

DELÅRSRAPPORT

neobo

Q3

JANUARI-SEPTEMBER 2025

JANUARI-SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna ökade till 702 mkr (680). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,2 procent.
- Driftnetto ökade till 395 mkr (363). I jämförbart bestånd ökade driftnetto med 9,5 procent till följd av högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade med 31,8 procent till 161 mkr (122), trots driftnettobortfall från sju fastigheter som avyttrats under föregående år.
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 13 873 mkr (13 701) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till 14 mkr (-238) under perioden.
- Periodens resultat uppgick till 61 mkr (-211).
- Substansvärdet uppgick till 45,78 kr per aktie (44,68).

JULI-SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna ökade till 236 mkr (227) till följd av årliga hyreshöjningar och hyresökningar för renoverade lägenheter.
- Driftnetto ökade till 135 mkr (133) hänförligt till ökade hyresintäkter vilket motverkas något av ökade fastighetskostnader under kvartalet.
- Förvaltningsresultatet ökade till 59 mkr (55) under tredje kvartalet till följd av högre driftnetto och minskade centrala administrationskostnader, trots driftnettobortfall från sju fastigheter som avyttrats under föregående år.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- I juli avyttrades en byggrätt på del av fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna till ett försäljningspris om 19,5 mkr. Frånträde kommer ske efter lagakraftvunnen fastighetsbildning.
- Under kvartalet har två låneavtal om totalt 1 972 mkr förlängts. Marginalerna i båda refinansieringarna understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal betydligt.
- I september avyttrades och frånträdde den i huvudsak vakanta kommersiella fastigheten Rapphönan 16 i Karlskoga till ett försäljningspris om 9 mkr.
- Ledningsgruppen har utökats med fastighetschef Andreas Wik, transaktionschef Ali Ali och finanschef Daniel Bonn Rosén.
- I oktober avyttrades och frånträdde fastigheten Gånsta 2:2 i Enköping till ett försäljningspris om 130 mkr.
- Styrelsen för Neobo Fastigheter AB (publ) har idag beslutat att utnyttja bemyndigandet från årsstämman den 24 april 2025 om återköp av egna aktier till ett maximalt belopp av 50 miljoner kronor.

Sammanfattning ¹⁾	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	236	227	702	680	930	908
Driftnetto, mkr	135	133	395	363	505	473
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	3	-18	14	-238	-44	-296
Förvaltningsresultat, mkr	59	55	161	122	191	152
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,41	0,38	1,11	0,84	1,32	1,05
Periodens resultat, mkr	62	-101	61	-211	79	-193
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	0,43	-0,69	0,42	-1,45	0,54	-1,33
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 873	13 696	13 873	13 696	13 873	13 701
Marknadsvärde, kr/kvm	19 870	19 565	19 870	19 565	19 870	19 574
Belåningsgrad, %	50,4	50,8	50,4	50,8	50,4	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,7	1,8	1,6
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	45,78	44,89	45,78	44,89	45,78	44,68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	92,8	93,1	92,8	93,1	92,8
Överskottsgrad, %	57	59	56	53	54	52
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-1,6	1,0	-3,3	1,3	-3,1

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21-23 och för definitioner av nyckeltal se sid. 20.

Förvaltningsresultat

+32%

Driftnetto, jämförbart bestånd

+10%

Räntetäckningsgrad, R12 mån

1,8 ggr

Belåningsgrad

50,4%

Förvaltningsresultatet ökar med 32 procent

Vår verksamhet fortsätter att utvecklas på ett positivt sätt inom alla områden och förvaltningsresultatet förbättras med 32 procent till 161 mkr (122), trots att sju fastigheter har avyttrats under föregående år.

Samtidigt förstärker vi ledningsgruppen med fastighetschef Andreas Wik, transaktionschef Ali Ali och finanschef Daniel Bonn Rosén som har spetskompetens inom värdeskapande förvaltning, projektutveckling, transaktioner och kapitalanskaffning, för att fortsätta utveckla Neobo och skapa värde för våra kunder och aktieägare.

VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLING

Sedan årsskiftet har vi investerat 167 (101) mkr i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och förädlat våra fastigheter. Bland annat har vi renoverat 73 lägenheter, genomfört en hyresgästpassning åt Kriminalvården samt investerat i ett antal hållbarhetsåtgärder som har tagit oss ett steg närmare våra långsiktiga hållbarhetsmål.

Ökade driftnetton har lett till positiva orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen på 14 mkr (-244), trots att det genomsnittliga avkastningskravet som används i värderingarna har ökat något under kvartalet.

LÄGSTA VAKANSGRADEN I VÅR HISTORIA

Vår kommersiella vakansgrad minskar kraftigt med 4,1 procentenheter under kvartalet. Detta förklaras av att det sexåriga hyresavtalet med Kriminalvården har börjat löpa, att en nästan helt vakant fastighet i Karlskoga har avyttrats och att vi lyckats hyra ut ett par större lokaler som stått tomma under en längre tid.

Samtidigt ökar vår bostadsvakans något, vilket bland annat förklaras av en ökad renoveringstakt. Vi fortsätter arbeta målmedvetet med att öka uthyrningsgraden i beståndet och sammantaget rapporterar vi den lägsta totala vakansgraden sedan vi bildades. Per den första oktober är vakansgraden i Neobo 6,9 procent att jämföra med 8,0 procent när bolaget startades.

ÖKAD TRANSAKTIONSTAKT

Vi fortsätter att renodla vår fastighetsportfölj och sedan sommaren har vi avyttrat två icke kassaflödesgenererande fastigheter, en byggrätt i Sollentuna och en i huvudsak vakant kommersiell fastighet i Karlskoga, samt en bostadsfastighet i Enköping. Den sistnämnda fastigheten förvärvades av en bostadsrättsförening som våra hyresgäster har bildat. Samtliga tre transaktioner har genomförts till försäljningspriser som ligger i linje med de senast utförda externvärderingarna.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige ökar med 38 procent jämfört med föregående år, vilket tillsammans med att marknaden för bostadsrättsombildningar åter visar aktivitet skapar spännande affärsmöjligheter för Neobo.

”Sammantaget rapporterar vi den lägsta totala vakansgraden sedan vi bildades. Per den första oktober är vakansgraden i Neobo 6,9 procent att jämföra med 8,0 procent när bolaget startades.”

REFINANSIERINGAR I ETT FÖRBÄTTRAT FINANSIERINGSKLIMAT

Omvärldsläget fortsätter att präglas av osäkerhet och i september kommuniserade Riksbanken att styrräntan sänks till 1,75 procent, som ett svar på avtagande inflationstakt och tecken på svagare ekonomisk aktivitet.

Under det tredje kvartalet refinansierade och förlängde vi banklån för knappt 2 mdkr till marginaler som ligger betydligt lägre än den genomsnittliga marginalen i våra låneavtal. Det är ett styrkebesked för Neobo och en tydlig indikation på att finansieringsklimatet har fortsatt att förbättras under året.



FOKUS PÅ AKTIEÄGARVÄRDE

Vårt viktigaste uppdrag är att skapa värde för våra aktieägare och idag har styrelsen i Neobo därför beslutat att utnyttja bemyndigandet från årsstämman om återköp av egna aktier. Under rådande marknadsförutsättningar och i kombination med fortsatta värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen bedöms detta vara gynnsamt och kunna bidra till att uppnå den bästa möjliga totalavkastningen för våra aktieägare.

Stockholm den 22 oktober 2025

Ylva Sarby Westman, vd



Bra boende för alla

Strategisk inriktning och mål

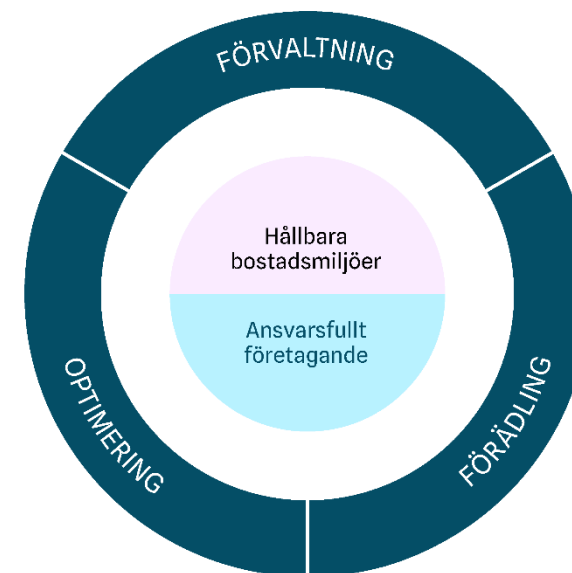
VISION

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

STRATEGI

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

AFFÄRSMODELL



FINANSIELLA MÅL

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	10%
Belåningsgraden ska inte överstiga	65%
Räntetäckningsgraden (R12) ska överstiga	1,5x

HÅLLBARHETSMÅL I URVAL

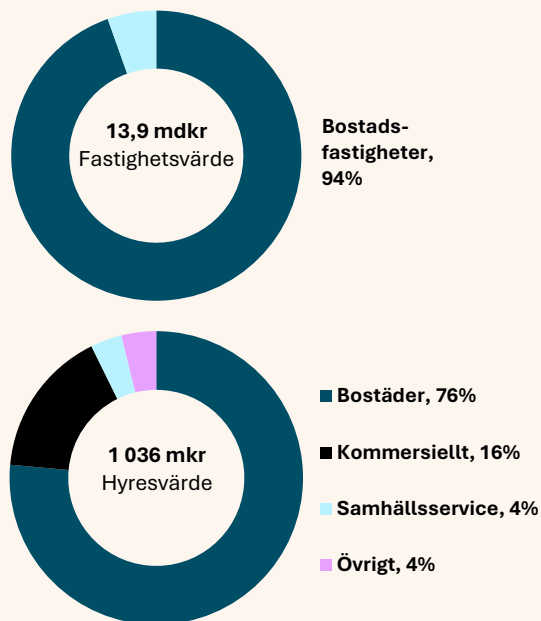
Minskade klimatutsläpp till 2030, scope 1 och 2	-50%
Minskad energianvändning till 2030	-20%
Hyresgästomsättning per år, 2030	<20%
Medarbetarengagemang eNPS, 2030	>20

Fastighetsbestånd

Neobo äger, förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 39 kommuner i Sverige. Portföljen består av 259 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 700 000 kvm. 94 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 300 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

I juli avyttrades en byggrätt på del av fastigheten Träkolet 16 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 19,5 mkr. Försäljningspriset var strax över den senast genomförda externvärderingen av byggrätten och frånträde kommer ske efter lagakraftvunnen fastighetsbildning. I september avyttrades och frånträdde den i huvudsak vakanta kommersiella fastigheten Rapphönan 16 i Karlskoga till ett försäljningspris om 9 mkr, vilket var i nivå med den senast genomförda externvärderingen.

Förvaltningsorganisationen är uppdelad i tre regioner, Nord, Mitt och Syd, för att säkerställa en lokal närvaro med närhet till våra hyresgäster. En kundnära förvaltning stödjer en hög uthyrningsgrad och är en förutsättning för att bedriva en aktiv och värdeskapande förvaltning.



HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 okt 2025 till 1 036 mkr och utgjordes till 76 procent av bostäder, 20 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 4 procent av övrigt.

Hyresförhandlingarna för 2025 gav en genomsnittlig hyresökning om 4,8 procent i bostadsbeståndet. Drygt hälften av de avtalade hyreshöjningarna fick effekt från och med den 1 januari och resterande del började gälla den 1 april.

Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas entréplan eller är kunder i någon av våra samhällsfastigheter. Vi har också fyra lägenhetshotell med bostadslägenheter i Sollentuna, Knivsta, Sundsvall och Helsingborg. Några av våra största kommersiella hyresgäster är Sala kommun samt Timrå kommun.

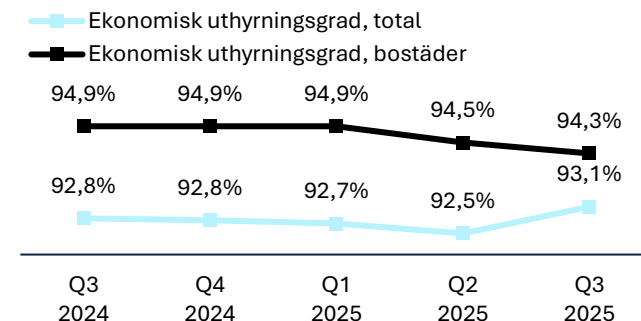


EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i bostadsbeståndet minskar under perioden till 94,3 procent. Bostadsvakansen inkluderar samtliga lägenheter som är tomma, det vill säga även lägenheter som är uthyrda men inte inflyttade samt lägenheter som är under pågående renovering eller är tomställda i avvaktan på renovering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för våra kommersiella lokaler ökar kraftigt till 90,2 procent. Detta förklaras av att det sexåriga hyresavtalet med Kriminalvården har börjat gälla den 1 september, att en nästan helt vakant fastighet i Karlskoga har avyttrats och att vi har lyckats hyra ut ett par större vakanta lokaler som stått tomma under en längre tid.

Sammantaget uppgår den totala uthyrningsgraden i Neobo till 93,1 procent, vilket är den högsta nivån sedan bolaget bildades.



SEGMENT

Från och med den 1 januari 2025 är de tidigare två segmenten; Region Nord och Syd uppdelade i tre segment; Region Nord, Mitt och Syd. Omorganisationen är genomförd för att säkerställa en kundnära förvaltning med fokus på långsiktigt värdeskapande samt för att spegla hur ledningen sedan årsskiftet följer upp verksamheten. Samtliga jämförelsetal för tidigare perioder har räknats om för att återspegla den nya segmentuppdelningen.

	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
Januari - september	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter, mkr	702	680	178	182	316	304	209	195
Driftnetto, mkr	395	363	99	92	179	166	117	105
Överskottsgrad, %	56	53	56	51	57	55	56	54
Per balansdagen	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30	2025-09-30	2024-09-30
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 873	13 696	3 637	3 647	6 334	6 233	3 902	3 816
Marknadsvärde, kr/kvm	19 870	19 565	21 448	21 501	19 974	19 561	18 449	18 020
Antal fastigheter	259	260	82	82	85	86	92	92
Antal lägenheter	8 312	8 309	1 951	1 949	3 758	3 758	2 603	2 602
Area, tkvm	698	700	170	170	317	319	212	212
Enligt intjäningsförmåga	2025-10-01	2024-10-01	2025-10-01	2024-10-01	2025-10-01	2024-10-01	2025-10-01	2024-10-01
Hyresvärde, mkr	1 036	994	259	258	477	450	300	286
Hyresvärde, kr/kvm	1 498	1 420	1 588	1 521	1 504	1 413	1 420	1 349
Uthyrningsgrad, %	93	93	90	91	93	93	95	94

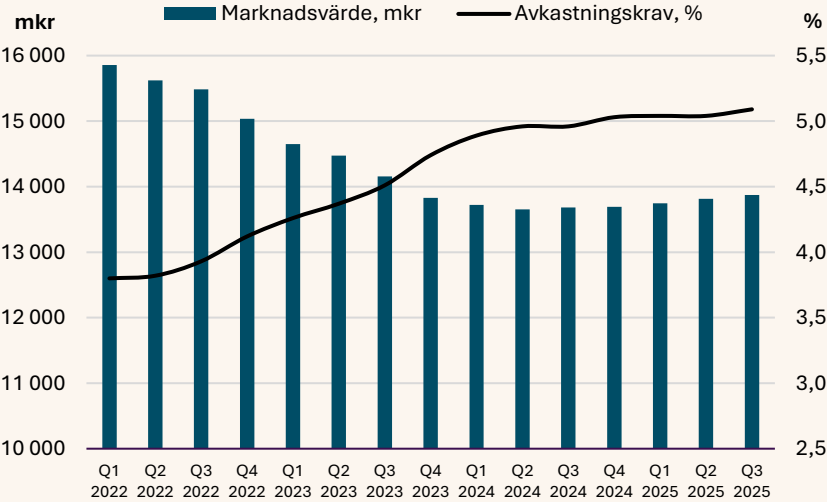
FASTIGHETSVÄRDERING

Vid utgången av perioden värderades fastighetsbeståndet till 13 873 mkr (13 701). Värderingarna fastställs varje kvartal av oberoende, externa och auktoriserade värderare. Samtliga fastighetsvärden har bedömts enligt IFRS 13, nivå 3, och är baserade på fastigheternas specifika hyres- och marknadssituation. Värderingarna genomförs genom analys av framtida kassaflöden med hänsyn till gällande hyreskontakt, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, fastigheternas investeringsbehov samt marknadens avkastningskrav.

Avkastningskraven i värderingarna är individuella per fastighet och baseras på jämförelsetransaktioner, fastigheternas läge, skick och marknadsposition. Vid utgången av perioden uppgick det genomsnittligt vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter i portföljen till 5,1 procent (5,0).

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 95 mkr (98) för byggrätter som har värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

VÄRDEUTVECKLING I JÄMFÖRBART BESTÅND



FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

Orealiserade värdeförändringar under delårsperioden uppgick till 14 mkr (-244), vilket motsvarar en värdeökning om 0,1 procent (-1,5). Värdeökningen förklaras främst av högre bedömda framtida hyresintäkter och att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen. Under perioden har 167 (101) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo		
	2025 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Belopp i mkr						
Verkligt värde, ingående värde	3 656	6 165	3 880	13 701	14 018	14 018
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Investeringar	44	93	30	167	101	164
Försäljningar	0	-9	0	-9	-180	-180
Orealiserade värdeförändringar	-63	85	-8	14	-244	-301
Omklassificeringar	0	0	0	0	0	0
Verkligt värde, utgående värde	3 637	6 334	3 902	13 873	13 696	13 701

KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av enskilda parametrar. Ett inbördes samband kan finnas mellan parametrarna och de rör sig sällan isolerat. Förskjutningar av en eller flera parametrar i verkligheten ger troligen en förstärkt eller dämpad värdepåverkan i förhållande till känslighetsanalysen som presenteras nedan.

	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+/-1 012	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-336/+337	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1200/+1 490	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-987/+1 088	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-350/+256	-3/+2

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

	Förändring av fastigheternas marknadsvärde	Påverkan	Påverkan, %
Resultat	+/-10%	+/-1 387	+/-2 284
Eget kapital	+/-10%	+/-1 387	+/-22
Belåningsgrad	+/-10%	-5%-enhet /+6%-enhet	-9/+11

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

UNDERLAG FÖR BERÄKNING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

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

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

Kostnader för central administration är baserade på budgeterade kostnader för ett normalår.

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

NEOBOS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01
Hyresvärde	1 036	1 038	1 036	1 017	994
Vakans	-72	-78	-76	-73	-71
Hyresintäkter	965	960	961	944	923
Fastighetskostnader	-397	-402	-402	-402	-393
Fastighetsskatt	-22	-23	-23	-23	-24
Driftnetto	545	536	537	520	506
Central administration	-62	-62	-62	-62	-60
Finansnetto	-239	-240	-247	-227	-232
Förvaltningsresultat	244	234	228	230	213



Minerva 8, Sundsvall

Hållbarhet

Vi vill bidra till ett bättre samhälle med attraktiva och hållbara boendemiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Vår hållbarhetsstrategi 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.

För mer information om de väsentliga hållbarhetsaspekter vi identifierat och de mål vi arbetar mot hänvisas till vår Hållbarhetsrapport 2024, [Hållbarhetsredovisning - Neobo](#).

Ett viktigt område inom vårt hållbarhetsarbete är att minska vår totala energiförbrukning. Under detta kvartal har vi förstärkt vår organisation för att ta nästa steg i det arbetet.

NY TEKNIKORGANISATION PÅ PLATS

Som ett led i att minska vår energiförbrukning och klimatpåverkan har vi under kvartalet förstärkt teknikorganisationen med tre drifttekniker som tillför ny kompetens kring energi- och driftoptimering. Beslutet att införa den nya rollen togs tidigare i år för att ytterligare fokusera våra insatser med att minska energiförbrukningen med 20 procent till 2030. För att nå det långsiktiga målet har vi även tagit fram en energifärdplan som metodiskt leder oss framåt.

UPPKOPPLADE FASTIGHETER

En viktig del av arbetet med att minska vår energianvändning är att koppla upp våra fastigheter digitalt. Detta möjliggör kontroll och optimering på distans samt att vi tidigt kan upptäcka och följa upp eventuella avvikelser i form av larm. Arbetet pågår kontinuerligt och i skrivande stund är mer än hälften av våra 258 fastigheter uppkopplade.

Energieffektivitet och
förnybar energi



Finansiering

Marknadsförhållandena under det tredje kvartalet har fortsatt att präglas av osäkerhet, särskilt kring den globala konjunkturen och inflationens utveckling. I september kommunicerade Riksbanken att styrräntan sänkts med ytterligare 0,25 procentenheter till 1,75 procent, som ett svar på avtagande inflationstakt och tecken på svagare ekonomisk aktivitet.

Med en robust finansiell bas bestående av eget kapital och säkerställd bankfinansiering bibehåller vi en stabil finansiell position. Det ger oss goda förutsättningar att möta marknadens svängningar och fortsätta genomföra vår långsiktiga strategi för värdeskapande.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Neobos upplåning är fördelad mellan sju nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet.

Under det tredje kvartalet har två låneavtal om totalt 1 972 mkr förlängts. Marginalerna i båda refinansieringarna understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal betydligt.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 7 100 mkr (7 115). Belåningsgraden uppgick till 50,4 procent (50,9) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,5 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,5 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 83 procent (76).

Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,4 procent (3,3).

DERIVATINSTRUMENT

Neobo strävar efter att minimera kassaflödespåverkan från plötsliga och oförutsedda förändringar i marknadsräntorna. För att hantera och begränsa ränterisken används räntederivat

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 882 (5 409) mkr med löptider på mellan ett och sex år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten, där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen, så länge det underliggande derivatet inte är realiserat i förtid.

Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -8 mkr (63).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Aktiva räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	1 938	27	1 893	27	1 820	0,65
1-2	3 822	54	1 362	19	1 362	1,96
2-3	1 239	17	922	13	500	2,32
3-4	0	0	1 823	26	1 100	2,53
4-5	0	0	900	13	900	2,54
5-	101	1	200	3	200	2,74
Totalt	7 100	100	7 100	100	5 882	1,81

Räntederivat, framtida start			
Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2026-08	2028-09	422	2,20
2026-08	2029-03	382	2,26
2026-08	2029-09	342	2,31

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter	236	227	702	680	930	908
Driftkostnader	-64	-66	-212	-223	-291	-302
Underhåll	-15	-11	-32	-29	-46	-43
Fastighetsadministration	-17	-12	-46	-49	-65	-68
Fastighetsskatt	-6	-5	-17	-17	-23	-23
Fastighetskostnader	-101	-93	-307	-318	-425	-435
Driftnetto	135	133	395	363	505	473
Central administration	-13	-17	-49	-55	-69	-75
Resultat före finansiella poster	122	116	346	308	436	398
Finansnetto	-63	-62	-185	-185	-246	-246
Förvaltningsresultat	59	55	161	122	191	152
Värdeförändringar fastigheter	3	-18	14	-238	-44	-296
Värdeförändringar finansiella instrument	25	-137	-72	-164	-16	-108
Resultat före skatt	87	-100	103	-279	132	-251
Aktuell skatt	-7	-6	-15	-16	-18	-19
Uppskjuten skatt	-18	6	-27	85	-35	77
Periodens resultat	62	-101	61	-211	79	-193
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	145 625 732	145 730 364	145 625 237	145 659 505	145 652 667	145 675 498
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,43	-0,69	0,42	-1,45	0,54	-1,33
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,43	-0,69	0,42	-1,45	0,54	-1,32

*För vidare information se avsnitt Övrig information, stycke Närstående transaktioner på sid. 17.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Periodens resultat	62	-101	61	-211	79	-193
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	62	-101	61	-211	79	-193

Periodens resultat och det summerade totalresultatet för perioden är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

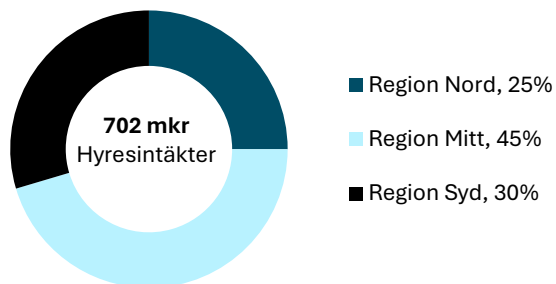
Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 32 mkr till 395 mkr (363) till följd av både högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader, trots driftnettobortfall från avyttrade fastigheter. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 9,5 procent.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 702 mkr (680) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från sju fastigheter som avyttrades föregående år. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 4,2 procent. Intäktsökningen förklaras av de årliga hyreshöjningarna, som i bostadsbeståndet uppgick till i genomsnitt 4,8 procent, samt hyresökningar till följd av lägenhetsrenoveringar.



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade med 10 mkr till -307 mkr (-318) jämfört med föregående år. Minskningen hänförs främst till kostnadsbesparande åtgärder inom fastighetsdrift och energi, samt till en mildare vinter jämfört med föregående år. Kostnader för underhåll ökar något jämfört med motsvarande period föregående år, medan kostnaderna för fastighetsadministration, exkluderat för jämförelsestörande poster om 3 mkr, är i nivå med föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Delårsperiodens förvaltningsresultat ökade med 31,8 procent till 161 mkr (122), trots driftnettobortfall från sju fastigheter som avyttrats under föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till -49 mkr (-55). Exkluderat för jämförelsestörande poster om 10 mkr under föregående år, ökar centrala administrationskostnader med 4 mkr till följd av att verksamheten nu är fullt etablerad och hela organisationen är på plats.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -185 mkr (-185) under perioden och genomsnittsräntan uppgick vid periodens slut till 3,4 procent (3,3). De finansiella kostnaderna ligger i nivå med föregående år.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 61 mkr (-211).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 14 mkr (-238). Värdeförändringen förklaras främst av att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -72 mkr (-164), drivet av sjunkande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till -43 mkr (68) varav -15 mkr (-16) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 873	13 696	13 701
Immateriella anläggningstillgångar	5	0	5
Övriga anläggningstillgångar	3	3	3
Derivat	8	58	63
Summa anläggningstillgångar	13 889	13 756	13 772
Derivat	20	23	13
Övriga omsättningstillgångar	64	56	47
Likvida medel	103	114	146
Summa omsättningstillgångar	188	193	206
Summa tillgångar	14 076	13 949	13 978
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 274	6 195	6 213
Uppskjutna skatteskulder	374	339	347
Räntebärande skulder	5 162	7 010	6 267
Derivat	36	61	13
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Summa långfristiga skulder	5 574	7 412	6 630
Räntebärande skulder	1 938	75	847
Derivat	0	12	0
Övriga kortfristiga skulder	290	254	288
Summa kortfristiga skulder	2 228	341	1 135
Summa eget kapital och skulder	14 076	13 949	13 978

Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	752	5 141	512	6 405
Periodens resultat			-211	-211
Utgående balans per 30 september 2024	752	5 141	300	6 195
Periodens resultat			18	18
Utgående balans per 31 december 2024	752	5 141	319	6 213
Periodens resultat			61	61
Utgående balans per 30 september 2025	752	5 141	380	6 274

Kommentarer till koncernens balansräkning

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 103 mkr (146).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 274 mkr (6 213).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skattesats om 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt med beaktande av underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick vid periodens utgång till 374 mkr (347) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 7 100 mkr (7 115) och belåningsgraden till 50,4 procent (50,9).

För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till -8 mkr (63). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 11.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Löpande verksamhet						
Driftnetto	135	133	395	363	505	473
Central administration	-13	-17	-49	-55	-69	-75
Återläggning avskrivningar	0	0	1	0	2	1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	123	116	348	308	438	399
före räntor och skatt						
Erlagd ränta	-69	-132	-221	-313	-308	-401
Erhållen ränta	8	39	40	125	70	154
Betald inkomstskatt	-6	-17	-36	-75	-18	-56
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	56	6	131	46	182	96
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3	5	1	37	7	43
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	25	10	-1	-57	6	-49
Kassaflöde från löpande verksamhet	78	21	131	26	195	90
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-58	-45	-166	-101	-229	-164
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	9	73	9	183	9	183
Övriga immateriella och materiella tillgångar	-1	0	-2	0	-2	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50	28	-159	82	-222	19
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	0	20	19	20	63	65
Amortering av lån	-9	-68	-32	-213	-46	-227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9	-48	-14	-193	17	-162
Periodens kassaflöde	19	1	-42	-85	-10	-53
Likvida medel vid periodens början	84	113	146	199	114	199
Likvida medel vid periodens slut	103	114	103	114	103	146

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att driftnettot justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 131 mkr. I befintliga fastigheter investerades 167 mkr under perioden, varav 1 mkr avser erlagd ränta som aktiverats. Under tredje kvartalet avyttrades en fastighet till en köpeskilling om 9 mkr. I samband med avyttringen löstes lån om 1 mkr, varför nettokassaflödet uppgick till 8 mkr.

Under första kvartalet togs nya lån om 19 mkr upp. Inga nya lån har tagits under det andra och tredje kvartalet. Likvida medel uppgick per balansdagen till 103 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Nettoomsättning	19	20	55	60	84	89
Personalkostnader	-2	-1	-9	-7	-12	-9
Övriga rörelsekostnader	-18	-25	-49	-62	-72	-85
Rörelseresultat	0	-7	-3	-9	0	-6
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	-22	-205	-227
Ränteutgifter och liknande resultatposter	0	30	32	70	51	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9	-21	-28	-47	-40	-59
Resultat efter finansiella poster	-9	1	1	-9	-194	-203
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	2	2
Resultat före skatt	-9	1	1	-9	-192	-201
Skatt	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-9	1	1	-9	-192	-201

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2025	2024	2025	2024	2024/2025	2024
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Periodens resultat	-9	1	1	-9	-192	-201
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-9	1	1	-9	-192	-201

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	0	5
Finansiella anläggningstillgångar	7 171	5 844	5 639
Omsättningstillgångar	100	634	649
Summa tillgångar	7 275	6 478	6 293
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	756	756	756
Fritt eget kapital	5 522	5 714	5 521
Summa eget kapital	6 278	6 470	6 278
Kortfristiga skulder	997	9	15
Summa eget kapital och skulder	7 275	6 478	6 293

Kommentarer till moderbolaget

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 perioden till 55 mkr (60) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till 1 mkr (-9).

Bolaget har under kvartalet gjort en omstrukturering av interna lån, vilket medfört att kortfristiga lån omvandlats till aktieägartillskott, och därmed medfört en ökning av anskaffningsvärdet på moderbolagets andelar i dotterbolagen.

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 96 mkr (101).

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl här som på annan plats i rapporten. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2024.

VÄRDERINGSMETOD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

VÄRDERINGSMETOD DERIVAT

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2.

VÄRDERING AV FORDRINGAR OCH SKULDER

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

SÄSONGSEFFEKTER

Driftnettot påverkas av säsongsvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

JÄMFÖRELSESIFFROR

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

Neobos verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Neobos risker och hanteringen av dessa återfinns i årsredovisningen för 2024 på sid. 48–51.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Ersättning har skett till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete. Inga väsentliga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson.

Neobo har ett optionsprogram för bolagets VD och vissa ledande befattningshavare. Totalt vid balansdagen ägde optionsinnehavarna 630 067 teckningsoptioner av serie 2023/2026:1 som löper på tre år.

Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026.

Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella aktier. Vid hänsyn tagen till teckningsoptionerna blir vägt genomsnittligt antal utestående aktier för delårsperioden 145 625 237 stycken.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I oktober avyttrades och frånträdades Enköping Gånsta 2:2 till ett försäljningspris om 130 mkr, vilket var i nivå med den senast genomförda externvärderingen.

Styrelsen för Neobo Fastigheter AB (publ) har idag beslutat att utnyttja bemyndigandet från årsstämman den 24 april 2025 om återköp av egna aktier till ett maximalt belopp av 50 miljoner kronor.

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 oktober 2025

Ylva Sarby Westman
Verkställande Direktör

Revisors granskningsrapport

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Neobo Fastigheter AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

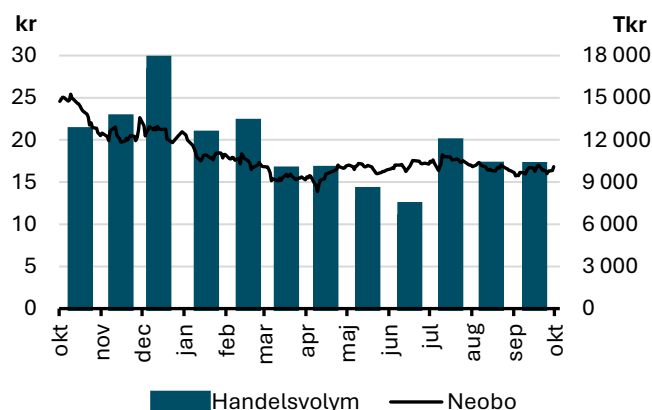
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 30 september 2025 till 2 447 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 145 400 737 och antal kända aktieägare till 85 842.

HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 130 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 89 procent.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



KURSUTVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 16,83 kronor (24,76) vid periodens slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit -32 procent, att jämföra med -23 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE

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 periodens utgång till 45,78 kronor/aktie (44,68). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 37 procent av substansvärdet.

Beräkning EPRA NRV, substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 274	43,15
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	8	0,06
Uppskjuten skatt	374	2,57
EPRA NRV, substansvärde	6 657	45,78

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2025

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Avanza Pension	20 273 513	13,9
ICA-handlarnas Förbund	16 000 000	11,0
Martin Larsén	10 795 000	7,4
Länsförsäkringar Fonder	7 050 000	4,8
Swedbank Försäkring	4 694 678	3,2
Futur Pension	3 603 772	2,5
Y.E.T.I Holding AB	3 332 206	2,3
Handelsbanken Liv Försäkring AB	3 165 709	2,2
Handelsbanken Fonder	3 096 751	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	2 568 968	1,8
Summa 10 största	74 580 597	51,3
Övriga	70 820 140	48,7
Totalt	145 400 737	100,0

ÄGARSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2025

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	5 060 466	3,5	78 288	91,2
501-1000	2 441 213	1,7	3 252	3,8
1001-5000	7 038 024	4,8	3 223	3,8
5001-10000	3 665 322	2,5	498	0,6
10001-20000	4 288 276	3,0	291	0,3
20001-	110 638 327	76,1	290	0,3
Anonymt ägande	12 269 109	8,4	0	0,0
Totalt	145 400 737	100	85 842	100

Källa: Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Neobo tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Neobos alternativa nyckeltal har bedömts ge värdefull kompletterande information vid utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Neobo är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV och EPRA vakansgrad redovisas.

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Antal utestående aktier

Antal aktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, kr

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet enligt intjäningsförmågan.

EPRA EPS, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för hänförlig aktuell skatt, per aktie.

EPRA NRV, substansvärde, kr

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

EPRA vakansgrad, %

Årshyra för vakant area vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat, kr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal aktier

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror jämte tillägg.

Jämförelsestörande poster

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

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, gånger

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Härledning av nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾						
Periodens resultat	62	-101	61	-211	79	-193
Eget kapital, genomsnitt	6 243	6 246	6 244	6 300	6 235	6 309
Avkastning på eget kapital, %	1,0	-1,6	1,0	-3,3	1,3	-3,1
BELÅNINGSGRAD ¹⁾						
Balansomslutning	14 076	13 949	14 076	13 949	14 076	13 978
Räntebärande skulder	7 100	7 085	7 100	7 085	7 100	7 115
Belåningsgrad, %	50,4	50,8	50,4	50,8	50,4	50,9
DIREKTAVKASTNING ¹⁾						
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	545	506	545	506	545	520
Förvaltningsfastigheter	13 873	13 696	13 873	13 696	13 873	13 701
Byggrätter	95	98	95	98	95	98
Sålda fastigheter	130	0	130	0	130	0
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 648	13 598	13 648	13 598	13 648	13 603
Direktavkastning, %	4,0	3,7	4,0	3,7	4,0	3,8
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD ¹⁾						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	965	923	965	923	965	944
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 036	994	1 036	994	1 036	1 017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	92,8	93,1	92,8	93,1	92,8

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

Härledning av nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
RESULTAT PER AKTIE						
Periodens resultat	62	-101	61	-211	79	-193
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	145 625 732	145 730 364	145 625 237	145 659 505	145 652 667	145 675 498
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	0,43	-0,69	0,42	-1,45	0,54	-1,33
Periodens resultat, kr/aktie, efter utspädning*	0,43	-0,69	0,42	-1,45	0,54	-1,32
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾						
Förvaltningsresultat	59	55	161	122	191	152
Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	63	62	184	184	244	244
Summa	122	116	345	307	435	397
Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	63	62	184	184	244	244
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	1,7	1,8	1,6
SOLIDITET ¹⁾						
Eget kapital	6 274	6 195	6 274	6 195	6 274	6 213
Balansomslutning	14 076	13 949	14 076	13 949	14 076	13 978
Soliditet, %	44,6	44,4	44,6	44,4	44,6	44,5
ÖVERSKOTTSGRAD¹⁾						
Driftnetto	135	133	395	363	505	473
Hysesintäkter	236	227	702	680	930	908
Överskottsgrad, %	57	59	56	53	54	52

Härledning av EPRA nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
EPRA EPS ¹⁾						
Förvaltningsresultat	59	55	161	122	191	152
Aktuell skatt	-7	-6	-15	-16	-18	-19
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	0	0	0	0	1	1
Återläggning jämförelsestörande poster ²⁾	0	6	0	14	2	16
Skatt hänförlig till jämförelsestörande poster ²⁾	0	-1	0	-3	-1	-3
EPRA Earnings, mkr	52	53	146	117	176	147
EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning	0,36	0,37	1,00	0,81	1,21	1,01
EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning*	0,36	0,37	1,00	0,80	1,21	1,01
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE ¹⁾						
Antal utestående aktier, tusental	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401	145 401
Eget kapital	6 274	6 195	6 274	6 195	6 274	6 213
Återläggning av uppskjuten skatt	374	339	374	339	374	347
Återläggning av derivat	8	-7	8	-7	8	-63
EPRA NRV, substansvärde, mkr	6 657	6 527	6 657	6 527	6 657	6 497
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	45,78	44,89	45,78	44,89	45,78	44,68
EPRA VAKANSGRAD ¹⁾						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	965	923	965	923	965	944
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 036	994	1 036	994	1 036	1 017
EPRA vakansgrad, %	6,9	7,1	6,9	7,1	6,9	7,2

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 20.

2) Jämförelsestörande poster består av kostnader kopplade till byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation.

* För vidare information se avsnitt Övrig information, stycke Närståendetransaktioner på sid. 17.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	2026-02-12
Årsredovisning 2025	2026-03-27
Delårsrapport för perioden januari-mars 2026	2026-04-22
Årsstämma	2026-04-22
Delårsrapport för perioden januari-juni 2026	2026-07-08
Delårsrapport för perioden januari-september 2026	2026-10-21
Bokslutskommuniké 2026	2027-02-11

neobo.se

På Neobos webbplats kan du ladda ner och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2025, kl. 07.00 CET.

Kontakt

För ytterligare information vänligen kontakta

Ylva Sarby Westman, vd, + 46 70-690 65 97,
ylva.sarby.westman@neobo.se

Maria Strandberg, CFO, + 46 70-398 23 80,
maria.strandberg@neobo.se

Inbjudan presentation delårsrapport

Vd Ylva Sarby Westman presenterar delårsrapporten i en webbsändning/telefonkonferens den 22 oktober kl. 09.00. Presentationen kommer att hållas på engelska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att delta via webbsändning med möjlighet att ställa skriftliga frågor, använd nedanstående länk.

Webbsändning: [Neobos Q3-rapport](#)

För att delta via telefonkonferens med möjlighet att ställa muntliga frågor, använd nedanstående länk. Efter registreringen får du telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen.

Telefonkonferens: [Neobos Q3-rapport](#)

Presentationsmaterial och länk till en inspelad version av webbsändningen kommer att tillgängliggöras på Neobos hemsida efter presentationen.

neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 556580-2526

Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

neobo.se