden



Källa: Newsec

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
• Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

marknaden och svarade för 45 procent av den totala transaktionsvolymen. Andra större städer stod för 30 procent av volymen, medan resten av landet bidrog med 15 procent. Göteborg och Malmö representerade 7 procent respektive 4 procent av den totala volymen.

Bostäder

Sverige har historiskt sett haft en stabil befolkningstillväxt med en genomsnittlig befolkningsökning på 0,8 procent de senaste 20 åren. För helåret 2023 var siffran något lägre på 0,3 procents ökning, men det indikerar fortsatt en stadig befolkningstillväxt framgent.

I de 40 kommuner där Neobo har sitt bestånd, ökade befolkningsmängden med 0,2 procent i snitt under 2023 (dec 2022 – november 2023). Framtida prognoser från SCB indikerar en fortsatt positiv trend till 2030 och sannolikt även därefter, med en genomsnittlig ökning på helårsbasis på 0,3 procent i snitt för samtliga 40 kommuner. 78% av dessa förväntas öka i befolkningsmängd fram till 2030. Den här positiva tillväxten bidar till att efterfrågan på bostäder i de aktuella kommunerna kommer att kvarstå.

Bostadsläget i landet

Under de två gångna åren har byggkostnaderna ökat markant, samtidigt som investeringsstödet för bostadsbyggande avskaffades 2022. Dessa faktorer har bidragit till en avmattning i bostadsproduktionen under 2022 och 2023. Enligt Boverkets senaste byggprognos uppgick antalet påbörjade bostäder i hela landet till cirka 27 000 under året, från 2022 års 60 000. För 2024 förutspås denna siffra minska ytterligare till knappt 20 000. Trots denna utveckling finns det försiktigt positiva förväntningar på bättre förutsättningar för byggmarknaden framåt. Detta som ett resultat av att inflationen och kostnaderna för byggmaterial, som har ökat under de senaste två åren, förväntas minska under 2024. Dock förväntas byggnationen fortsatt ligga långt under nivåerna som krävs för att en balans ska nås på bostadsmarknaden.

Boverkets årliga bostadsmarknadsundersökning visar att 180 av Sveriges kommuner upplever bostadsbrist. I de 40 kommuner där Neobo har sin portfölj, upplever mer än hälften ett underskott på bostadsmarknaden idag. Dock förväntar sig ett ännu större antal att det kommer att råda underskott på bostäder i kommunen om tre år, vilket understryker behovet av fler hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Generellt är det de större kommunerna samt kommuner inom Storstockholm som upplever bostadsbrist nu och framgent.

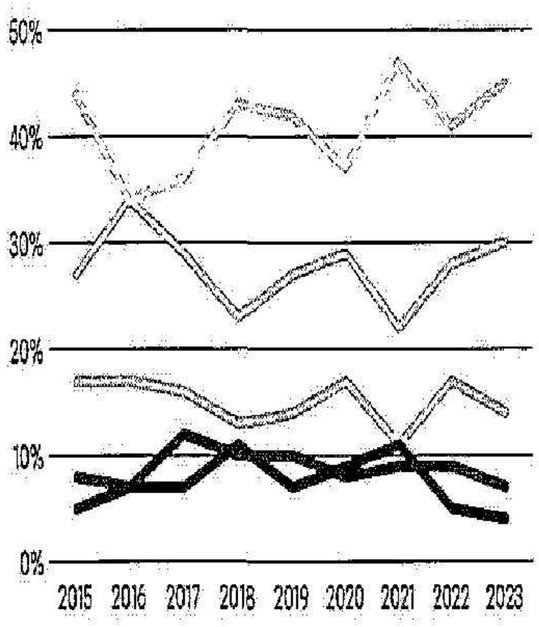
De demografiska trenderna som påverkar fastighetsmarknaden i Sverige ger upphov till betydande förändringar, särskilt i storstäderna. Statistik visar att flera svenska storstäder, inklusive Stockholm, står inför en negativ inrikes nettomigration. En trolig förklaring till detta fenomen är den utbredda bostadsbristen som råder i många storstadsregioner, samt de höga boendekostnaderna.

Samtidigt har distansarbete blivit en alltmer fördelaktig möjlighet och potentialen att hitta mer kostnadseffektiva boendealternativ utanför storstäderna och stadskärnorna blir alltmer tydlig. Den växande flexibiliteten i arbetsmönster och bostadspreferenser har gett upphov till en dynamik där människor inte längre behöver begränsas till stadskärnan och större städer för att både arbeta och trivas. Detta är till fördel för Neobos bestånd som till stor del finns utanför storstäderna.

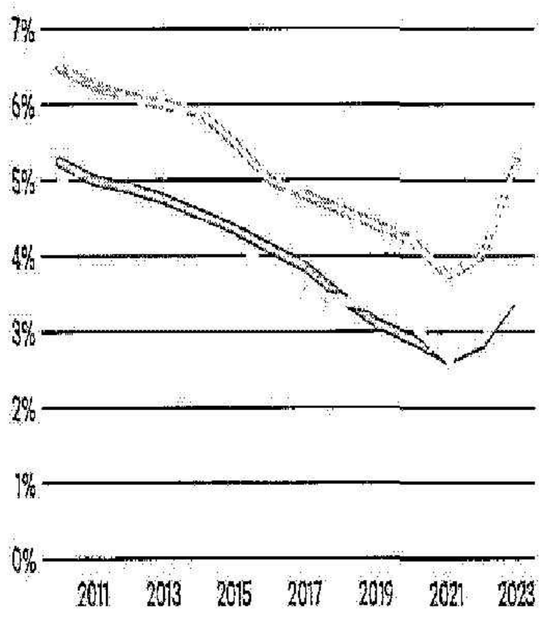
Bostadssektorn är en av de mest attraktiva investeringssegmenten på fastighetsmarknaden, mycket tack vare dess rykte som en av de säkraste fastighetsinvesteringarna. Sedan 80-talet har det varit en mycket stark värdeutveckling och avkastning för hyresfastigheter i Sverige. Trots att de två senaste åren uppvisat relativt höga inflationssiffror har bostadshyrorna historiskt alltid kommit i kapp och något överstigit KPI-indexeringen över tid, något som bedöms fortsätta framgent. Det begränsade utbudet av bostäder och de ökande kostnaderna för bostadsrätter har skapat ett ökat tryck på hyresrättsmarknaden under 2022 och 2023. Detta har i sin tur lett till en högre betalningsvilja bland hushållen för hyresfastigheter och därmed en lägre vakans runtom i landet.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
• Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

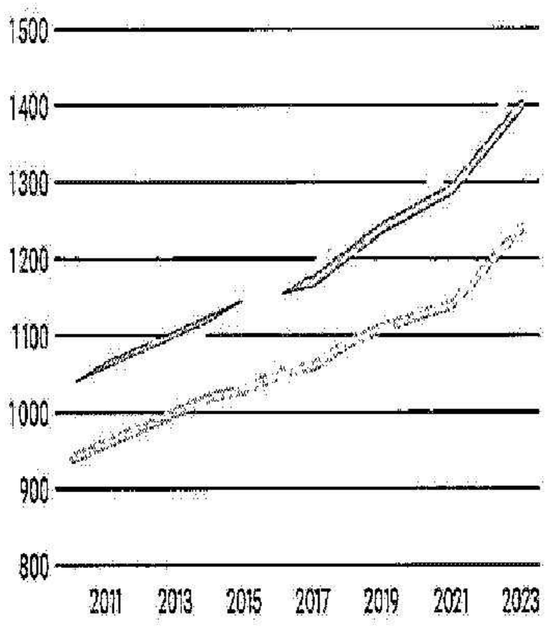
Geografisk fördelning transaktionsmarknad



Direktavkastning bostäder



Hyresutveckling bostäder, mkr



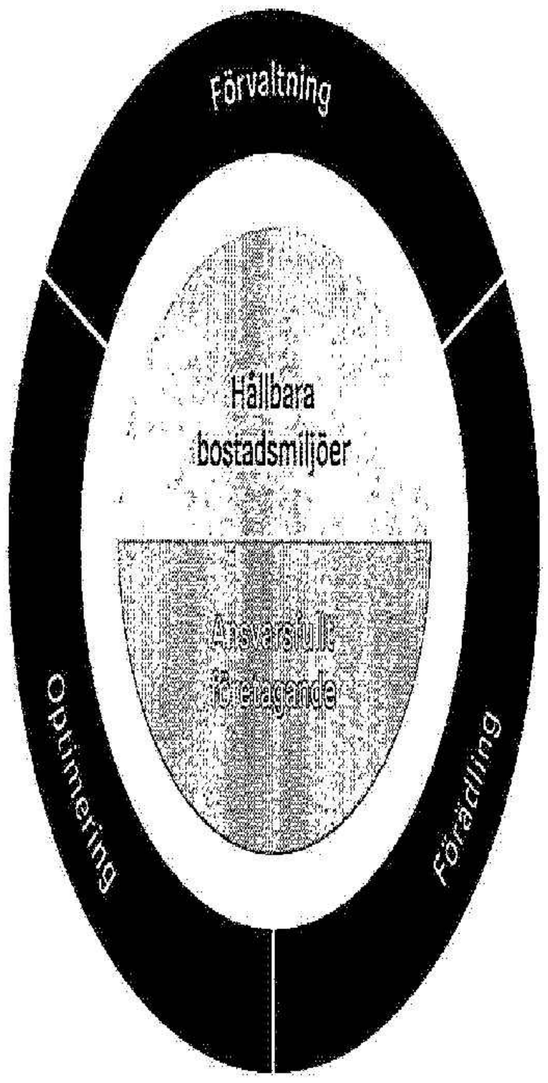
Källa till text och diagram i avsnitt Marknad och trender: Newsec

neobo

20240823100039

STRATEGISK INRIKTNING OCH MÅL

Affärsmodell



Strategi

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av all verksamhet och anpassas kontinuerligt för att uppfylla kraven i CSRD.
- En lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunder 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.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
• Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Finansiella mål	Mål	Utfall 2023
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	10%	-19%
Belåningsgraden ska inte överstiga	65%	50%
Räntetäckningsgraden ska överstiga	1,5x	1,7x

Hållbarhetsmål i urval	Mål	Utfall basår 2023
Minskade klimatutsläpp till 2030, scope 1 och 2	-50%	5,29 $kgCO_2e/kvm$
Minskad energianvändning till 2030	-20%	111,4 kWh/kvm
Hyresgästomsättning per år 2030	<20%	27,5%
Medarbetarengagemang eNPS[1] 2030	>20%	-

[1] Mätning av Employee Net Promoter Score (eNPS) utfördes inte under 2023.

neobo

NEOBOS FASTIGHETER

Vid årsskiftet bestod Neobos fastighetsportfölj av 267 fastigheter med 8 400 bostadslägenheter och en uthyrningsbar area om cirka 713 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgjordes av bostadsfastigheter och resterande del av samhällsfastigheter inom skola och sjukvård.

Fastighetsportföljens värde minskade med 8,3 procent under året. Värdeförändringarna för Nebos fastigheter uppgick under 2023 till -1 353 mkr (-2 238). Värdeminskningen förklaras främst av ökade avkastningskrav samtidigt som högre framtida hyresintäkter påverkade värdet positivt.

Samtliga fastigheter har värderats vid årsskiftet av externa, auktoriserade värderare. I värderingarna har ett genomsnittligt vägt avkastningskrav om 4,7 procent (4,1) använts.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det årliga hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick till 969 mkr (924). Bostäder utgör 75 procent av hyresvärdet, kommersiella lokaler och samhällsservice 22 procent och övrigt 3 procent. Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan samt kunder i någon av bolagets samhällsfastigheter. Vid utgången av 2023 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 13 043. Bostäder omfattade 7 940 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 688 mkr och hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 435 hyreskontrakt med en årshyra om 189 mkr. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,2 procent av hyresintäkterna. Neobos största hyresgäst är Sala kommun som hyr både kontor och bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 92,5 procent (92,0) för hela portföljen och 94,6 procent (93,4) för bostadsbeståndet.

Hyresintäkter och vakansgrad

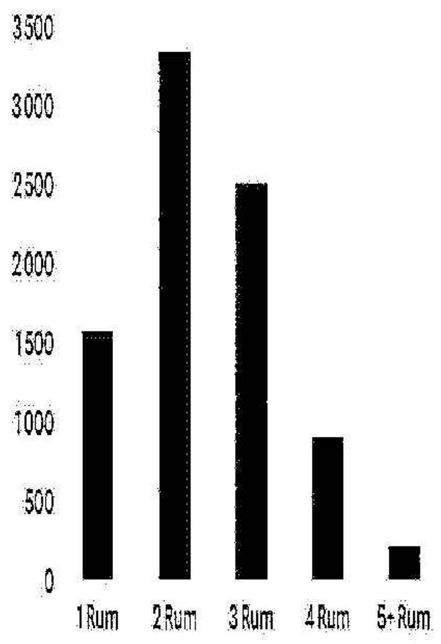
Under 2023 ökade hyresintäkterna till 888 mkr (839). Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 5,0 procent. Ökningen av hyresintäkter är hänförlig både till årliga hyresförhandlingar, färdigställda projekt och uppgraderade lägenheter. Den ekonomiska vakansgraden i bostadsbeståndet uppgick i slutet av året till 5,4 procent (6,6) och till 13,1 procent (11,3) för de kommersiella lokalerna. Den genomsnittliga hyresökningen i bostadsbeståndet under 2023 uppgick till 4,5 procent. Hyresförhandlingen för bostäder 2024 pågår och hittills ingångna avtal innebär en genomsnittlig hyresökning om 5,1 procent.

Fastighetsbeståndets förändring

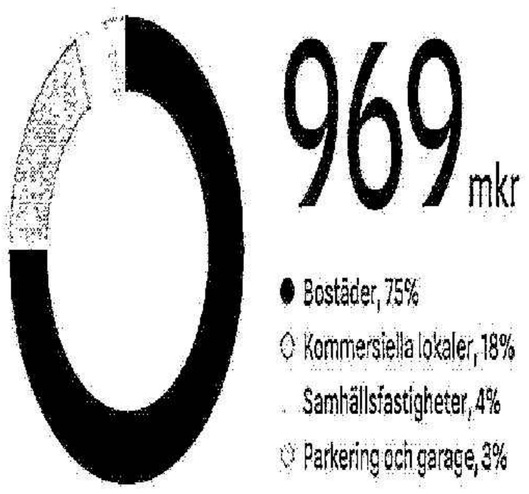
Ingående verkligt värde 2023-01-01	15 295
Förvärv	-100
Investeringar	177
Försäljningar	0
Orealiserade värdeförändringar	-1 353
Omklassificeringar	0
Verkligt värde 2023-12-31	14 018

Ingående verkligt värde 2022-01-01	17 173
Förvärv	6 064
Investeringar	727
Försäljningar	-7 602
Orealiserade värdeförändringar	-1 151
Omklassificeringar	85
Verkligt värde 2022-12-31	15 295

Lägenhetstyper, fördelning



Hyresvärde



Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

20240823000040

neobo

Portföljens geografiska fördelning

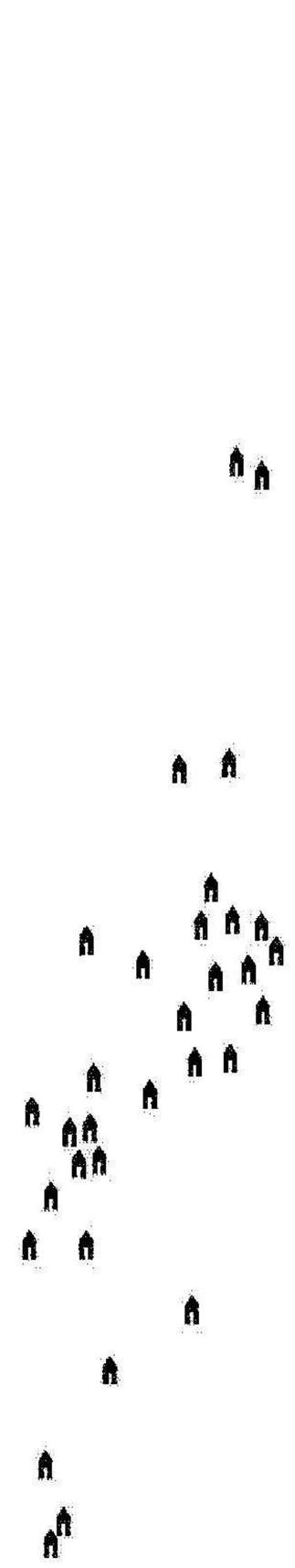
Våra 267 fastigheter finns i 40 kommuner. Sett till hyresvärde var Sundsvall, Nynäshamn, Tranås, Oskarshamn och Motala de största kommunerna vid årsskiftet.

Fastighetsbeståndet är indelat i två regioner, Syd och Nord. I Syd, som omfattar nio län, finns de flesta fastigheterna och det största fastighetsvärdet i Västra Götaland medan Stockholms län är störst i Nord, som totalt omfattar tio län.

Fördelning per kommun, 20 största

Kommun	Region	Area, tkvm	Antal lägenheter	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm
Sundsvall	Nord	49	560	76	1 563
Nynäshamn	Nord	40	513	54	1 345
Tranås	Syd	48	517	54	1 119
Oskarshamn	Syd	43	520	49	1 146
Motala	Syd	37	476	44	1 202
Sollentuna	Nord	18	80	43	2 403
Norrköping	Syd	32	347	43	1 352
Helsingborg	Syd	30	456	42	1 437
Växjö	Syd	29	450	38	1 331
Skara	Syd	32	395	37	1 145
Enköping	Nord	28	259	36	1 304
Staffanstorp	Syd	22	218	33	1 500
Eskilstuna	Nord	23	266	31	1 348
Alingsås	Syd	23	206	30	1 305
Köping	Nord	24	313	30	1 207
Falköping	Syd	22	196	28	1 283
Nyköping	Syd	16	243	25	1 536
Knivsta	Nord	8	120	23	2 735
Karlstad	Syd	18	243	23	1 248
Vänersborg	Syd	20	273	23	1 149

Neobos geografiska närvaro



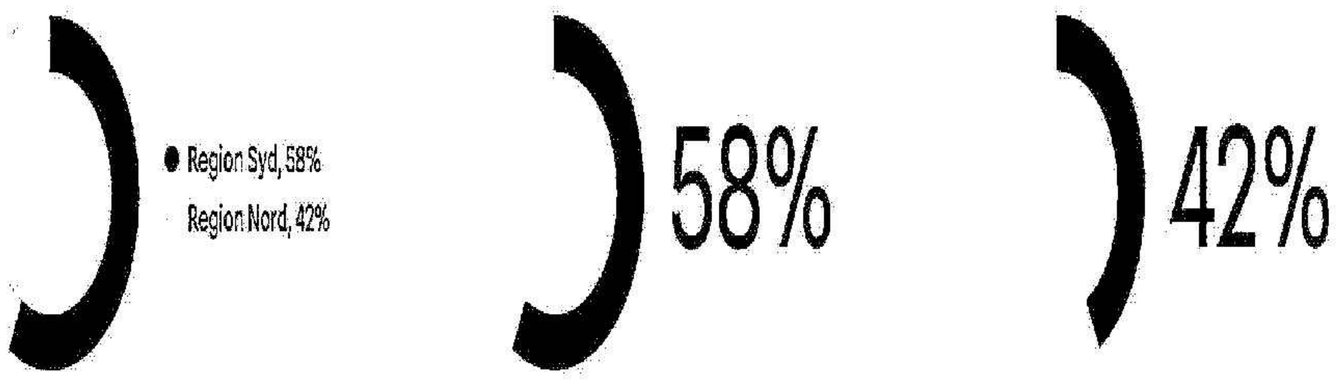
Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
• Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

Segment

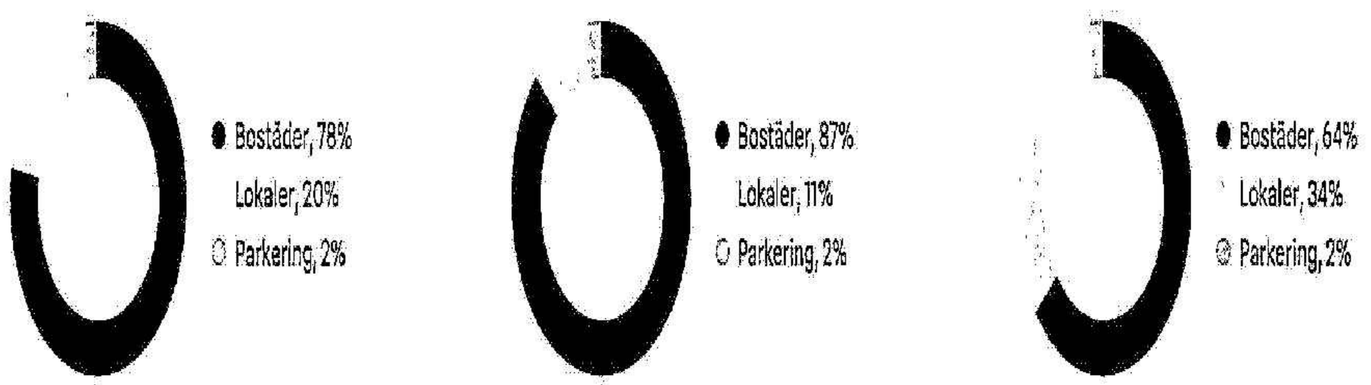
	Totalt Neobo		Region Syd		Region Nord	
Januari–december[1]	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	14 018	15 295	8 039	8 762	5 979	6 533
Marknadsvärde, kr/kvm	19 658	21 425	17 825	19 404	22 812	24 906
Hyresvärde, mkr	969	924	566	543	401	381
Hyresvärde, kr/kvm	1 358	1 295	1 258	1 203	1 531	1 453
Hyresintäkter, mkr	888	839	514	440	373	399
Driftnetto, mkr	460	424	265	230	196	195
Överskottsgrad, %	52	51	51	52	52	49
Uthyrningsgrad, %	92,5	92,0	92,8	92,1	92,0	91,9
Antal fastigheter	267	268	167	168	100	100
Antal lägenheter	8 391	8 396	5 556	5 559	2 835	2 837
Area, tkvm	713	714	451	452	262	262

Andel av hyresintäkter



Fördelning objektstyp

Avser andel av hyresintäkter



[1] Vid jämförelser mellan åren är det värt att notera att fastighetsbestånden skiljer sig åt mellan åren 2022 och 2023, se not 2.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
• Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

20240823000041

SÅ ARBETAR VI

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

Hållbar förvaltning

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.

Kundundersökning

För att på ett strukturerat sätt få fram önskemål och synpunkter genomför Neobo en årlig kundundersökning som vänder sig till samtliga bostadshyresgäster. 2023 hade vi en hög svarsfrekvens och resultatet visade på förbättring inom samtliga områden. Utifrån resultaten tar varje förvaltare fram en handlingsplan med de viktigaste förbättringsåtgärderna. Enkätsvaren 2023 visade bland annat att 87,6 procent av hyresgästerna trivdes i sitt bostadsområde. Trygghet, den personliga kontakten med Neobo och snabba åtgärder är några av de faktorer som de boende prioriterar högst.

Minska vakansgraden

En prioriterad aktivitet är att minska vakansgraden i beståndet. De flesta av Neobos orter har en relativt låg vakansgrad men det finns undantag. Detta kan bero på ett stort lokalt utbud av bostäder men kan även vara fastighetsspecifikt. Neobo har regelbundna vakansmöten där kunskap delas mellan förvaltarna för att hitta de bästa lösningarna. Dessa kan bland annat omfatta upprustning av utemiljöer, renoveringar och effektivare marknadsföring. Utöver lokala och kundnära åtgärder har ett marknadsarbete initierats för att stärka Neobos varumärke och öka kännedomen om bolagets verksamhet och vision. Trygghet, ansvar, miljöpåverkan och hälsa är några av de budskap som Neobo vill föra ut till befintliga och nya kunder.

Möt vår uthyrare
Carla Johansson



Falköping: Ökad trivsel och minskad vakans

I Falköping äger Neobo 196 lägenheter. Trots hög efterfrågan på hyreslägenheter i kommunen har förvaltningen jobbat med hög vakans och lågt intresse från bostadssökanden. Efter årets kundundersökning och dialog med hyresgäster kunde man dra slutsatser kring orsakerna till den höga vakansen. Bland annat berättade hyresgäster om ett dåligt rykte kopplat till otrygghet i området. Att Neobo är ett nytt bostadsbolag har också varit en utmaning. Därför har förvaltningen under året fokuserat på mer fokuserad marknadsföring, för att nå ut till nya bostadssökanden.

Efter insatserna har man under året lyckats vända trenden och vakansen, som vid årets utgång låg på 32 outhyrda lägenheter, ner till 9 st. Carla Johansson, uthyrare i Falköping, berättar:

- Vi har jobbat stenhårt med att tvätta bort det dåliga ryktet som området har haft under en lång tid. Det är ingen enkel uppgift. I det här fallet handlade det dåliga ryktet inte om oss och vår roll som hyresvärd, utan om enstaka stökiga hyresgäster.

- Neobos vision är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Att hitta rätt hyresgäster till våra områden är en uthyrares viktigaste uppgift. Här i området har vi jobbat hårt med aktiviteter, samarbeten med polis och myndigheter och med att synas i form av ökad marknadsföring. Det bästa verktyget i det här arbetet är ökad dialog med våra hyresgäster på olika sätt. Det är det som gett resultat. Det är jättekul att höra att det blivit ordning i området och att man är nöjd med oss som hyresvärd.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
• Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Värdeskapande förädling

Neobo genomför löpande förbättringar och förändringar på sina respektive fastigheter för att öka värde och attraktionskraft. Det inkluderar bland annat lägenhetsrenoveringar, moderniseringar, förbättring av utemiljöer samt tekniska uppgraderingar och anpassningar. 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 2023 har 70 lägenheter uppgraderats i linje med detta.

Oskarshamn: Renoverade lägenheter populärast

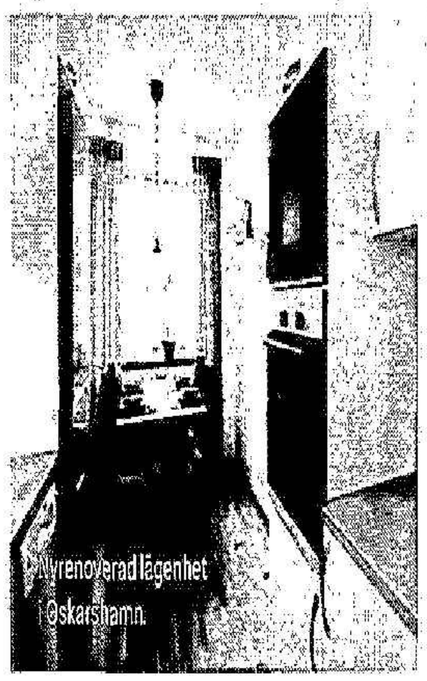
Neobo äger 520 lägenheter i Oskarshamn. Lägenheterna är fördelade på 26 fastigheter, från centrum till ett par mil norr om Oskarshamn. Nathalie Bäck, förvaltare i området, berättar:

Hur skulle du beskriva området?

– Vi har stor variation med olika typer av fastigheter, allt ifrån större fastigheter med drygt 150 lägenheter samlat på ett område till mindre fastigheter med endast fem lägenheter.

Vilka är utmaningarna?

– Vår största utmaning är uthyrningen i ytterområdena där vi ser ett mindre inflöde av ansökningar.



Nyrenoverad lägenhet i Oskarshamn.

– En annan utmaning vi ser är att det finns ett underhållsbehov på vissa fastigheter som behöver åtgärdas.

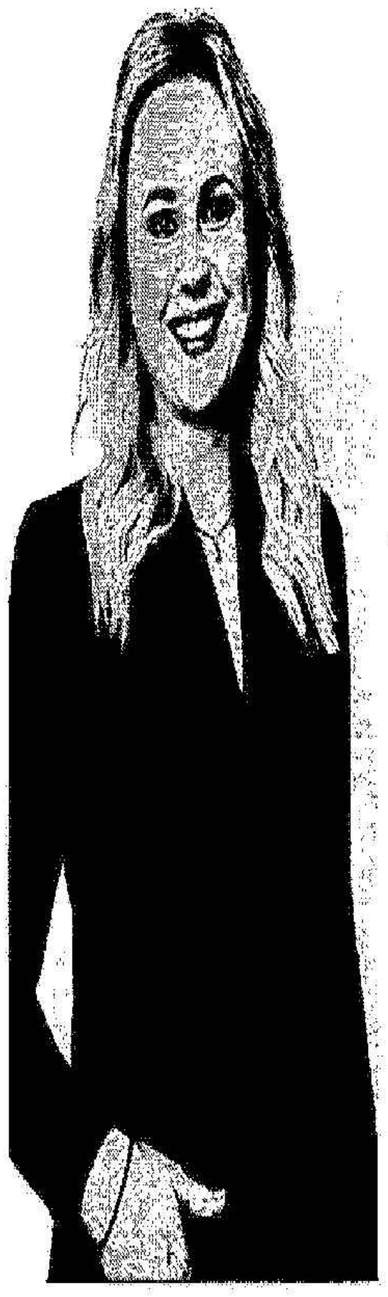
Hur stor del är renoverade?

– 21 procent av lägenheterna är renoverade till och med december 2023.

Hur ser intresset ut för de renoverade lägenheterna?

– Intresset för de renoverade lägenheterna i centrala Oskarshamn är mycket stort. Samtliga vakanser i centrum avser lägenheter som inte är i uthyrningsbart skick. När vi renoverar hyr vi ut lägenheterna direkt. Vi märker att marknaden gärna betalar de extra kronorna för att få en helrenoverad lägenhet.

– I ytterområden ser vi dock en fördel med att ha en blandning av helrenoverade lägenheter samt light-renoverade, där hyran inte blir lika hög. Vi kan då möta marknaden och behoven just där, med den variation på hyresgäster och sökande vi har.



Möt vår förvaltare Nathalie Bäck

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

2023 i siffror

Vd-ord

Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

Fastighetsbestånd

• Så arbetar Neobo

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

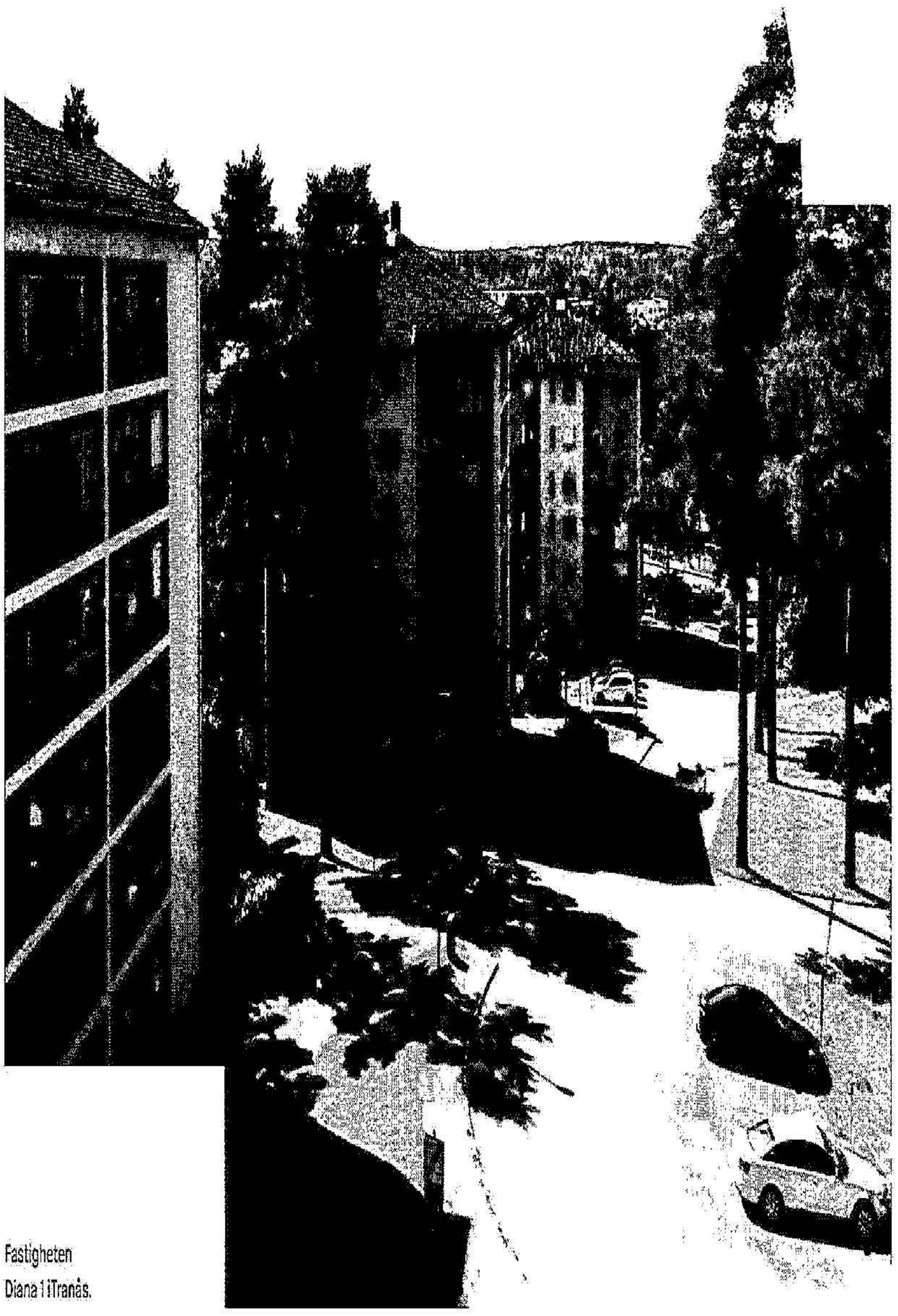
Övrigt

neobo

20240823000042

Portföljoptimering

En del i Neobos affärsmodell är att löpande optimera fastighetsportföljen för att skapa bästa möjliga värdeutveckling över tid. Det handlar om att genom transaktioner optimera beståndet för att öka portföljens totalavkastning och att fokusera beståndet till prioriterade orter för att dra fördel av synergier till lägre kostnader och bättre kunddialog.



Fastigheten
Diana 1 i Tranås.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
• Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

Kundnära organisation

Neobos förvaltningsorganisation arbetar nära kunderna med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Flertalet av bolagets 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 värden för kunderna.

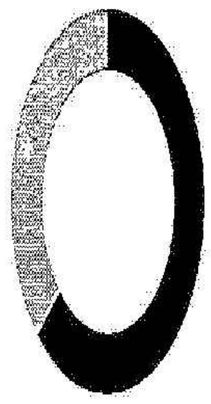
Som relativt nytt bolag med fokus på långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i Sverige får Neobos medarbetare vara med och bygga upp ett nytt varumärke och en stark kultur från grunden. Detta innebär att bygga rutiner, hitta strukturer och skapa nätverk inom och utom organisationen. Medarbetarna har goda möjligheter att påverka verksamheten givet att det är en platt organisation med korta beslutsvägar och en atmosfär präglad av personligt engagemang på alla nivåer.

Att arbeta på Neobo innebär dessutom en god arbetsmiljö, hög affärsetik, inkludering, och goda utvecklingsmöjligheter på lika villkor för alla. Målet är att bli en av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetarengagemang. Vid årsskiftet hade Neobo 79 anställda. Av dessa var 29 kvinnor och 50 män. Ledningsgruppen utgjordes av 5 personer, varav 4 kvinnor och 1 man. 69 av medarbetarna ingår i Neobos förvaltningsorganisation som är uppdelade i två regioner, Region Syd och Region Nord.

Medarbetarundersökning

Under året har vi arbetat med att ta fram en process och rutin för att mäta medarbetarengagemang. Målet är att ligga över branschmedel. Den första mätningen skickades ut under februari 2024.

Anställda 2023



79 medarbetare

- Män, 63%
- Kvinnor, 37%

Vår värdegrund

Under året arbetade Neobo fram en värdegrund bestående av de tre värdeorden: Engagemang, Omtanke och Mod.
Dessa värdeord ska genomsyra arbetssättet och fungera som ett styrmedel i det vardagliga arbetet.

Engagemang

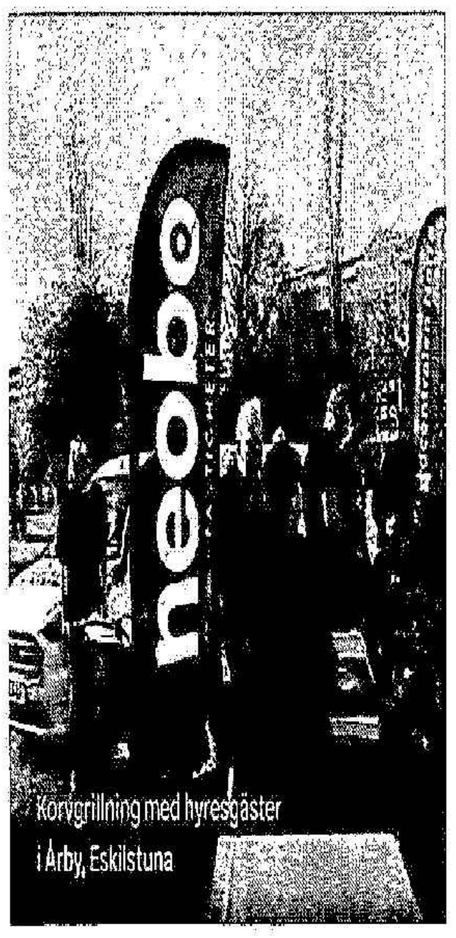
- Vi är engagerade och affärsmässiga.
- Vi bryr oss, vi är framåtlutade och vi ansträngер oss lite extra för att lyckas.
- Vi har drivkraft och är resultatorienterade.

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.



Korvgrillning med hyresgäster i Arby, Eskilstuna

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
• Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

20241082500043

FINANSIERING

Neobo strävar efter en låg finansiell risk och verksamheten finansieras av eget kapital och banklån. Under inledningen av året avslutades omstruktureringen av koncernens finansiering genom att befintliga banklån om cirka 2 mdkr omförhandlades med nya löptider på 3,5-5 år. Under första kvartalet genomfördes en omstrukturering av derivatportföljen vilket resulterade i ökad räntesäkringsgrad och förlängd räntebindning. Riksbankens styrränta har ökat kraftig under året men teck vare en hög räntesäkringsgrad har detta fått begränsat genomslag i Neobos finansnetto. Efter att långräntorna föll under slutet på året ingick Neobo nya swapavtal om 600 mkr för att säkra framtida kassaflöden och ytterligare sänka den finansiella risken. Den genomsnittliga löptiden för dessa räntederivat uppgår till 5 år med en genomsnittlig ränta om 2,6 procent.

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, varför utdelningspolicyn togs bort 2023. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna. Vidare har styrelsen beslutat att ta bort soliditetsmålet eftersom det redan finns begränsningar i belåningsgrad. Efter dessa förändringar är Neobos finansiella mål och riskbegränsningar:

Finansiella mål	Mål	Utfall 2023
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	10%	-19%
Belåningsgraden ska inte överstiga	65%	50%
Räntetäckningsgraden ska överstiga	1,5x	1,7x

Kapitalstruktur

Koncernen, mkr	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	7 278	7 494
Likvida medel	199	231
Nettoskuld	7 079	7 263
Eget kapital	6 405	7 777
Summa	13 484	15 040

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital och banklån. Eget kapital uppgick till 6 405 mkr (7 777) och skulder uppgick till 8 092 mkr (8 276) varav 7 278 mkr (7 494) avser räntebärande skulder. Belåningsgraden ska enligt finanspolicyn understiga 65,0 procent och vid årsskiftet uppgick den till 50,2 procent (46,7).

Tillgänglig likviditet

Total tillgänglig likviditet består av tillgångar på bankkonton vilka vid årsskiftet uppgick till 199 mkr (231).

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,4 procent (2,8).

Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 3,3 år (3,9).

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 2,2 år (1,8) vid årets slut.

Det sammanlagda nominella värdet för räntederivat uppgick till 5 406 mkr (5 893) med löptider mellan 1 och 8 år. Räntederivaten hade vid utgången av året ett verkligt värde om 171 mkr (393).

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, %
2024	189	3
2025	3 491	48
2026	1 452	20
2027	1 110	15
2028	940	13
2029 och senare	96	1
Totalt	7 278	100

Räntebindning, mkr

Förfalloår	Volym	Andel, %
2024	2 372	33
2025	1 465	20
2026	2 241	31
2027	0	0
2028	600	8
2029 och senare	600	8
Totalt	7 278	100

Räntederivat, mkr

Förfalloår	Nominellt belopp	Medelränta, %
2024	500	0,24
2025	1 465	0,17
2026	2 241	0,57
2027	0	0
2028	600	2,56
2029 och senare	600	2,73
Totalt	5 406	0,89

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Här presenteras aktuell intjäningsförmåga för tolv månader med beaktande av Neobos fastighetsbestånd per den 1 januari 2024.

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 fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

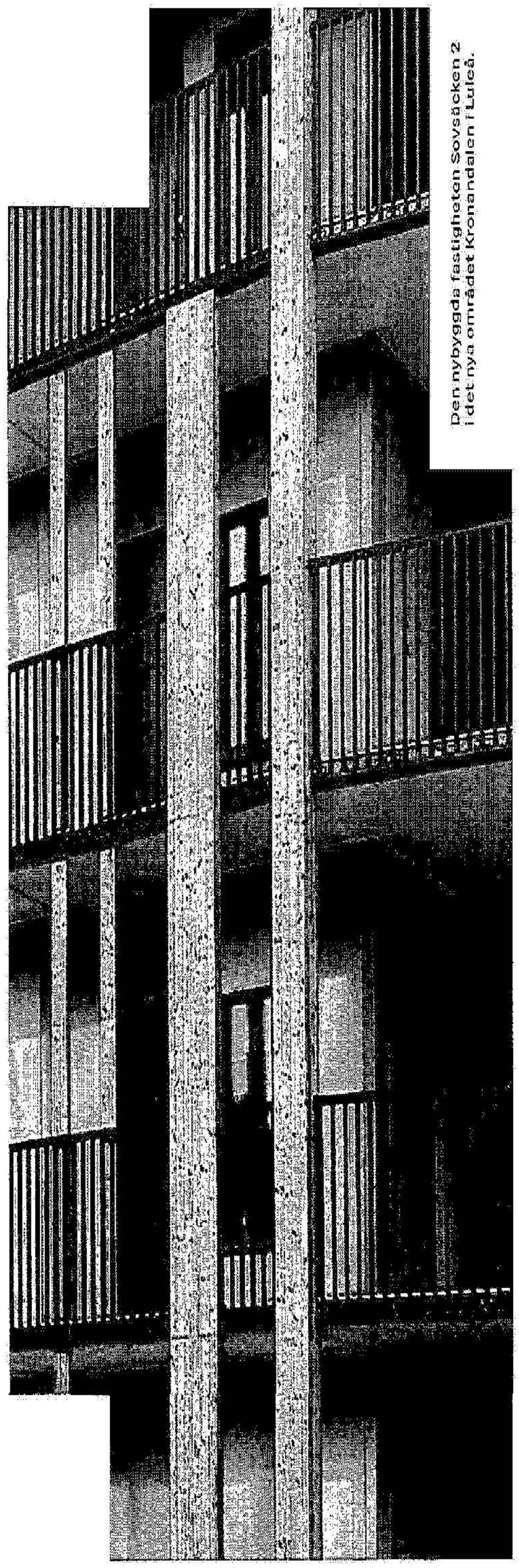
Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. I koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade 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 den 1 januari 2024. Årliga hyresförhandlingar i bostadsbeståndet är inte inkluderade, medan kommersiella kontrakt är uppräknade med indexjustering per den 1 januari 2024. All vakans per 1 januari 2024, 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 den 1 januari 2024.

Kostnader för central administration har beräknats utifrån Neobos organisation som en fristående enhet. Finansnettot avser räntekostnader vilka har beräknats genom att på Neobos skuldsättning applicera finansieringsvillkoren med de rörliga marknadsvillkor som gällde per den 1 januari 2024, inklusive effekter från derivat. Eventuella ränteintäkter på likvida medel samt engångskostnader relaterade till utdelningen och noteringen av Neobo har ej beaktats.



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

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
• Aktuell intjäningsförmåga
Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Neobos intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2024-01-01	2023-10-01	2023-07-01	2023-04-01	2023-01-01
Hyresvärde	969	959	956	948	924
Vakans	-73	-76	-80	-79	-74
Hyresintäkter	896	883	877	869	850
Fastighetskostnader	-390	-380	-365	-365	-365
Fastighetsskatt	-24	-24	-24	-24	-23
Driftnetto	*482*	*479*	*488*	*480*	*462*
Central administration	-55	-55	-50	-50	-50
Finansnetto	-250	-231	-227	-222	-190
Förvaltningsresultat	177	192	211	208	222

neobo

20240823000044

HÅLLBARHET

Vi har under året påbörjat vår viktiga hållbarhetsresa. Hållbarhetsfrågor är en central del av vår vision och affärsmodell. Det har därför varit naturligt att hela ledningsgruppen och även styrelsen har varit involverad i att ta fram en långsiktig hållbarhetsstrategi.

Neobo kommer att omfattas av kraven på rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, som är EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering sannolikt från och med räkenskapsåret 2025. Om nu föreslaget regelverk antas, så kommer den första rapporteringen enligt CSRD således att ske våren 2026. Då Neobo är ett nybildat bolag har vi redan från början anpassat vårt hållbarhetsarbete inför de nya krav som kommer. Vi arbetar med ökat fokus på portföljtänk och en plan för förflyttning av hela fastighetsportföljen. Vi lägger våra resurser på den del av verksamheten, på de specifika projekt och fastigheter där vi får störst effekt.

Hållbarhetsstrategi

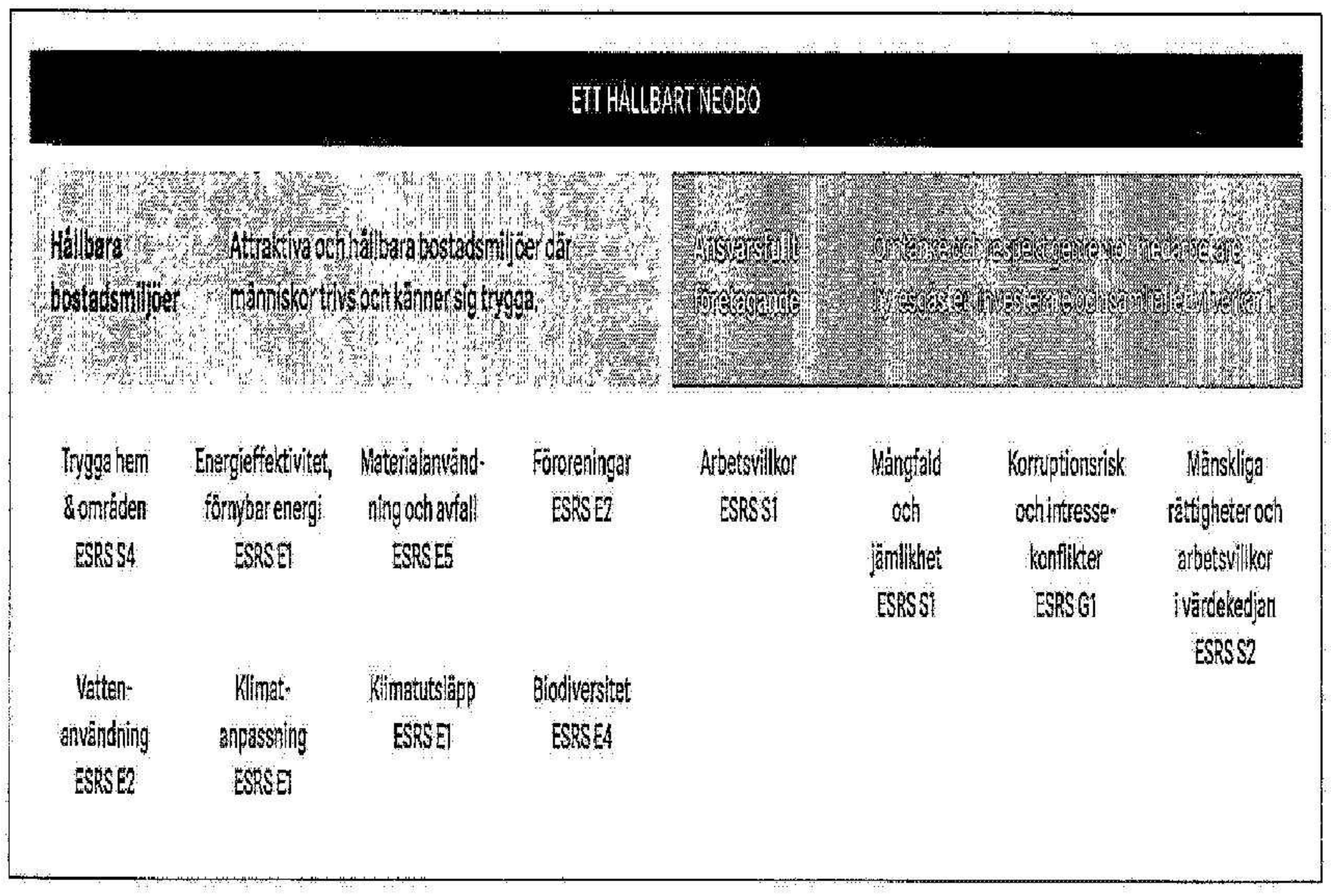
Som ett första steg vid framtagandet av hållbarhetsstrategin har vi arbetat igenom en intressentanalys. Vi har därefter genomfört en dubbel väsentlighetsanalys baserat på CSRD:s regelverk. Utfallet av analysen är att det är tolv hållbarhetsaspekter som är väsentliga för Neobo, och som därför kommer att målsättas och följas upp, se modellen nedan.

Hållbarhetsstrategin, 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 tolv väsentliga aspekter





Malin, vad är hållbarhet för Neobo?

- Det är helt centralt. Vi förvaltar bostadsfastigheter, med ett tydligt ansvar att utveckla trygga, hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och vill stanna. Med detta kommer långsiktighet och att ta ett helhetsgrepp kring sociala och miljömässiga frågor. Idag är hållbarhet en integrerad del av vår strategi, men på sikt är det troligen så att hållbarhet driver strategin.

Vilken skillnad kan ni bidra till?

- Vi har stora möjligheter att göra skillnad med tanke på att vi äger 267 fastigheter med 8 400 lägenheter i sammanlagt 40 kommuner. Fastigheterna har varierande ålder, de är från olika decennier, och många saknar, likt övriga Sveriges bostadsbestånd, den senaste tekniken och de senaste lösningarna. Här har vi en fördel av att vara ett nystartat bolag. Vi är inte låsta vid något utan kan se på helheten från start och genomföra de åtgärder som innebär att alla fastigheter och områden utvecklas i en positiv riktning.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
• Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

Hållbarhetsspolicy

Neobos styrelse har antagit 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 bolaget såväl som vår fastighetsportfölj, för att vår påverkan inte ska vara 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 kärnkonvention, Parisavtalet, FN:s Globala mål (Agenda 2030) och EU-direktiv så som ESRS och CSRD.

Hållbarhetsmål

Styrelsen har för vart och ett av de tolv väsentliga hållbarhetsaspekterna fastställt ett övergripande mål, minst ett långsiktigt mål till 2030 samt flera kortsiktiga mål som ska nås under de närmsta åren. För att säkerställa ett fokuserat arbete för att uppfylla målen har styrelsen kopplat ledningsgruppens incitamentsprogram till uppfyllandet av hållbarhetsmålen för 2024.

Under 2024 ska bolaget ta fram en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som bolaget behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska energianvändningen med 20 procent. På motsvarande sätt kommer bolaget under 2024 ta fram en klimatfärdplan som visar 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.

Styrning och uppföljning

Det övergripande ansvaret för att koordinera hållbarhetsarbetet och följa upp hållbarhetsmålen har delegerats till Hållbarhetschefen. Arbetet med att nå samtliga hållbarhetsmål följs upp internt på kvartalsbasis.

Neobo har antagit riktlinjer för arbetet med att minska energi- och vattenförbrukningen i fastigheterna. Detta arbete är en viktig del av Neobos hållbarhetsarbete. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt med god styrning och uppföljning har vi därför under året tagit fram ett vatten- och energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa viktiga frågor.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
• Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

Neobos övergripande hållbarhetsmål samt långsiktiga hållbarhetsmål till 2030

	Hållbara bostadsmiljöer	Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.							Ansvarsfullt företagande	Omtänksam och respektfull gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhälle i övrigt		
	Trygga hem och områden	Energieffektivitet och förnybar energi	Materialanvändning och avfall	Föroreningar	Vattenanvändning	Klimatanpassning	Klimatutsläpp	Biodiversitet	Arbetsvillkor	Mångfald och jämlikhet	Korruptionsrisk och intressekonflikter	Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan
Övergripande mål	Trygg bostadsmiljö med låg brottslighet där hyresgästerna är engagerade i sin närmiljö.	Energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi.	Effektiv materialanvändning och minskade avfallsmängder genom återbruk och återvinning.	Hälsosam boendemiljö fri från skadliga ämnen.	Minska användningen av färskvatten i bostäderna.	Ett fastighetsbestånd anpassat för ett förändrat klimat.	Minskade klimatutsläpp från hela värdekedjan med nettonoll utsläpp (Scope 1,2 och 3) till år 2045.	Främjande och skydd av biologisk mångfald.	En av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetarengagemang	En arbetsplats som präglas av mångfald och att alla har lika förutsättningar att utvecklas.	En etisk och transparent företagskultur med nolltolerans mot oegentligheter.	Mänskliga rättigheter respekteras och följs upp i värdekedjan.
Långsiktiga mål 2030	Årlig hyresgästomsättning under 20%, senast år 2030.	Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) till år 2030 jämfört med 2023.	Etablera metod för att mäta, följa upp och minska avfall från hyresgäster till år 2030.	Mål sätts under 2024.	Minska färskvattenanvändningen i bostäder med 15% till år 2030 jämfört med 2023.	Kontinuerligt uppdaterad adaptionsplan för alla fastigheter.	50% lägre klimatutsläpp i scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023.	Mål sätts under 2024.	Medarbetarengagemang / eNPS > 20 till år 2030	Upplevd inkludering 100% år 2030.	100% av medarbetarna genomför årligen utbildning i affärsetik	Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan år 2030.
	Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030.	100% av inköpt energi från förnybara källor.	Metod för att mäta, följa upp och minska byggavfall från renoveringar till år 2030.				Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i scope 3 till år 2030 jämfört med 2023.		Frisknärvaro 2030 över branschgenomsnittet	Personalen speglar samhället sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030.	Publikt tillgänglig och anonym visselblåsarfunktion.	100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån leverantörspolicy år 2030.

neobo

20240823000045

Löpande hållbarhetsarbete i förvaltningen

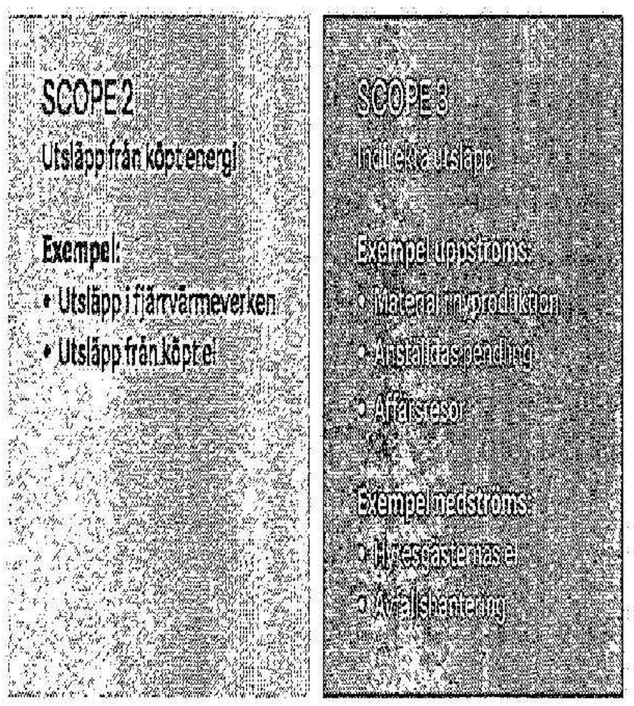
Förvaltningsorganisationen arbetar ständigt med olika hållbarhetsfrågor. Det rör sig bland annat om trygghetsskapande åtgärder såsom arbete med förbättrad belysning, arbete med att förbättra avfallshantering och sortering av matavfall, samt arbete med energieffektivisering.

Under året har vi fortsatt det viktiga 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. Det praktiska arbetet under året har varit fokuserat på att uppnå en god nulägesanalys vad avser energi- och vattenförbrukning i våra fastigheter. Neobos förbrukning av fastighetsenergi 2023 var 111,4 kWh/kvm, och totalt inköpt energi under 2023 var 99,7 GWh. Vi använder analysverktyget Mestro för att få överblick över energiförbrukningen samt har installerat smarta vattenmätare i många fastigheter. För att få möjlighet att framöver prioritera energieffektiviseringsåtgärder där de ger bäst effekt så har vi förnyat energideklarationerna för ett antal fastigheter i förväg. Detta gör att vi får jämförbara energideklarationer i hela portföljen och kan arbeta effektivare med att minska vår energiförbrukning.

Klimatbokslut för 2023

En viktig del för att få förståelse för vårt nuläge och kunna göra prioriteringar framåt har varit att beräkna bolagets klimatpåverkan för 2023. För första gången har Neobos samlade utsläpp av växthusgaser 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 jämföra utsläppen mot liknande fastighetsbolag. Eftersom 2023 kommer att utgöra basåret för Neobos utsläpp har datakällor, metodik och avgränsningar dokumenterats för att effektivt kunna uppdateras vid kommande års klimatbokslut.

Klimatutsläpp delas upp i Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet



Neobos klimatutsläpp 2023

	tCO₂e	kgCO₂e /kvm[1]	kgCO₂e /tkr[2]	Beräkningsmetod och kommentar
Scope 1	106			
Köldmedieläckage	-			Köldmedierapporter
Utsläpp från tjänstebilar	106			Leverantörsstatistik
Scope 2 - Market based	3669			
El	1010			Köpt el (emissionsvärden leverantör)
Värme	2659			Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-			Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Scope 2 - Location based	3901			
El	1241			Köpt el (nordisk elmix)
Värme	2659			Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-			Köpt kyla (emissionsvärden nät)
Totala utsläpp Scope 1 & 2 - Market based	3775	5,29	4,25	
Totala utsläpp Scope 1 & 2 - Location based	4006	5,61	4,51	
Scope 3	10642			
1. Inköpta varor och tjänster	3038			Kostnadsbaserad
2. Kapitalvaror	4087			Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	796			Köpt energi (emissionsvärden leverantör)
6. Tjänsteresor	5			Hybrid (avstånd, leverantörsstatistik, kostnadsbaserad)
7. Pendlingsresor	30			Schablon
8. Hyrd tillgång uppströms	4			Schablon
13. Hyrd tillgång nedströms	2681			Schablon
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 - Market based	14416	20,19	16,23	
Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 - Location based	14648	20,51	16,50	

[1] Beräknat på 888 mkr i omsättning
[2] Beräknat på 714 048 kvm uthyrningsbar area.

Verksamhet
Kort om Neobo
2023 i siffror
Vd-ord
Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd
Så arbetar Neobo
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
• Hållbarhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiell rapportering
Övrigt

neobo

BOLAGS-STYRNING OCH AKTIEN

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna



20240823000046

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 10 februari 2023 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North").

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 policys 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 First North.

Neobo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Neobo har valt att avvika från Koden genom att något särskilt ersättningsutskott inte har inrättats, hela styrelsen har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar avvikelsen med att varken bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättande av ett separat ersättningsutskott. Bolaget har för närvarande inga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. I övrigt avviker bolaget inte från några bestämmelser i Koden.

Aktieägare

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. De största aktieägarna vid utgången av 2023 var ICA-handlarnas Förbund, 10,32 procent, Martin Larsén, 8,82 procent och Avanza Pension, 7,48 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. 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.

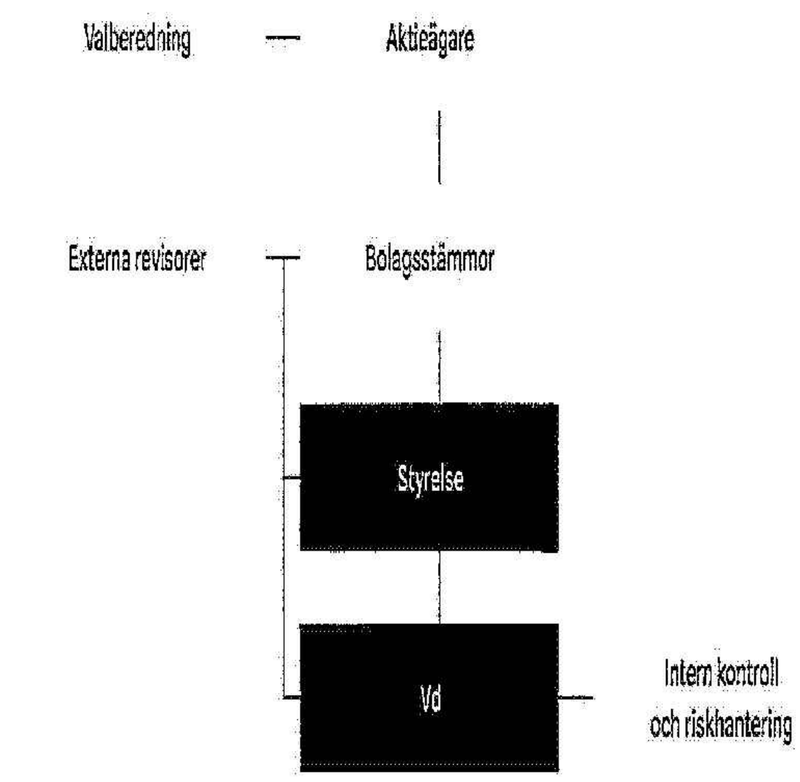
Vid Neobos årsstämma den 26 april 2023 beslutades bland annat om omval av styrelseledamöterna Jan-Erik Höjvall, Mona Finnström, Ulf Nilsson, Eva Swartz Grimaldi och Peter Wågström. Jan-Erik Höjvall valdes till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2022, 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 verkställande direktörerna. Årsstämman beslutade vidare om omval av revisionsbolaget EY, om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier, samt att införa ett långsiktigt incitamentsprogram 2023. Protokoll från årsstämman finns på Neobos hemsida, neobo.se/sv/arsstamma-2023.

Den 4 oktober 2023 höll Neobo en extra bolagsstämma vilken beslutade att välja Jakob Pettersson till ny styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Protokoll från den extra bolagsstämman finns på Neobos hemsida, neobo.se/sv/extra-bolagsstamma-2023.

Årsstämma 2024 kommer att hållas den 23 april 2024. Kallelse samt fullständiga förslag finns på bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2024.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
• Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Neobos organisation



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 2024 består av Göran Blomberg, valberedningens ordförande, utsedd av ICA-handlarnas Förbund AB, Martin Larsén, utsedd av Martin Larsén, Sven-Olof Johansson, utsedd av Compactor Fastigheter AB, samt av Jan-Erik Höjvall i egenskap av styrelseordförande. Per den 30 september 2023 representerade de aktieägare som utsett ledamöter till valberedningen tillsammans cirka 21,8 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 policys. 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 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 årsstämman 2023 valdes fem styrelseledamöter. Vid den extra bolagsstämman den 4 oktober 2023 utökades styrelsen med en ledamot. Den 6 december 2023 avgick Eva Swartz Grimaldi från styrelsen med omedelbar verkan på grund av hälsoskäl, varefter styrelsen bestod av fem ledamöter. Den 7 februari 2024 avgick Peter Wågström från styrelsen med omedelbar verkan på grund av ett annat bolagsengagemang, varefter styrelsen har bestått av fyra ledamöter.

Neobos styrelse består av ledamöterna Jan-Erik Höjvall, styrelsens ordförande, Mona Finnström, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson. En närmare presentation av ledamöterna finns på sid. 28 och på bolagets webbplats. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Under året har styrelsen haft 18 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte och nio 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 noteringen på First North, utformningen av nya finansiella mål samt antagande av hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi. Styrelsen har under året särskilt följt utvecklingen av bolagets finansieringskostnader, likviditetsprognos samt vakanser.

Vid styrelsemötena har förutom styrelsen även vd, CFO och Chefsjurist och Hållbarhetschef närvarat.

Styrelsen har genomfört en årlig styrelseutvärdering genom FNCA. 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.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

Närvaro vid styrelsemöten 2023

	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
Ulf Nilsson	18/18	9/9	Ja	Ja
Jakob Pettersson	3/3	1/1	Ja	Nej
Eva Swartz Grimaldi	14/16	8/8	Ja	Ja
Peter Wågström	18/18	9/9	Ja	Ja

20240823000047

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.

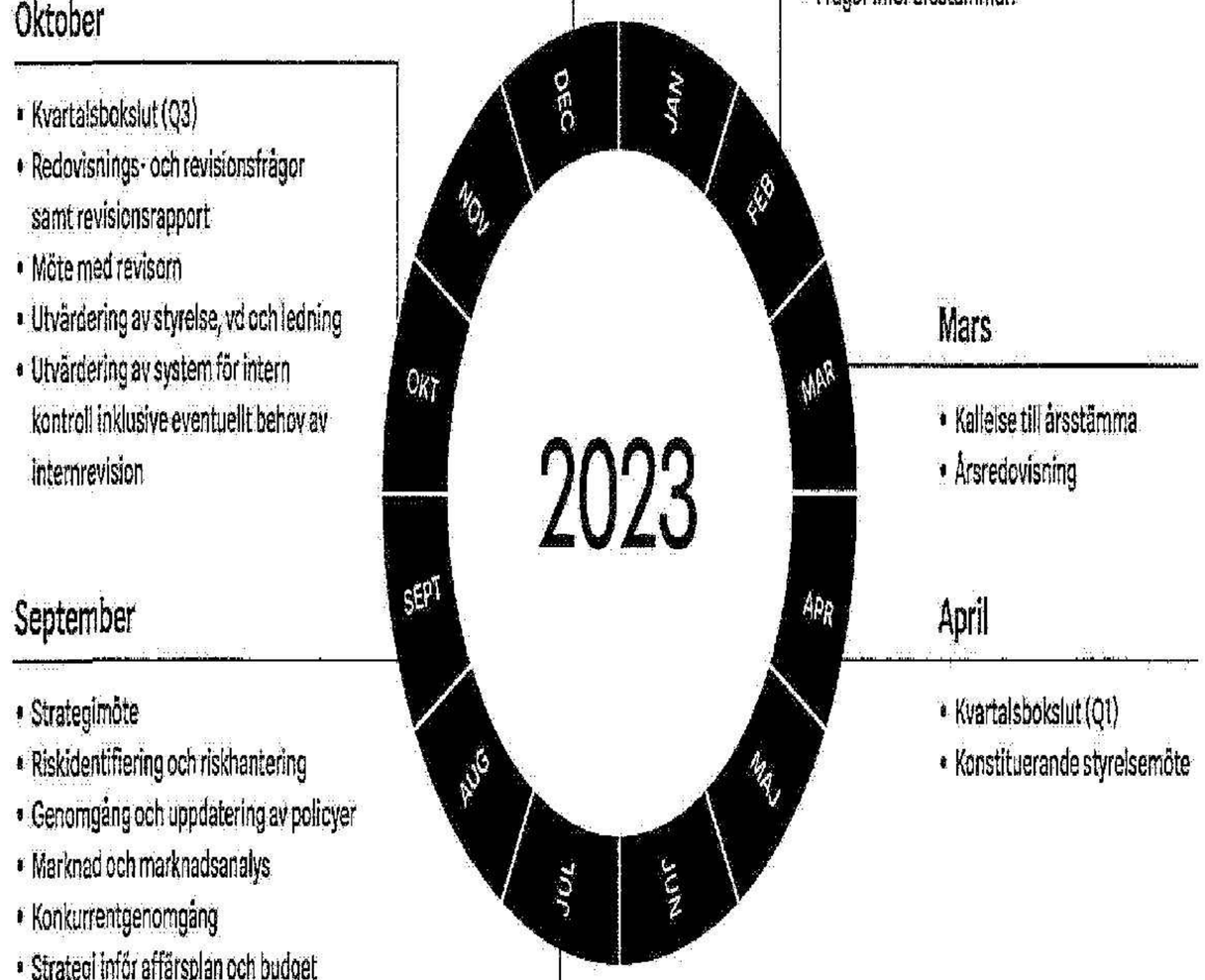
Ersättning till ledande befattningshavare

Neobos ledande befattningshavare är Yiva Sarby Westman, vd, Maria Strandberg, CFO, Malin Axland, Chefsjurist och Hållbarhetschef, Anna-Carin Skoglund, Regionchef Nord samt Per Sundequist, Regionchef Syd. Under år 2023 ingick även Jonny Göthberg, Förvaltningschef, samt Johan Bergman, IR-chef, i ledningsgruppen. En närmare presentation av de ledande befattningshavarna finns på sid. 29 och på bolagets hemsida.

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 antar riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Av förslaget framgår 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 ersättnings 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. Förslaget i sin helhet finns publicerat på bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2024/.

För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare under år 2023 se not 5. Årsstämman 2023 beslutade att införa ett

Årshjul



December

- Affärsplan
- Budget för kommande år
- Kapitalstruktur
- Successionsplanering och organisation

Februari

- Bokslutssammanträde
- Kvartalsbokslut (Q4) och bokslutskommuniké
- Måluppfyllnad föregående år
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Möte med revisorn
- Frågor inför årsstämman

Oktober

- Kvartalsbokslut (Q3)
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Möte med revisorn
- Utvärdering av styrelse, vd och ledning
- Utvärdering av system för intern kontroll inklusive eventuellt behov av internrevision

Mars

- Kallelse till årsstämma
- Årsredovisning

September

- Strategimöte
- Riskidentifiering och riskhantering
- Genomgång och uppdatering av policyer
- Marknad och marknadsanalys
- Konkurrentgenomgång
- Strategi inför affärsplan och budget

April

- Kvartalsbokslut (Q1)
- Konstituerande styrelsemöte

Juli

- Kvartalsbokslut (Q2)

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

treårigt teckningsoptionsprogram (LTIP 2023) för vissa ledande befattningshavare. Teckningsoptioner överlåts 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.

Intern kontroll och riskhantering

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Neobos interna kontroll tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, vilken kommer till uttryck i styrelsens arbetsordning och vd-instruktionen. Därtill även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Neobo arbetar kontinuerligt och aktivt med intern rapportering och processer innehållande kontroller som syftar till att upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt på en övergripande nivå alternativt är av en mer processorienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processorienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid styrelsemöten behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen en gång om året. Neobo har en policy 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. 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.

Med hänsyn till bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det för närvarande inte finns behov att en särskild internrevisionsfunktion. Frågan om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion följs upp årligen.

Revision

Neobos årsredovisning 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 2023 till revisor för tiden fram till årsstämman 2024. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

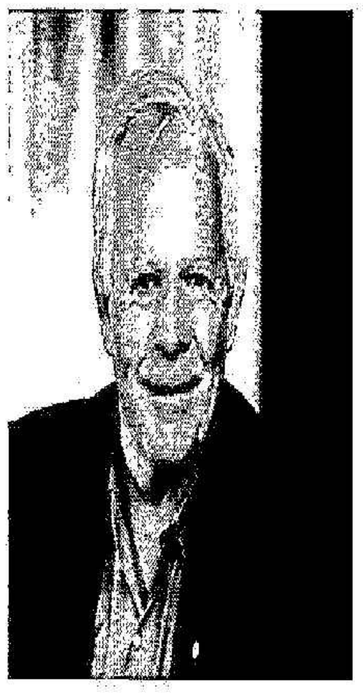
Finansiella rapporter

Övrigt

neobo

20240823000048

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 Riksbem och vd Akelius fastigheter AB. Styrelseordförande i Studentbostäder i Norden AB (publ).
Aktieägande i bolaget[1]:
65 000 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 Mona Finnström utveckling AB. Styrelsesuppleant i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.
Tidigare erfarenhet i urval:
Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens och Arbetsgivarpartner Aktiebolag.
Vd i Fastigo Aktiebolag.
Aktieägande i bolaget[1]:
10 000 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 Fastigheter 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]:
250 000 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.

Eva Swartz Grimaldi ingick i styrelsen till och med 6 december 2023.
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

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
• Styrelse
Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

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]:
86 246 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]:
15 000 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]:
23 300 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:
96 933 optioner.



Anna-Carin Skoglund
Regionchef Nord 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]:
2 342 aktier.



Per Sundequist
Regionchef Syd 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]:
2 500 aktier.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
• Ledning
Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Johan Bergman, IR-chef, ingick i koncernledningen till och med 11 juli 2023.
Jonny Göthberg, Förvaltningschef, ingick i koncernledningen till och med 31 december 2023.

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

neobo

20240823000049

AKTIEN OCH ÄGARNA

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 31 december 2023 till 2 007 mkr. Antal utestående aktier uppgår till 145 400 737.

Handel och omsättning

Neobos aktie är sedan den 10 februari 2023 noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Aktiens omsättning uppgick till 380 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier under året dividerat med antalet utestående aktier per årsskiftet, var 261 procent.

Utdelningspolicy

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 utdelningspolicyn togs bort 2023. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

Totalavkastning

Aktiekursen för Neobo var vid årets slut 13,80 kronor. Under året noterades en högsta kurs om 18,86 kronor och en lägsta om 7,63 kronor. Totalavkastningen för aktien, motsvarande kursutveckling sedan noteringen, var -19,3 procent. Ingen utdelning delades ut under 2023.

Substansvärden

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.

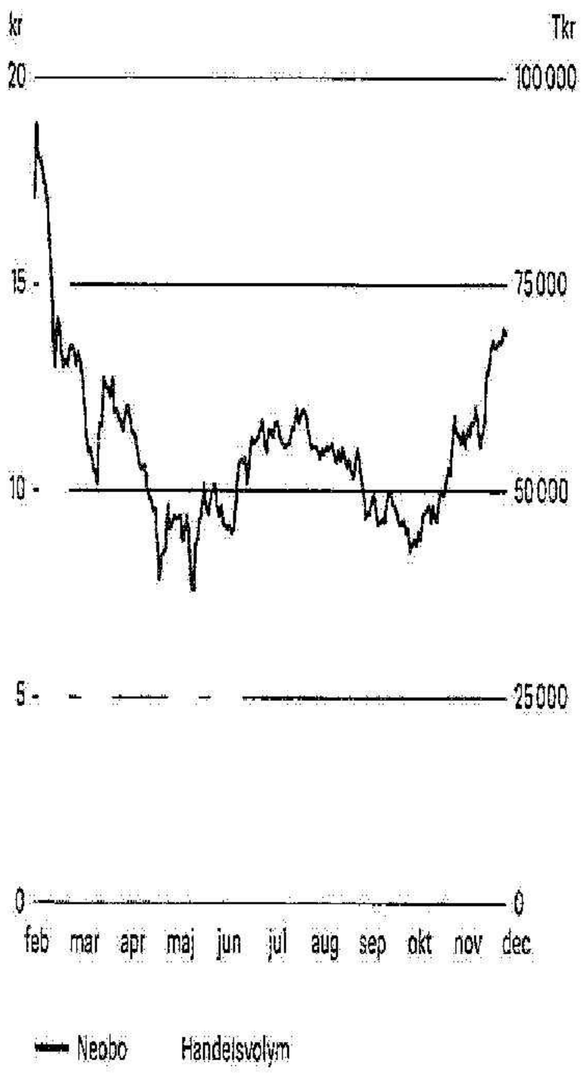
Substansvärdet uppgick vid årets utgång till 45,83 kronor/aktie (54,26). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 30,1 procent av substansvärdet.

Beräkning av substansvärdet

	mkr	Kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkning	6 405	44,05
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-171	-1,18
Uppskjuten skatt	430	2,96
Långsiktigt substansvärde	6 664	45,83

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning
• Aktien och ägarna
Finansiella rapporter
Övrigt

Neobo kurs- och omsättningsutveckling 2023



Ägarstruktur per 31 december 2023

Vid årsskiftet fanns det 134 396 aktieägare i Neobo. De 10 största ägarna kontrollerade 47,7 procent av kapital och röster per den 31 december 2023. Det utländska ägandet uppgick till 9,8 procent.

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	7 862 246	5,4	124 082	92,3
501-1 000	3 536 704	2,4	4 735	3,5
1 001-5 000	9 282 824	6,4	4 303	3,2
5 001-10 000	4 806 236	3,3	650	0,5
10 001-20 000	4 460 176	3,1	307	0,2
20 001-	106 109 731	73,0	319	0,2
Anonymt ägande	9 342 820	6,4	0	0,0
Totalt	145 400 737	100	134 396	100

Källa: Modular Finance

Största aktieägarna	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
ICA-handlarnas Förbund	15 000 000	10,3
Martin Olof Brage Larsén	12 821 625	8,8
Avanza Pension	10 879 673	7,5
Arvid Svensson Invest	6 664 412	4,6
Sven-Olof Johansson	5 500 000	3,8
Länsförsäkringar Fonder	5 082 449	3,5
Nordnet Pensionsförsäkring	4 123 959	2,8
Futur Pension	3 178 555	2,2
ÖstVäst Capital Management	3 080 200	2,1
Ilija Batljan	3 021 862	2,1
Övriga	76 048 002	52,3
Totalt antal emitterade aktier	145 400 737	100

neobo

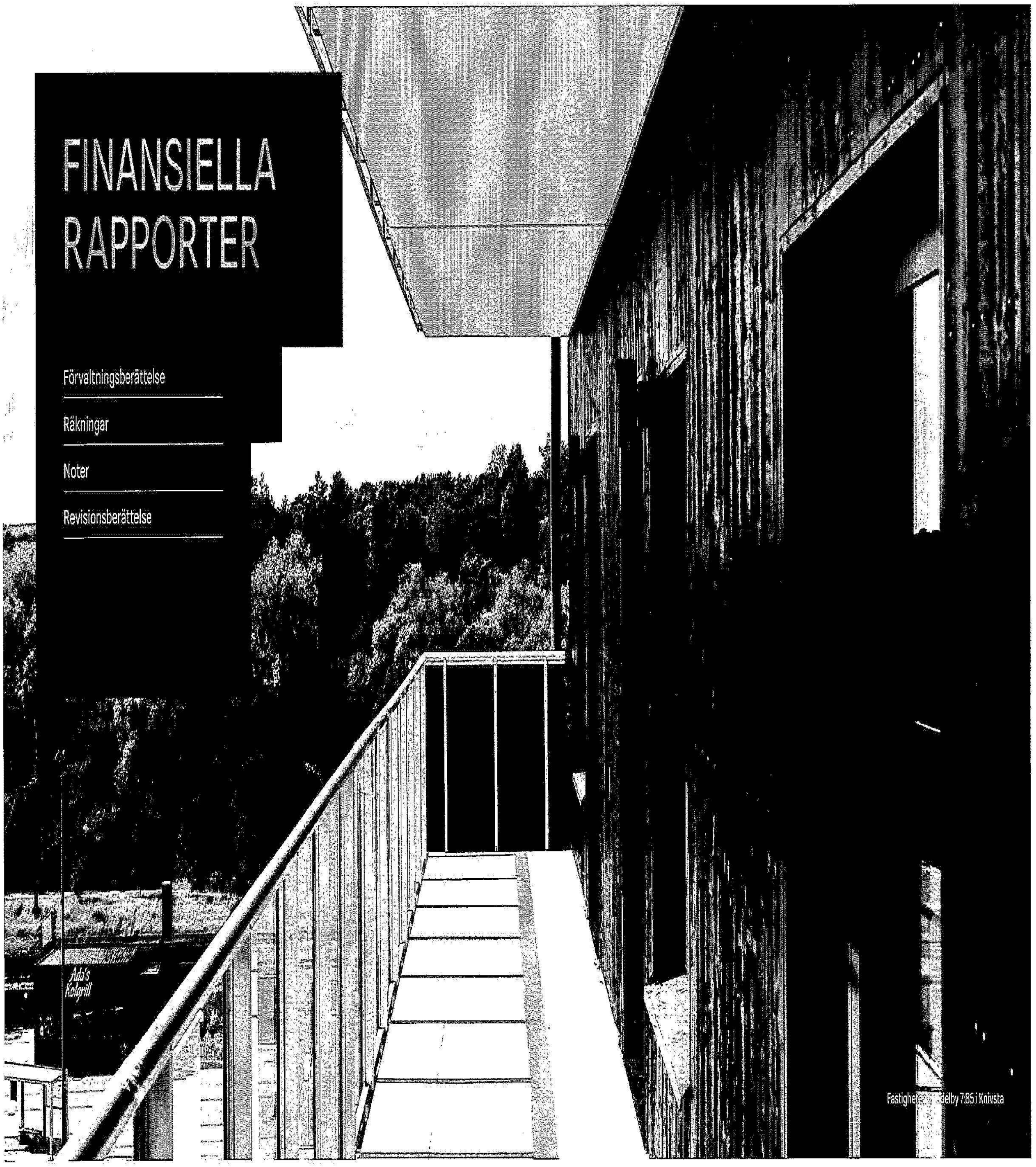
FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse



20240823000050

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr. 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
• Förvaltningsberättelse
Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

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 267 fastigheter med en total area om 713 tusen kvadratmeter och ett marknadsvärde på 14 018 mkr.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 888 mkr (839) under året. Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 5,0 procent. Ökningen av hyresintäkter är hänförlig till årliga hyresförhandlingar i bostadsbeståndet, färdigställda projekt, uppgraderade lägenheter samt minskad vakans. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (92,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -429 mkr (-416). Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Ökningen från föregående år hänförs både till ett utökat fastighetsbestånd med förvärv i slutet av 2022 och färdigställda projekt under året samt till ökade kostnader för el och uppvärmning under årets sista kvartal.

Driftnetto

Driftnettot ökade under året med 37 mkr till 460 mkr (423). I jämförbart bestånd motsvarar ökningen 3,8 procent efter justering av jämförelsestörande poster, till följd av framför allt ökade hyresintäkter.

Administration

Årets administrationskostnader uppgick till -155 mkr (-116) varav fastighetsadministration uppgick till -67 mkr (-37) och central administration till -88 mkr (-79). Ökningen i administrationskostnader förklaras av jämförelsestörande poster om 18 mkr inom central administration. Jämförelsestörande poster är hänförliga till separationen från SBB, Neobos notering på Nasdaq First North Premier Growth Market samt diverse uppstartskostnader för bolaget. Exklusive jämförelsestörande poster minskade centrala administrationskostnader med 9 mkr. Vidare gjordes redovisningsmässiga omfördelningar av kostnader mellan fastighetsadministration och driftkostnader under 2022, varför jämförelse av fastighetsadministration blir missvisande mellan åren.

Finansnetto

Finansnettot för året försämrades till -224 mkr (-172), förklarat av en högre räntemiljö. Vid utgången av året hade den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökat till 3,4 procent (2,8). Räntetäckningsgraden för året minskade till 1,7 gånger (2,0), främst förklarat av ett högre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,5 gånger för motsvarande period.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 14 procent till 148 mkr (172) under året. Minskningen förklaras av högre finansiella kostnader och jämförelsestörande poster om 18 mkr inom central administration.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick orealiserad värdeförändring på fastigheter till -1 353 mkr (-2 238) vilket motsvarar en värdeförändring om -8,9 procent (-6,7) för året. Värdeförändringen i region Syd uppgick till -806 mkr motsvarande -9,2 procent och i region Nord till -547 mkr motsvarande -8,4 procent. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,7 procent att jämföra med 4,1 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter.

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 utdelningspolicyn togs bort i december 2023. Värdeskapande investeringar kommer att ske som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna. Vid samma tidpunkt beslutade styrelsen även att ta bort soliditetsmålet eftersom det redan finns begränsningar i belåningsgrad. Efter dessa förändringar är 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.

Tillgänglig likviditet

Neobos likviditet består av tillgångar på bankkonton vilka vid årsskiftet uppgick till 199 (231).

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,4 procent (2,8). Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 3,3 år (3,9). 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 2,2 år (1,8) 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 54 mkr (628) varav -21 mkr (-38) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt. Förändringen i aktuell skatt förklaras främst av lägre resultat i dotterbolagen till följd av ökade finansiella kostnader. Förändringen i uppskjuten skatt förklaras av lägre värdenedgång på fastighetsbeståndet. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 3,8 procent (31,7).

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per den 31 december 2023 till 430 mkr jämfört med 505 mkr vid utgången av 2022. 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 267 fastigheter (268) med en total uthyrningsbar area om 713 tusen kvadratmeter (714). Per den 31 december 2023 har fastighetsbeståndet värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 14 018 mkr, jämfört med 15 295 mkr vid ingången av året. Orealiserad värdeförändring under perioden uppgick till -1 353 mkr (-1 151), vilket motsvarar en värdeminskning om 8,9 procent (6,7).

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 131 mkr (80) 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 1 146 kr/kvm BTA (862).

Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid årets slut till 4,7 procent (4,1) - en ökning om 62 bp jämfört med årsskiftet.

Fastighetsbeståndets förändring

mkr	2023	2022
Ingående värde 1 januari	15 295	17 173
Förvärv	-100	6 064
Investeringar	177	727
Försäljningar	-	-7 602
Värdeförändring	-1 353	-1 151
Omklassificeringar	-	85
Utgående värde 31 december	14 018	15 295

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.

Risker och osäkerhet

Prioriterade områden för riskhantering är framförallt fastighetsvärdering, finansiering, projektverksamhet och uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" på sid. 34.

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 2023 genomfört ett trettiotal energibesparingsprojekt, varav några större och ett flertal mindre. Projekten omfattar bland annat några nya solcellsanläggningar samt åtgärder kopplade till fastighetssystemen för ventilation och uppvärmning. Vi har under 2023 även fortsatt den planerade utrullningen av fibernät i vårt fastighetsbestånd.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 5 721 525 776 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000051

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 och operationella 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.

Neobo arbetar kontinuerligt med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Nedan figur illustrerar hur koncernens ledningsgrupp arbetar med riskhantering i en strukturerad process.

Område	Risk	Sannolikhet	x	Påverkan	=	Riskvärde
Verksamhetsrisker	Negativa värdeförändringar på fastigheter	2		2		4
	Bristande tekniskt skick	3		2		6
	Transaktionsrisker	2		3		6
	Fortsatt höga vakanser	2		2		4
	Kostnadsutveckling	2		2		4
	Varumärkesrisk	1		2		2
Omvärldsrisker	Makrorisk	2		2		4
	Politisk risk	1		2		2
Finansiella risker	Hög ränta	3		3		9
	Bristande tillgång på finansiering	1		3		3
	Brist på likviditet	1		3		3
Hållbarhetsrisker	Klimatrisker	2		1		2
	Organisatoriska risker	1		2		2
	Otrygga bostadsområden	3		1		3

Låg risk

Medelhög risk

Hög risk

Utifrån den riskinventering som görs identifierar ledningsgruppen riskområden som är i fokus och dessa klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens, där 1 är lågt och 3 är högt.

Sannolikhet multiplicerat med konsekvens ger ett vägt riskvärde, mellan 1 och 9 där 1-3 innebär låg risk, 4-6 medelhög risk och 7-9 hög risk.

Riskinventering

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

Riskbedömning

Ledningsgruppen bedömer de inventerade riskerna utifrån sannolikhet och konsekvens. Väsentliga förändringar i riskkartan delges styrelsen.

Riskhantering

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

Uppföljning

Löpande uppföljning inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet till styrelsen.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

VERKSAMHETSRISKER

Fastighetsvärden

Risk

Neobo redovisar sina fastigheter till dess bedömda marknadsvärden, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Hantering

För att få ett rättvisande marknadsvärde externvärderas hela fastighetsbeståndet av auktoriserade värderare vid varje kvartalsbokslut. Neobo arbetar aktivt med de fastighetsspecifika delarna såsom att minska vakanser, höja hyresnivåer och sänka driftkostnader för att öka fastighetsvärdena. Förändringar i marknadens avkastningskrav kan bolaget inte påverka.

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.

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. Under 2023 har likviditeten i transaktionsmarknaden i Sverige halverats i förhållande till föregående år. Förvärv av fastigheter är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten såsom risken för felaktiga antaganden om framtida kassaflöden och oförutsedda kostnader för exempelvis hantering av miljökrav.

Hantering

Vi arbetar nära transaktionsmarknaden och träffar regelbundet både fastighetsägare och rådgivare för att identifiera affärsmöjligheter och skapa förutsättningar för värdeskapande transaktioner. Vid förvärv görs strukturerad due diligence av både tekniska, miljömässiga, legala och ekonomiska aspekter. Genomlysningen genomförs av både interna resurser och oberoende externa konsulter.

Drift- och underhållskostnader

Risk

Neobos driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Förändrade drift- och underhållskostnader kan ge en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Neobo arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst på energiområdet. Driftoptimering är en av de viktigaste miljöförbättringarna Neobo kan påverka i egenskap av fastighetsägare. Därtill bygger bolaget successivt bort fastigheternas invändiga underhållsbehov genom att renovera de lägenheter som har ett behov

Krishantering

Risk

En kris för Neobo är en oväntad händelse som hotar att allvarligt skada verksamheten eller varumärket och som den normala organisationen inte kan hantera.

Hantering

Denna typ av risker hanteras övergripande på flera sätt. Bland annat genom att Neobo har en krishanteringsplan för att hantera den här typen av extrema händelser. På Neobo är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

702408230052

OMVÄRLDSRISKER

Makroekonomisk risk

Risk

En svag ekonomi med ökad arbetslöshet och minskad tillväxt kan resultera i betalningsproblem hos hyresgäster, minskad efterfrågan på bostäder och lokaler, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.

Hantering

För att vara motståndskraftig gentemot en förändérlig marknad arbetar Neobo med att ha en stark balansräkning och en låg belåningsgrad. Genom aktiv kapitalförvaltning minskas risken för ökad kapitalkostnad. I den operativa verksamheten hanteras och utvärderas makroekonomiska risker löpande av ledning och styrelse för att ha en väl sammansatt hyresgästportfölj i rätt geografiska lägen.

Risker kopplade till lagar och politiska beslut

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 t.ex. rörande subventioner såsom investeringsstöd, regleringar av byggnaders energiprestanda och skattelagstiftning kan i stor utsträckning påverka Neobos verksamhet.

Hantering

Risker kopplade till politiska beslut och lagstiftning hanteras främst genom proaktivt arbete avseende att vara ständigt informerade och uppdaterade inom dessa områden. Externa specialister och rådgivare anlitas vid behov för att hantera exempelvis komplexa skattefrågor.

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 enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick per 31 december 2023 till 74 procent och den genomsnittliga räntebindningen till 2,2 år. Räntetäckningsgraden var 1,7 gånger.

Refinansieringsrisk

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. Belåningsgraden ska understiga 65 procent och uppgick vid utgången av 2023 till 50,2 procent.

Kreditrisk

Risk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sina finansiella åtaganden mot Neobo. Bolagets befintliga eller potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Hantering

Neobos nuvarande fastighetsbestånd består till 95 procent av bostadsfastigheter och resterande del av kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Hyresförlusterna har historiskt varit låga. Kreditbedömning görs för motpartens kreditvärdighet.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

HÅLLBARHETSRISKER

Klimatrisker

Risk	Hantering
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.	Neobo kommer under 2024 att genomföra en klimatriskscreening av samtliga fastigheter för att identifiera risk för både akuta och kroniska skador.

Organisatorisk risk

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

Sociala förhållanden

Risk	Hantering
Otrygghet i bostadsområden minskar trivseln för våra hyresgäster och kan leda till en hög omsättningshastighet 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.

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

• Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000553

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2,3	888	839
Driftkostnader	4	-272	-298
Reparationer och underhåll	4	-66	-58
Fastighetsadministration	4	-67	-37
Fastighetsskatt		-24	-23
Summa fastighetskostnader		-429	-416
Driftnetto		460	423
Centraladministration	4,5	-88	-79
Finansiella intäkter	6	1	16
Finansiella kostnader	6	-224	-188
Tomträttsavgälder	7	-1	1
Förvaltningsresultat		148	172
Värdeförändring fastigheter	11	-1 353	-2 238
Resultat från bostadsproduktion		0	-17
Värdeförändring finansiella instrument	18	-223	100
Resultat före skatt		-1 428	-1 983
Aktuell skatt	8	-21	-38
Uppskjuten skatt	9	75	666
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		-1 373	-1 355
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-9,44	-9,32
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		145 401	145 401

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022
Årets resultat	-1 373	-1 355
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 373	-1 355

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	0	3
Förvaltningsfastigheter	11	14 018	15 295
Inventarier	12	4	4
Derivat	18	194	393
Andra långfristiga fordringar		0	-
Summa anläggningstillgångar		14 217	15 696
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	8	16
Övriga fordringar	14	31	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43	60
Likvida medel	18	199	231
Summa omsättningstillgångar		280	358
SUMMA TILLGÅNGAR		14 497	16 054

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		752	752
Övrigt tillskjutet kapital		5 141	5 141
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		512	1 884
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 405	7 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,17	7 089	6 571
Uppskjuten skatteskuld	9	430	505
Derivat	18	28	0
Övriga långfristiga skulder		1	2
Summa långfristiga skulder		7 543	7 078
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,17	189	923
Leverantörsskulder		53	56
Aktuella skatteskulder		23	32
Övriga skulder	19	70	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	214	173
Summa kortfristiga skulder		550	1 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 497	16 054

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000054

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 2022-01-01	752	5141	3238	9132	-	9132
Årets resultat	-	-	-1355	-1355		-1355
Årets totalresultat	-	-	-1355	-1355	-	-1355
Utgående eget kapital 2022-12-31	752	5141	1883	7777	-	7777
Ingående eget kapital 2023-01-01	752	5141	1883	7777	-	7777
Årets resultat	-	-	-1373	-1373	-	-1373
Årets totalresultat	-	-	-1373	-1373	-	-1373
Emission personaloptioner	-	-	1	1	-	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	752	5141	511	6405	-	6405

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 ledande befattningshavare. Totalt vid balansdagen ägde optionsinnehavarna 727 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1, som löper på tre år. 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. Efter balansdagen har teckningsoptioner om 96 933 återlösts av bolaget, vilket gör att det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067 stycken motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 252 061 kronor.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamhet			
Driftnetto		460	423
Central administration		-88	-79
Återläggning avskrivningar		0	-
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-	2
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt		372	346
Erlagd ränta		-393	-192
Erhållen ränta		169	16
Betald inkomstskatt		-46	-22
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		102	148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		33	224
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		75	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten		210	544
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-177	-722
Förvärv av fastigheter	11	73	-
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-	-3 084
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel		-	5 451
Investeringar/försäljning inventarier	12	0	-
Kassaflöden från finansiella tillgångar		-	-318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104	1 326

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten	16		
Upptagna lån		-	4 143
Amortering av skuld		-136	-5 919
Förändring av övriga långfristiga skulder		-2	-206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138	-1 982
Årets kassaflöde		-32	-112
Likvida medel vid årets början		231	344
Likvida medel vid årets slut	18	199	231

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000055

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	24	24	82
Personalkostnader	5	-10	-48
Övriga rörelsekostnader		-68	-94
Rörelseresultat		-54	-60
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	-1623	3587
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	46	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29	-40
Resultat efter finansiella poster		-1661	3600
Bokslutsdispositioner		53	-
Resultat före skatt		-1608	3600
Skatt	8	1	-5
ÅRETS RESULTAT		-1607	3595

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022
Årets resultat	-1607	3595
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	-1607	3595

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 24 mkr (82) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Under året har koncerninterna tjänster även fakturerats från andra koncernbolag, varför moderbolagets intäkter är lägre än föregående år.

Nedskrivning av aktier i koncernföretag har skett med -1623 mkr (0) till följd av lägre fastighetsvärden i koncernföretagen. Under 2022 avyttrade moderbolaget flera dotterbolag vilket gav en stor resultateffekt. Resultat före skatt uppgick till -1608 mkr (3600).

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1615 mkr (-3). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1671 mkr (236) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 mkr (-27).

Årets kassaflöde uppgick till -56 mkr (206). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 168 mkr (224).

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
• Räkningar
Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	48	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		48	0
Summa anläggningstillgångar		49	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	26	6 239	7 838
Skattefordringar		4	0
Övriga fordringar	14	24	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8	27
Kassa och bank		168	224
Summa omsättningstillgångar		6 444	8 116
SUMMA TILLGÅNGAR		6 493	8 116

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		4 890	4 890
Balanserad vinst		2 441	-1 156
Årets resultat		-1 607	3 595
Summa fritt eget kapital		5 722	7 329
Summa eget kapital		6 479	8 085
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	8
Övriga skulder	19	1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9	20
Summa kortfristiga skulder		13	31
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 493	8 116

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000356

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	752	4	4890	-1156	4489
Årets resultat	-	-	-	3595	3595
Årets totalresultat	-	-	-	3595	3595
Utgående eget kapital 2022-12-31	752	4	4890	2440	8085
Ingående eget kapital 2023-01-01	752	4	4890	2440	8085
Årets resultat	-	-	-	-1607	-1607
Årets totalresultat	-	-	-	-1607	-1607
Emission personaloptioner	-	-	-	1	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	752	4	4890	834	6479

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster		-54	3 600
Återläggning avskrivningar		-	473
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-	-4 072
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt		-54	1
Erlagd ränta		-29	-
Erhållen ränta		45	-
Betald inkomstskatt		-9	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		-46	1
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 683	1 081
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-22	-1 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 615	-3
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterbolag med avdrag för likvida medel	22	-	224
Investeringar/försäljning inventarier		0	0
Förändring av andra långfristiga fordringar		-	12
Lämnade aktieägartillskott		-1 671	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 671	236

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-	-8
Amortering av lån		-	-19
Förändring övriga långfristiga skulder		-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-27
Periodens kassaflöde		-56	206
Likvida medel vid periodens början		224	18
Likvida medel vid periodens slut	18	168	224

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000057

Förteckning över noter

Allmän information och redovisningsprinciper

Not 1 Allmän information och redovisningsprinciper 47

Intäkter och kostnader

Not 2 Segmentsrapportering 48

Not 3 Hyresintäkter 49

Not 4 Kostnader 50

Not 5 Anställda och personalkostnader 51

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader 52

Not 7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal 52

Skatt

Not 8 Aktuell skatt 53

Not 9 Uppskjuten skatt 53

Tillgångar

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar 54

Not 11 Förvaltningsfastigheter 53

Not 12 Inventarier 56

Not 13 Kundfordringar 56

Not 14 Övriga fordringar 57

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 57

Finansiering och kapitalstruktur

Not 16 Kapitalstruktur 58

Not 17 Finansiella risker 58

Not 18 Finansiella instrument 60

Operativa skulder

Not 19 Övriga skulder 61

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 61

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 61

Koncernstruktur

Not 22 Andelar i koncernbolag 62

Not 23 Närstående 64

Moderbolaget

Not 24 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 65

Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag 65

Not 26 Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag 65

Not 27 Förslag till vinstdisposition 65

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Allmän information och redovisningsprinciper

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 First North Premier Growth Market.

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 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 23 april 2024.

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. Beloppen avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträknings- och kassaflödesrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av koncernredovisningen
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2023 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Uppställning av räkningar har dock anpassats för att bättre återspegla verksamheten. 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 23.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör.

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 och god redovisningssed 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. De mest väsentliga antaganden vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit:

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav) för varje fastighet. För mer information se not 11.

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bedömningen påverkar de finansiella rapporterna genom bland annat att tillgångsförvärv innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad baserat på en skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. För mer information se not 9.

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.

Nya och ändrade redovisningsstandarder
Under räkenskapsåret 2023 har ändringar skett i IAS 1 avseende redovisningsprinciper. Utöver detta har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Händelser efter balansdagen
Under januari 2024 har Neobo blivit medlemmar i EPRA, European Public Real Estate Association.

I februari har Peter Wågström lämnat styrelsen på egen begäran till följd av ett annat bolagsengagemang.

Efter balansdagen har separationen från SBB slutreglerats. Neobos tidigare kommunicerade fordran på SBB är därmed reglerad.

I februari 2024 har sex bostadsfastigheter i Eskilstuna avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 113 mkr, vilket är i nivå med den senast genomförda externvärderingen.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

20240823000258

neobo

Intäkter och kostnader

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.

Fördelningen 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 2022 och 2023. I slutet av december 2022 såldes fastigheter om 5,8 mdkr till SBB och fastigheter om 5,2 mdkr förvärvades från SBB.

	Syd		Nord		Koncerngemensamt		Total	
Resultaträkning	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	515	440	373	399			888	839
Driftkostnader	-163	-158	-109	-140			-272	-296
Reparationer och underhåll	-37	-31	-29	-27			-66	-58
Fastighetsadministration	-45	-20	-22	-17			-67	-36
Fastighetsskatt	-14	-14	-10	-9			-24	-23
Fastighetskostnader	-259	-222	-170	-194			-429	-415
Driftnetto	257	218	203	205			460	424
Central administration					-88	-79	-88	-79
Finansiella intäkter					1	16	1	16
Finansiella kostnader					-224	-188	-224	-188
Tomträttsavgäld					-1	1	-1	1
Resultat före värdeförändringar och skatt							148	172
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-806		-547		0	-2 238	-1 353	-2 238
Resultat bostadsproduktion					0	-17	0	-17
Värdeförändring finansiella instrument					-223	100	-223	100
Resultat före skatt							**-1 428**	**-1 983**

	Syd		Nord		Koncerngemensamt		Total	
Balansräkning	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	8 039	8 762	5 979	6 533			14 018	15 295
varav årets investeringar	154		22				177	
varav årets förvärv/försäljningar	-71		-29				-100	
Övriga tillgångar					479	759	479	759
Summa tillgångar							**14 497**	**16 054**

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

3 Hyresintäkter

Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter.

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			
Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	tkvm	Kontrakts-värde, mkr	Andel av värdet
2024	130	20	41	5%
2025	117	26	37	4%
2026	115	29	54	6%
2027	32	9	13	2%
2028 -	41	18	42	5%
Summa lokaler	435	101	189	21%
Bostäder	7 940	531	688	77%
Garage/parkering	4 668	-	19	2%
Totalt	13 043	633	896	100%

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

	Koncernen		
Uthyrningsgrad och hyresvärde 2023-01-01	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad
Bostäder	700	1 247	93,4%
Lokaler	202	1 346	88,7%
Parkering och garage	22	-	77,0%
Totalt	924	1 295	92,0%

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella lokaler uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (3,8). Av den kontrakterade hyran utgörs 21 procent (21) av kommersiella kontrakt och 79 procent (79) av bostäder och parkering samt garage. Det finns 435 kommersiella kontrakt (503) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 1,2 procent av hyresintäkterna. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000359

4 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader

	Koncernen	
Kostnader fördelade i resultaträkningen, mkr	2023	2022
Fastighetskostnader exklusive administration	362	379
Fastighetsadministration	67	37
Central administration	88	79
Summa	517	495

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag, mkr	2023	2022
Reparationer och underhåll	66	58
Fastighetsskatt	24	23
Driftkostnader	272	298
Personalkostnader	73	50
Avskrivningar	1	2
Övriga externa kostnader	80	64
Summa	517	495

	Koncernen	
Administration, mkr	2023	2022
Personalkostnader	73	50
Köpta tjänster	64	58
IT	14	5
Marknadsföring	2	1
Avskrivningar inventarier	1	2
Summa	155	116

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. I fastighetsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och 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 8 mkr 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	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag, EY	5,2	7,1	5,2	7,1
Revision utöver revisionsuppdrag	0,3	-	0,3	-
Övrigt	-	0,3	-	0,3
Summa	5,5	7,4	5,5	7,4

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.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

5 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast 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 2023 uppgick till 75 (50), av dessa var 27 (18) kvinnor och 49 (32) män. Neobos ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sid. 29. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 4 (3) kvinnor och 1 (2) män och i styrelsen var 1 (2) kvinnor och 4 (3) män.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön under 2023.

	Koncernen		Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar, mkr	2023	2022	2023	2022
Ledande befattningshavare	12	9	4	9
Övriga anställda	33	24	0	21
Summa löner och ersättningar	**45**	**33**	**4**	**30**
Pensionskostnader	10	7	2	6
Sociala kostnader	15	10	2	9
Summa	**70**	**55**	**8**	**45**

	2023			
Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön inkl. sociala avgifter/ styrelsearvode	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*	4 517	108	1 639	6 264
Övriga ledande befattningshavare	9 421	319	2 313	12 053
Total	15 822	427	3 952	20 201

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

	2022			
Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön inkl. sociala avgifter/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Bengt Kjell (0101-0126)	197			197
Övriga styrelseledamöter				
Magnus Bakke (0101-0126)	129			129
Anneli Lindblom (0101-0126)	142			142
Jakob Pettersson (0101-0126)	96			96
Kristina Sawjani (0101-0126)	129			129
Peter Wågström (0101-0126)	121			121
Vd Mikael Ränes (0101-0126)	5 233	55	631	5 919
Vd Ylva Sarby Westman (1110-)	549			549
Övriga ledande befattningshavare	2 686			2 686
Total	9 282	55	631	9 968

Arvoderad styrelse och vd avsattes 220126 och ersattes med styrelse från SBB som inte erhöll något arvode. Den avsatta styrelsen erhöll arvode för hela mandatperioden. Vd uppbar lön under uppsägningsperioden samt erhöll avgångsvederlag. Alla utbetalda ersättningar ingår i redovisat belopp.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000060

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. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser.

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansiella intäkter, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	1	13	10	2
Övriga finansiella intäkter	-	2	-	28
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	36	83
Summa finansiella intäkter	**1**	**16**	**46**	**113**
Finansiella kostnader, mkr				
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-389	-197	-	-40
Räntekomponent derivat	165	13	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1	-4	-	0
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-29	0
Summa finansiella kostnader	**-225**	**-188**	**-29**	**-40**
Finansnetto	**-224**	**-172**	**17**	**73**

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 5 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.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

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	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-1 428	-1 983	-1 608	3 600
Skatt enligt gällande skattesats	294	408	331	-742
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförlig till tidigare år	1	1	1	-
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av dotterbolag	-	-463	-	739
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	0	3	-
Ej avdragsgilla kostnader	-34	0	-335	-2
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	16	0	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	7	1	-	-
Skattemässiga avskrivningar	-	15	-	-
Temporära skillnader avseende obeskattade reserver	-	-7	-	
Temporära skillnader avseende derivat	-5	-17	-	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-225	690	-	-
Redovisad skatt	54	628	1	-5
Effektiv skattesats	-3,8%	-31,7%	-0,1%	-0,1%
Aktuell skatt	-21	-38	1	-5
Uppskjuten skatt	75	666	0	0
Redovisad skatt	54	628	1	-5

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. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. 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	2023		2022	
Koncernen, mkr	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Fastigheter	2 063	425	2 325	479
Derivat	0	0	83	17
Obeskattade reserver	24	5	39	8
Övrigt	0	0	5	1
Redovisad uppskjuten skatteskuld	2 087	430	2 452	505
Ingående balans	2 452	505	5 684	1 171
Redovisat i resultaträkningen	-365	-75	-3 232	-666
Redovisat direkt mot eget kapital	0	0	0	0
Utgående balans	2 087	430	2 452	505

Uppskjuten skatt i moderbolaget

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

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

20240823000061

neobo

Tillgångar

10 Immateriella anläggningstillgångar

mkr	2023	2022
Ingående värde	3	0
Anskaffningar	0	3
Omklassificering	-3	0
Utgående balans	0	3

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 1 277 mkr till 14 018 mkr (15 295). Värdeminskningen speglar den förändringen som har skett i fastigheternas kassaflöden och i direktavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Syd	Nord	Koncernen	
mkr	2023	2023	2023	2022
Ingående balans	8 762	6 533	15 295	17 173
Förvärv	-71	-29	-100	6 064
Försäljningar	0	0	0	-7 602
Investeringar	154	22	177	727
Orealiserade värdeförändringar	-806	-547	-1 353	-1 151
Omklassificeringar	0	0	0	85
Utgående balans	8 039	5 979	14 018	15 295

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 2023 genomfördes den externa värderingen av Savills. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år. Värderingsprocessen är oförändrad sedan föregående år.

Värderingsmetod

Fastighetsvärderingen grundar sig på både observerbara och icke-observerbara indata, där marknadsvärdena bedöms huvudsakligen genom en avkastningsbaserad värderingsmetod. Denna metod bygger på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år, och tillämpas främst på förvaltningsfastigheter i normal drift. För byggrätter och andra fastigheter där kassaflödesvärdering inte är möjlig tillämpas istället ortsprismetoden eller en exploateringskalkyl, där osäkerheter som marknaden identifierar beaktas.

Värderingsantaganden

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Prognostiseringen av framtida kassaflöden tar hänsyn till objektets användning, ålder och underhållsstatus. Hyresinbetalningarna grundar sig på befintliga hyreskontrakt, och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader samt prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Inflationsantagande om 2% har använts för alla år framåt.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Framtida investeringar bedöms utifrån fastighetens föreliggande behov och beskaffenhet. Denna bedömning integreras för att säkerställa att investeringarna är anpassade till fastighetens specifika krav. Förändringar i avkastningskrav härledda från faktiska transaktioner kan vara försenade jämfört med förändringar av den riskfria reala räntan, med hänsyn till att fastighetstransaktioner tar tid att genomföra och köpare ofta har ett längre innehavsperspektiv.

I värdet för fastigheterna ingår 131 mkr (80) 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 1 146 kr/kvm BTA (862).

Nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter

Avkastningskrav per fastighetskategori	Intervall		Viktat genomsnitt	
Kategori, %	2023	2022	2023	2022
Bostäder	3,50–5,95	2,55–5,15	4,37	3,69
Kommersiellt	3,55–8,00	2,80–7,60	6,52	5,99
Samhällsservice	3,65–7,70	2,70–7,25	5,31	4,88
Totalt	3,50–8,00	2,55–7,25	4,74	4,12

Avkastningskrav per region	Intervall		Viktat genomsnitt	
Kategori, %	2023	2022	2023	2022
Nord	3,65–7,50	2,70–6,70	4,80	4,18
Syd	3,50–8,00	2,55–7,25	4,70	4,08
Totalt	3,50–8,00	2,55–7,25	4,74	4,12

Värderingsantaganden	2023	2022
Kalkylränta – kassaflöde	6,77%	6,58%
Kalkylränta – restvärde	6,84%	6,42%
Avkastningskrav – restvärde	4,74%	4,12%
Långsiktig vakansgrad	2,95%	2,21%
Marknadshyra, fullt uthyrt	1 401 kr/kvm	1 322 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader, år 1	498 kr/kvm	479 kr/kvm
Normaliserat driftnetto, år 1	868 kr/kvm	826 kr/kvm

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående känslighetsanalys redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av varje enskild parameter.

	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+/-1 013	+/-7%
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	-362/+358	+/-3%
Avkastningskrav	+/-0,25%-enhet	-727/809	-5%/6%
Långsiktig vakansgrad	+/-0,25%-enhet	-45/+43	+/-0%

Känslighetsanalys värdeförändring

Nedanstående tabell illustrerar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde påverkar resultat och berörda nyckeltal.

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/-1 402 mkr	+/-102%
Eget kapital	+/-10%	+/-1 402 mkr	+/-22%
Belåningsgrad	+/-10%	-4%-enhet/+5%-enhet	-9%/+11%

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000062

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. 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	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	13	27	0	0
Årets anskaffningar	1	0	1	0
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Inventarier i förvärvade/sålda bolag	0	-14	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14	13	1	0
Avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-21	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar inkl förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	-1	12	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-9	0	0
Utgående redovisat värde	4	4	1	0

13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2023	2022	2023	2022
Fordringar på hyresgäster	29	25	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-22	-10	0	0
Utgående balans	8	16	0	0

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

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2023	2022
Ej förfallet	3	6
Förfallet 1-30 dagar	2	0
Förfallet 31-90 dagar	4	2
Förfallet mer än 90 dagar	20	16
Summa	29	25

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

Avsättningar för osäkra fordringar	2023	2022
Ingående balans	-10	-10
Ökning av avsättning, redovisad över resultaträkningen	-15	-3
Under året konstaterade kreditförluster	2	3
Återföring av ej utnyttjat belopp	1	0
Utgående balans	-22	-10

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2023	2022	2023	2022
Fordringar fastighetstransaktioner	0	34	0	27
Skattekonto	5	5	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	26	12	24	0
Summa	31	51	24	27

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2023	2022	2023	2022
Upplupna ränteintäker	0	10	0	1
Upplupna intäker	0	14	0	8
Interimsfordringar koncernen	0	0	0	16
Övriga interimsfordringar	43	37	8	1
Summa	43	60	8	27

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

neobo

20240823000063

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. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål.

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 i till viss del 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	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen, mkr	Redovisat värde	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	7 278	7 494
Likvida medel	199	231
Nettoskuld	**7 079**	**7 263**
Eget kapital	6 405	7 777
Summa	**13 484**	**15 040**

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.

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.

Ränterisk

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

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Likviditetsrisk - löptidsanalys	2023 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

Likviditetsrisk - löptidsanalys	2022 0-1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år
Tillgångar				
Kundfordringar	16			
Övriga fordringar	51			
Likvida medel	231			
Summa	298			
Skulder				
Banklån	832	-	6 080	583
Leverantörsskulder	56			
Summa	888	0	6 080	583

	Koncernen			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen, år	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0-1	2 372	33	189	3
1-2	1 465	20	3 491	48
2-3	2 241	31	1 452	20
3-4	0	0	1 110	15
4 år och senare	1 200	16	1 036	14
Utgående balans	7 278	100	7 278	100
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	1 872			
Räntebärande skulder - fast ränta	5 406			

Finansiella derivatinstument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Neobo tecknat ränteswappar om 5 406 mkr. Tecknade räntederivat samt marknadsvärde per 31 december framgår av tabell i not 18.

Känslighetsanalys kassaflöden[1]	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter	+/-5%	+/-44
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	+/-21
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-10
Genomsnittlig upplåningsränta	+/-1%-enhet	20

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

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000064

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.
Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen (exklusive årets ränte-betalningar).
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftet med instrumentet som ligger till grund för klassificeringen.

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknads-värderingar 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, %
2024	500	13	0,24
2025	1 465	65	0,17
2026	2 241	116	0,57
2027	0	0	0
2028	600	-7	2,56
2029 och senare	600	-16	2,73
Totalt	**5 406**	**171**	**0,89**

Kategorisering av finansiella instrument	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen, mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar						
Derivat			194	393		
Kundfordringar	8	16				
Övriga fordringar	31	51				
Likvida medel	199	231				
Totalt	**238**	**298**	**194**	**393**	**0**	**0**
Skulder						
Räntebärande skulder					7278	7494
Derivat			23			
Övriga skulder	70					
Leverantörsskulder	53					
Totalt	**123**	**0**	**23**	**0**	**7278**	**7494**

Derivat, mkr	Koncernen 2023	2022
Ingående värde	393	11
Orealiserad värdeförändring	-222	72
Förvärv	-	310
Utgående balans	**171**	**393**

Samtliga derivat avser räntederivat.

Likvida medel, mkr	Koncernen 2023	2022
Kassa och bank	199	231
Utgående balans	**199**	**231**

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Operativa skulder

19 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2023	2022	2023	2022
Skuld fastighetstransaktioner	0	6	0	0
Momsskuld	20	3	1	0
Personalrelaterade skulder	3	1	0	1
Övriga kortfristiga skulder	47	4	0	2
Summa	70	14	1	3

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
mkr	2023	2022	2023	2022
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	7	3	0	0
Upplupna räntekostnader	5	11	-	-
Förutbetalda hyror	78	82	-	-
Fastighetskostnader	86	47	9	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	31	0	13
Summa	214	173	9	20

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	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	8 648	8 792	-	-
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser	-	-	7 273	7 256
Summa	8 648	8 792	7 273	7 256

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000065

Koncernstruktur

22 Andelar i koncernbolag

Redovisningsprinciper

Moderbolagets andelar i koncernbolag 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	2023	2022
Ingående balans	0	1 923
Aktieägartillskott	1 671	-
Försäljning	-	-1 923
Nedskrivning	-1 623	0
Utgående balans	48	0

					Redovisat värde	
Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2023	2022
Neobo Service AB	559395-8167	Stockholm	25 000	100	19	0
Neobo Holdco 1 AB	559408-9673	Stockholm	25 000	100	0	0
Neobo Holdco 2 AB	559408-9681	Stockholm	25 000	100	0	0
Neobo Holdco 3 AB	559408-9699	Stockholm	25 000	100	1	0
Neobo Holdco 4 AB	559408-9707	Stockholm	25 000	100	0	0
Neobo Holdco 5 AB	559408-9715	Stockholm	25 000	100	15	0
Neobo Holdco 6 AB	559408-9723	Stockholm	25 000	100	5	0
Neobo Holdco 7 AB	559408-9749	Stockholm	25 000	100	1	0
Neobo Holdco 8 AB	559408-9756	Stockholm	25 000	100	7	0
Summa					48	0

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
Neobo Alingsås Lerum AB	559248-6681	Malmö	250	100
Neobo Anna och Hummern i Helsingborg AB	556847-1451	Stockholm	500	100
Neobo Biografen AB	559248-6699	Malmö	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 Dubbelknut 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	Helsingborg	25 000	100
Neobo Falun AB	556676-4394	Stockholm	1 000	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	Helsingborg	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	Helsingborg	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

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
Neobo Holdco 2.1 AB	559408-9764	Stockholm	25 000	100
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	969654-8386	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	Helsingborg	500	100
Neobo Köping 2 AB	556748-9660	Helsingborg	1 000	100
Neobo Köping 3 AB	556950-8400	Helsingborg	50 000	100
Neobo Köping Holding AB	559333-2462	Malmö	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	Malmö	50 000	100
Neobo Mariestad 2 AB	559408-9640	Stockholm	25 000	100
Neobo Mariestad AB	559081-0734	Helsingborg	500	100
Neobo Mitt Holding AB	559222-2995	Stockholm	50 000	100

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000066

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
Neobo Mjärden AB	556883-4989	Stockholm	500	100
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	Malmö	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 Gråshoppan 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	Helsingborg	1 000	100
Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	100
Neobo Stenstan AB	556981-7892	Härnösand	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	Helsingborg	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	Helsingborg	50 000	100
Neobo Umeå 3 AB	559118-8395	Helsingborg	50 000	100
Neobo Viola Fastighet i Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	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	Malmö	50 000	100

23 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Inga närståendetransaktioner med ägare under året. Presentation av ägare finns på sid. 30.
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. 28.
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. Programmet omfattar 727 000 teckningsoptioner 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. 29.
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.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

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 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 99 procent (100) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen.

25 Resultat från andelar i koncernföretag

mkr	2023	2022
Resultat försäljning av andelar i koncernbolag	0	4 060
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-1 623	-473
	-1 623	3 587

26 Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag

mkr	2023	2022
Fordringar		
Ingående balans	7 838	3 824
Reglerade fordringar	-1 438	-
Tillkommande fordringar	-	4 014
Utgående balans	6 416	7 838
Skulder		
Ingående balans	-	1 296
Reglerade skulder	-	-1 296
Utgående balans	-	-

27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	7 328 228 360 kr
Årets resultat	-1 606 702 584 kr
Summa	**5 721 525 776 kr**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	5 721 525 776 kr
Summa	**5 721 525 776 kr**

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000067

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 2024

Jan-Erik Höjvall
Styrelseordförande

Ylva Sarby Westman
Vd

Mona Finnström
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024.
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
• Noter
Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Neobo Fastigheter AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31–66 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom 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.

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.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–30 och 69–74. 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Förvaltningsberättelse
Räkningar
Noter
• Revisionsberättelse
Övrigt

neobo

20240823000068

Innehåll

Verksamhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Räkningar

Noter

• Revisionsberättelse

Övrigt

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
• inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Neobo Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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.

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 25 mars 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

neobo

ÖVRIGT

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Information till aktieägare



20240823000049

DEFINITIONER

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. Nyckeltalet visar Neobos förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut. Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittligt antal aktier
Antalet utestående aktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder, inklusive derivatinstrument, vid periodens utgång exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

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 (senaste 12 mån) efter återläggning av räntenetto i relation till räntenetto. Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella risk.

Soliditet, %
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Neobos finansiella stabilitet.

Substansvärde, kr
Redovisat eget kapital hänförligt till aktien, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat. Nyckeltalet används för att belysa Neobos värde

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. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnetto i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto, kr
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmåga. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

Ekonomisk vakansgrad, %
Årshyra för vakant area vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmåga. Nyckeltalet syftar till att underlätta bedömningen av hyresvärde för vakanta hyresobjekt i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar area.

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. Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader.

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Övrigt
• Definitioner
Alternativa nyckeltal
Information till aktieägare

neobo

HÄRLEDNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

Innehåll
Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Övrigt
Definitioner
• Alternativa nyckeltal
Information till aktieägare

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	2023	2022
Periodens resultat	-1 373	-1 355
Eget kapital, genomsnitt	7 091	8 454
Avkastning på eget kapital, %	**-19,4**	**-16,0**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	2023	2022
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	896	850
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	969	924
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**92,5**	**92,0**

SOLIDITET	2023	2022
Eget kapital	6 405	7 777
Balansomslutning	14 497	16 053
Soliditet, %	**44,2**	**48,4**

BELÅNINGSGRAD	2023	2022
Balansomslutning	14 497	16 053
Räntebärande skulder	7 278	7 496
Belåningsgrad, %	**50,2**	**46,7**

RESULTAT PER AKTIE	2023	2022
Periodens resultat	-1 373	-1 355
Genomsnittligt antal stamaktier	145 400 737	145 400 735
Kr/aktie	**-9,44**	**-9,32**

SUBSTANSVÄRDE	2023	2022
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401
Eget kapital	6 405	7 777
Återläggning av uppskjuten skatt	430	505
Återläggning av derivat	-171	-393
Substansvärde	6 664	7 889
Kr/aktie	**45,83**	**54,26**

DIREKTAVKASTNING	2023	2022
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	482	462
Förvaltningsfastigheter	14 018	15 295
Byggrätter/projektfastigheter	131	80
Fastighetsvärde exklusive byggrätter/projektfastigheter	13 887	15 215
Direktavkastning, %	**3,5**	**3,0**

RÄNTESÄKRINGSGRAD	2023	2022
Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta	5 406	5 893
Skulder till kreditinstitut	7 278	7 496
Räntesäkringsgrad, %	**74,3**	**78,6**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2023	2022
Förvaltningsresultat	148	172
Återläggning räntenetto	224	172
Summa	372	344
Räntenetto	224	172
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,7**	**2,0**

ÖVERSKOTTSGRAD	2023	2022
Driftnetto	460	423
Hyresintäkter	888	839
Överskottsgrad	**52**	**50**

neobo

20240823000170

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Årsstämma

Årsstämma 2024 hålls den 23 april 2024 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-2024, och var införd i Post och Inrikes Tidningar den 21 mars 2024. Att kallelse skett annonserades i Dagens Nyheter samma dag.

Rapporttillfällen

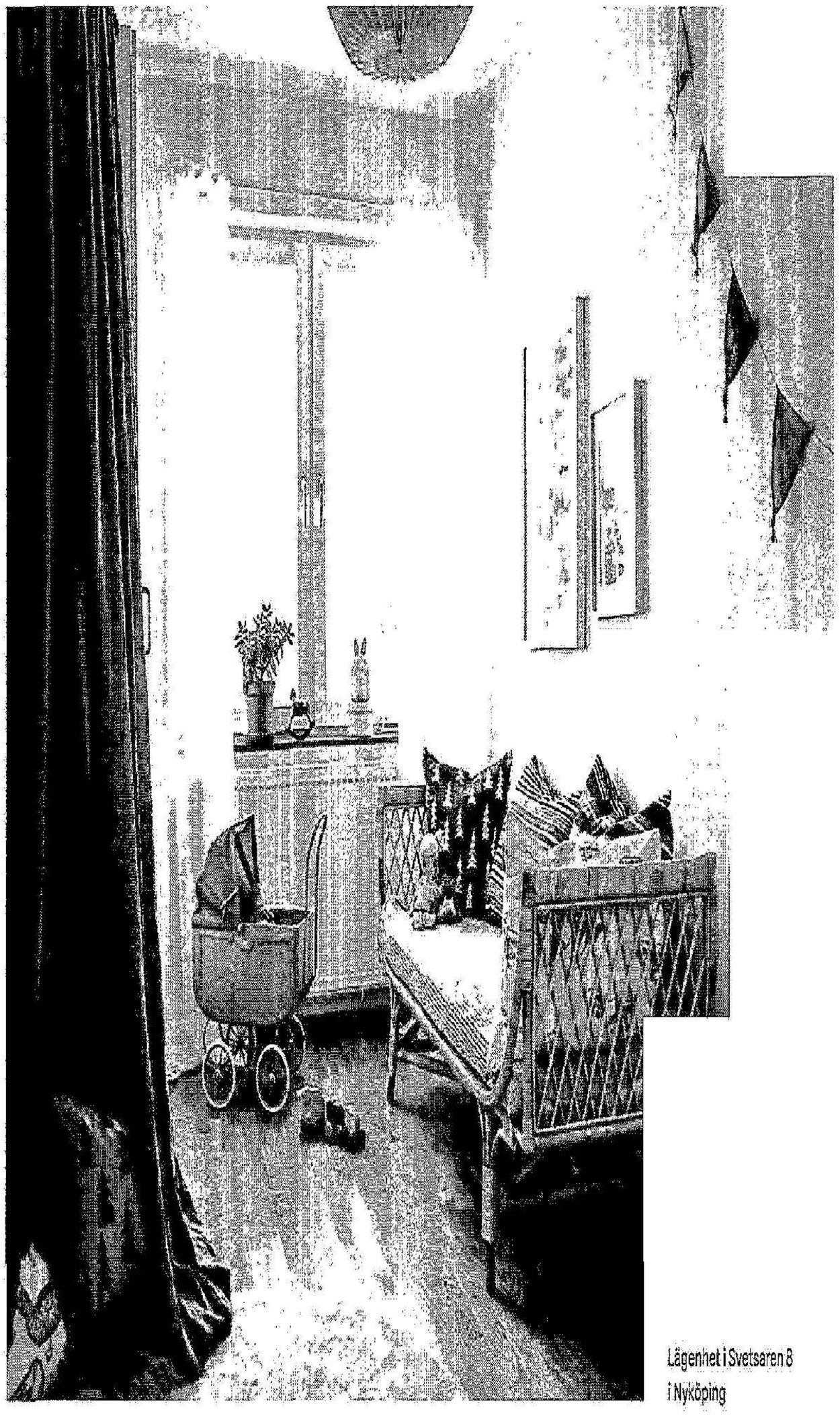
Delårsrapport januari-mars 2024	23 april 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	10 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	12 februari 2025
Årsredovisning 2024	Mars 2025

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

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



Lägenhet i Svetsaren 8 i Nyköping

Verksamhet
Bolagsstyrning och aktien
Finansiella rapporter
Övrigt
Definitioner
Alternativa nyckeltal
• Information till aktieägare

neobo



202408250071

neobo

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