

Årsredovisning
för
Neobo Sundsvall 2 AB
559323-5731

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Neobo Sundsvall 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-30


Ylva Westman Sarby

Årsredovisning
för
Neobo Sundsvall 2 AB
559323-5731

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

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Neobo Sundsvall 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Neobo Sundsvall 2 AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheterna Förståndet 14, Vinsten 2, Bacchus 4, Kraften 4, Mercurius 12, Mercurius 15, Bacchus 12, Minerva 7, Minerva 8, Tara 1, Skörden 1, Kronan 2, Hatten 15, Granlo 15:1, Stocken 2, Tallen 4, Sågramen 21, Tvinden 29, Mjölaren 3, Mjölaren 4, Mjölaren 9, Bladet 2, Hästen 13 och Credit 12 i Sundsvalls kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget följer de fastställda planerna och strategierna inom Neobokoncernen.

Verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Värdering av fastigheter

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

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

Hysesintäkter

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

Fastighetskostnader

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

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

Ägarförhållanden

Neobo Sundsvall 2 AB ägs till 100% av Neobo Sundsvall Granlodrakar AB (559200-5580) som ingår i en koncern där toppbolaget utgörs av Neobo Fastigheter AB (556580-2526). Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (7 mån)
Nettoomsättning	54 701	52 437	49 535	0
Bruttovinst	28 606	22 524	23 158	0
Resultat efter finansiella poster	-29 380	-79 396	96 891	-1 440
Soliditet (%)	0,1	0,0	6,0	0,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 854 206
årets förlust	-30 371 768
	482 438
disponeras så att	
i ny räkning överföres	482 438
	482 438

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter	2	54 701	52 437
Fastighetskostnader	3	-26 095	-29 913
Driftöverskott		28 606	22 524
Övriga rörelseintäkter		124	0
Administrationskostnader		-3 295	-1 296
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-17 378	-94 738
Rörelseresultat		8 057	-73 510
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37 485	-5 916
Resultat från finansiella poster		-37 437	-5 886
Resultat efter finansiella poster		-29 380	-79 396
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 581
Förändring överavskrivning		-7	0
Resultat före skatt		-29 387	-80 977
Skatt	9	-985	12 558
Årets resultat		-30 372	-68 419

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	825 287	839 276
Pågående nyanläggningar och förskott	11	13 201	6 916
Maskiner och inventarier	12	7	8
		838 495	846 200

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	13	16 715	0
Uppskjuten skattefordran	14	13 200	12 590
Lämnade depositioner		0	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 915	12 630

Summa anläggningstillgångar		868 410	858 830
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	15	552	913
Fordringar hos koncernföretag	13	21 725	17 109
Aktuella skattefordringar		330	0
Övriga fordringar	16	2 118	1 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	962	168
		25 686	19 362

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		25 686	19 362
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

894 097

878 192

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 854	69 056
Årets resultat		-30 372	-68 419
Summa fritt eget kapital		482	636
Summa eget kapital		507	661
Obeskattade reserver		7	0
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag	13	852 513	220 315
Övriga skulder		138	90
Summa långfristiga skulder		852 652	220 405
Kortfristiga skulder	19		
Leverantörsskulder		2 887	2 890
Skulder till koncernföretag	13	30 367	644 320
Aktuella skatteskulder		0	4 050
Övriga skulder	20	1 688	182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 989	5 685
Summa kortfristiga skulder		40 931	657 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		894 097	878 192

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	-42 140	94 196	52 081
Omföring av föregående års resultat	0	94 196	-94 196	0
Aktieägartillskott	0	17 000	0	17 000
Årets resultat	0	0	-68 419	-68 419
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	69 056	-68 419	661
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	69 056	-68 419	661
Omföring av föregående års resultat	0	-68 419	68 419	0
Aktieägartillskott	0	30 218	0	30 218
Årets resultat	0	0	-30 372	-30 372
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	30 854	-30 372	507

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-29 387	-80 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	54 725	96 319
Betald inkomstskatt		-5 975	3 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 363	18 702
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 339	-611
Förändring av rörelseskulder		1 856	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 880	14 698
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-9 674	-4 945
Lämnad deposition		0	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 674	-4 985
Aktieägartillskott			
Aktieägartillskott		0	17 000
Förändring av externa lån		0	-22
Förändring av koncernfördran		-8 887	17 109
Förändring av koncernskuld	23	-19 093	-8 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 206	-9 713
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	24	0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Neobo Sundsvall 2 AB, 559323-5731, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100% av Neobo Sundsvall Granlodrakar AB (559200-5580). Bolaget ingår i koncernen Neobo Fastigheter AB (556580-2526), samtliga med säte i Stockholm. Neobo Fastigheter AB upprättar koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning. Årsredovisningen avseende aktuellt räkenskapsår har godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningens resultat- och balansräkning föreslås fastställas på årsstämman.

Grunder för redovisningen

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

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

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

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

Fastighetskostnader

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

Inkomstskatter

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

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

Koncernbidrag, aktieägartillskott och utdelningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar bolagets rörelseresultat i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas: Antal år

Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Bolagets finansiella instrument klassificeras enligt följande och specificeras i not 19.

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Övriga finansiella skulder

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Hyresintäkter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	54 701	52 437
	<u>54 701</u>	<u>52 437</u>
Kontraktstidstruktur		
Mindre än 1 år	47 918	46 907
1-5 år	7 982	6 822
Mer än 5 år	4 311	3 914
	<u>60 211</u>	<u>57 643</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftkostnader	-16 714	-17 382
Reparation och underhåll	-2 454	-5 109
Fastighetsadministration	-5 430	-5 912
Fastighetsskatt	-1 497	-1 510
	<u>-26 095</u>	<u>-29 913</u>

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-7 681	-7 227
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter	-10 583	-87 511
Återföring nedskrivningar	886	0
	<u>-17 378</u>	<u>-94 738</u>

Not 5 Arvode till revisorer

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	48	30
	<u>48</u>	<u>30</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-37 340	-5 893
Räntekostnader, övrigt	-146	-23
	<u>-37 485</u>	<u>-5 916</u>

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 595	-1 025
Justering avseende tidigare år	0	-3 253
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	610	16 836
Totalt redovisad skatt	-985	12 558

Avstämning av totalt redovisad skatt

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-29 387		-80 977
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 054	20,60	16 681
Ej avdragsgilla kostnader		-7 048		-5
Ej skattepliktiga intäkter		9		6
Justering avseende skatter för föregående år		0		-2 341
Underskottsavdrag som ej redovisas som tillgång		0		-911
Skatteeffekt av temporära skillnader		0		-872
Totalt redovisad skatt	3,35	-985	-15,51	12 558

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	966 855	933 333
Inköp under året	3 388	28 577
Förvärv via fusion	0	4 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	970 243	966 855
Ingående avskrivningar	-40 316	-32 844
Omklassificeringar	0	-244
Årets avskrivningar	-7 681	-7 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 996	-40 316
Ingående nedskrivningar	-87 263	0
Återförda nedskrivningar	886	248
Årets nedskrivningar	-10 583	-87 511
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-96 960	-87 263
Utgående redovisat värde	825 287	839 276
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	916 010	939 940
Taxeringsvärden byggnader	351 875	346 111
Taxeringsvärden mark	108 598	110 709
	460 473	456 820

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

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

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 916	35 493
Årets investeringar	6 239	4 945
Omklassificeringar	47	-33 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 201	6 916
Utgående redovisat värde	13 201	6 916

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24	24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24	24
Ingående avskrivningar	-17	-13
Årets avskrivningar	0	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17	-17
Utgående redovisat värde	7	8

Not 13 Närståendetransaktioner, inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp från koncernföretag	-8 546	-4 800
Räntekostnader till koncernföretag	37 340	5 893
	28 794	1 094
Fordringar hos koncernföretag	38 440	17 109
Skulder till koncernföretag	-882 880	-864 635
	-844 441	-847 526

Styrelsen erhåller inga arvoden från bolaget.

Not 14 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnad och mark.

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 590	-993
Förändring redovisad via resultaträkningen	610	13 583
	13 200	12 590

Not 15 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på hyresgäster	2 515	2 824
Reservering för osäkra fordringar	-1 963	-1 911
	552	913

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	2 118	1 171
	<u>2 118</u>	<u>1 171</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	962	168
	<u>962</u>	<u>168</u>

Not 18 Eget kapital

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	30 854 206
årets förlust	-30 371 768
	<u>482 438</u>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>482 438</u>
	<u>482 438</u>

Not 19 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kapitalförvaltning

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

Risker

Bolaget är exponerat för följande finansiella risker:

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

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

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

koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

	2024-12-31	2023-12-31
Kapitalstruktur		
Skulder till koncernföretag	882 880	864 635
	882 880	864 635
Kapitalbindning (tkr)		
Under 1 år	30 367	0
Mellan 1 och 5 år	852 513	220 315
	882 880	220 315
Not 20 Övriga skulder		
	2024-12-31	2023-12-31
Momsredovisning	160	177
Övrigt	0	4
Fastighetsskatt	1 527	1
	1 688	182
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna fastighetskostnader	1 985	1 933
Förutbetalda hyresintäkter	4 004	3 752
	5 989	5 685
Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	17 378	94 738
Koncernbidrag	0	1 581
Ej betald ränta	37 340	0
Förändring obeskattade reserver	7	0
	54 725	96 319

Faktiskt erlagd ränta uppgår till 146 tkr. Faktiskt erhållen ränta uppgår till 48 tkr.

2025060320714

Not 23 Förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	1 jan 2024	Kassaflödes påverkande poster	Förvärv/ avyttring	Övrigt	31 dec 2024
Kortfristiga:					
Ej räntebärande skulder koncernföretag	644 320	-19 093	0	-594 860	30 367
Summa	644 320	-19 093	0	-594 860	0
Långfristiga:					
Räntebärande skulder, koncern	220 315	0	0	632 198	852 513
Summa	220 315	0	0	632 198	0

Not 24 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
	0	0

Bolagets cashpool-konto hanteras som ett koncernmellanhavande och uppgår på balansdagen till 9 790 tkr.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsinteckningar</u>	625 156	880 656
	625 156	880 656

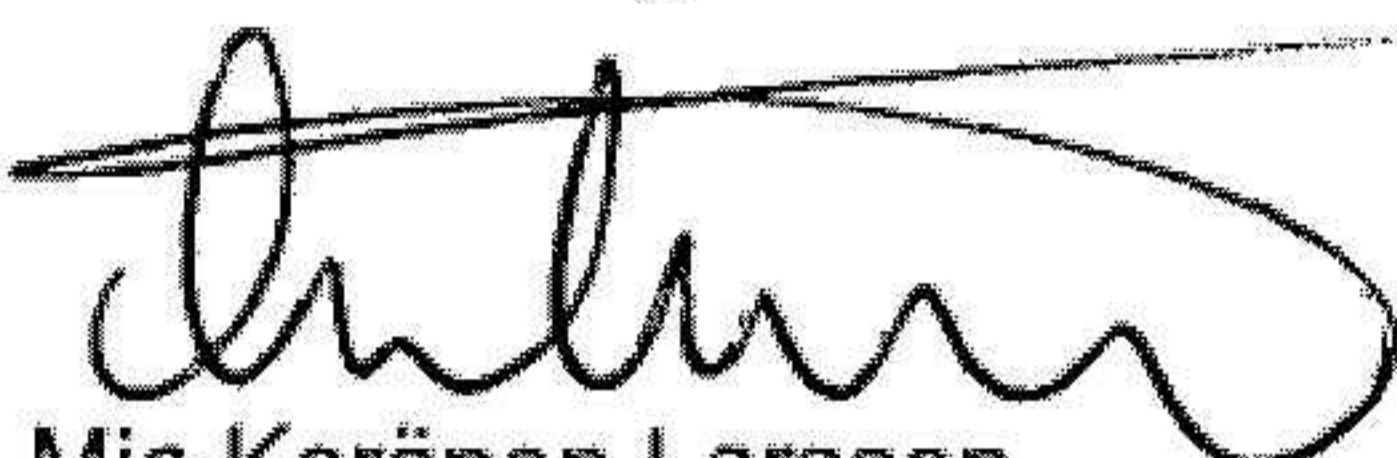
Stockholm 2025-05-20



Ylva Westman Sarby
Styrelseledamot

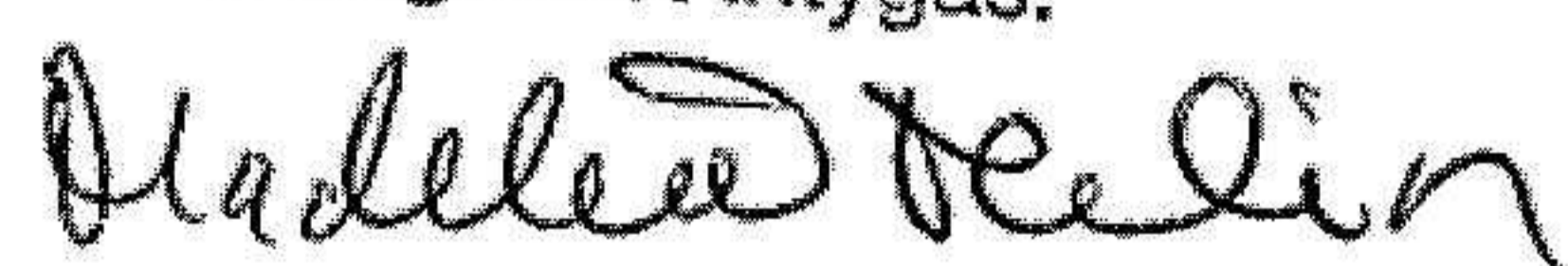
Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Madeleine Melin

070-690 6595



Building a better
working world

2025060320704

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Neobo Sundsvall 2 AB, org.nr 559323-5731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Neobo Sundsvall 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Neobo Sundsvall 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Sundsvall 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2025060320705

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Neobo Sundsvall 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Sundsvall 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 20 maj 2025,

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madeleine Melin

070-610 6595