

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 2026

neobo

Q3

JANUARI-SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna ökade till 704 mkr (702). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,0 procent.
- Driftnetto minskade till 386 mkr (395) till följd av driftnetto bortfall från avyttrade fastigheter samt att årets första kvartal var kallare och mer snörikt jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet minskade till 156 mkr (161), vilket i huvudsak förklaras av sålda fastigheter samt ökade kostnader i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultatet per utestående aktie på balansdagen ökade till 1,13 kr (1,11) huvudsakligen till följd av genomförda aktieåterköp.
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång ökade till 13 564 mkr (13 562) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -131 mkr (14) under perioden.
- Periodens resultat minskade till 48 mkr (61).
- Substansvärdet ökade till 48,16 kr per aktie (47,19).

JULI-SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna minskade till 235 mkr (236) som en nettoeffekt av försäljningar och ökade hyresintäkter i jämförbart bestånd.
- Driftnetto ökade till 141 mkr (135), främst till följd av lägre fastighetskostnader i jämförbart bestånd, trots driftnetto bortfall från avyttrade fastigheter.
- Förvaltningsresultatet ökade till 69 mkr (59), drivet av högre driftnetto och lägre kostnader för central administration, trots den negativa effekten från genomförda försäljningar.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER TREDJE KVARTALET

- I september avyttrades Neobos samtliga fastigheter i Skara, Skövde och Mariestad till ett underliggande fastighetsvärde om 480 mkr. Frånträde kommer att ske i november.
- Styrelsen meddelade sin avsikt att initiera ett nytt aktieåterköpsprogram om högst 100 mkr fram till årsstämman 2027 efter att det pågående återköpsprogrammet om 50 mkr har slutförts.
- Den kommersiella fastigheten Vikingen 13 i Helsingborg avyttrades i september. Försäljningspriset uppgick till 25,4 mkr och frånträde har skett i oktober.
- Under kvartalet återköptes 1,7 miljoner egna aktier till ett värde om 31,3 mkr. Efter makuleringen av 5,2 miljoner aktier i juli innehar Neobo cirka 2,3 miljoner aktier, motsvarande 1,6 procent av det totala antalet registrerade aktier.
- Efter kvartalets utgång har ett lån om 1,1 mdkr refinansierats till en kreditmarginal som understiger den genomsnittliga marginalen i låneportföljen.

Sammanfattning ¹⁾	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	235	236	704	702	936	934
Driftnetto, mkr	141	135	386	395	503	513
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-92	3	-131	14	-150	-6
Förvaltningsresultat, mkr	69	59	156	161	196	201
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,50	0,41	1,13	1,11	1,41	1,40
Periodens resultat, mkr	50	62	48	61	66	78
Periodens resultat, kr/genomsnittligt antal aktier före utspädning	0,36	0,43	0,34	0,42	0,46	0,54
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 564	13 873	13 564	13 873	13 564	13 562
Marknadsvärde, kr/kvm	20 230	19 870	20 230	19 870	20 230	20 155
Belåningsgrad, %	50,0	50,4	50,0	50,4	50,0	49,4
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	48,16	46,69	48,16	46,69	48,16	47,19
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	93,1	93,9	93,1	93,9	93,7
Överskottsgrad, R12, %	54	54	54	54	54	55
Avkastning på eget kapital, R12, %	1,0	1,2	1,0	1,2	1,0	1,2

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

Hyresintäkter, jämförbart bestånd

+3,0%

Uthyrningsgrad, senaste 12 mån

+0,8 procentenheter

Räntetäckningsgrad, R12 mån

1,8 ggr

Belåningsgrad

50,0%

Ökat förvaltningsresultat per aktie och rekordlåg vakans

Omvärldsläget fortsatte att präglas av geopolitisk osäkerhet under det tredje kvartalet. Samtidigt steg långräntorna i både Sverige och omvärlden till följd av starkare tillväxtutsikter och ökad oro för ett högre inflationstryck framöver.

Neobos verksamhet fortsatte att utvecklas på ett positivt sätt och förvaltningsresultatet per aktie ökade med 22 procent i tredje kvartalet jämfört med föregående år, trots driftnettbortfall från avyttrade fastigheter. Förbättringen förklaras av högre driftnetto och lägre kostnader för central administration.

Vårt målmedvetna uthyrningsarbete fortsätter att ge resultat och bostadsvakansen minskar kraftigt under kvartalet till 4,4 procent, vilket är den lägsta nivå som Neobo hittills har rapporterat. Även den kommersiella vakansgraden minskar under kvartalet, främst till följd av två nya uthyrningar i Falköping och Strängnäs, vilket bidrar till att den totala vakansgraden i Neobo minskar till 6,1 procent.

STRATEGISKA AVYTTRINGAR STÄRKER PORTFÖLJEN OCH MÖJLIGGÖR VÄRDESKAPANDE KAPITALALLOKERING

För att maximera aktieägarvärdet och optimera fastighetsportföljen har två strategiska transaktioner genomförts under kvartalet.

I september avyttrade vi samtliga fastigheter i Skara, Skövde och Mariestad till ett underliggande fastighetsvärde om 480 mkr, vilket var 16 procent under det bokförda värdet per den 30 juni 2026. Genom försäljningen lämnar vi tre kommuner och avvecklar ett av våra lokalkontor. Försäljningen är ett viktigt steg i arbetet med att skapa en mer koncentrerad och förvaltningseffektiv portfölj samtidigt som den frigör kapital för aktiv och värdeskapande kapitalallokering. Likvid från transaktionen kommer att användas för återköp av egna aktier i syfte att skapa attraktiv avkastning för våra aktieägare.

Som ett led i den löpande portföljoptimeringen har den icke-strategiska kommersiella fastigheten Vikingen 13 i Helsingborg avyttrats. Försäljningen genomfördes till ett underliggande

fastighetsvärde om 25,4 mkr, vilket motsvarar det bokförda värdet per den 30 juni 2026 och frånträde har skett i oktober.

Under de senaste 12 månaderna har vi återköpt egna aktier för 142 mkr, motsvarande 5,1 procent av det totala antalet aktier i Neobo för ett år sedan. Återköpen har förbättrat våra nyckeltal per aktie samt visat att vi tror på den långsiktiga potentialen i Neobo.

I samband med försäljningen av fastighetsbeståndet i Skaraborg meddelade styrelsen sin avsikt att använda likviditet som frigörs genom transaktionen för ytterligare aktieåterköp. Efter att det pågående återköpsprogrammet om 50 mkr har slutförts avser styrelsen att initiera ett nytt återköpsprogram om högst 100 mkr fram till årsstämman 2027.

” Försäljningen är ett viktigt steg i arbetet med att skapa en mer koncentrerad och förvaltnings-effektiv portfölj samtidigt som den frigör kapital för aktiv och värdeskapande kapitalallokering”

REFINANSIERINGAR TILL ATTRAKTIVA VILLKOR

Vi har en stark finansiell ställning med stabila kassaflöden och goda förutsättningar för en positiv utveckling av driftnettot framöver. Fastighetsportföljens värde uppgår till 13,6 mdkr och belåningsgraden till 50 procent.

Efter kvartalets utgång refinansierades ett lån om 1,1 mdkr till attraktiva villkor. Den fortsatt goda tillgången till kapital, i kombination med Neobos finansiella ställning, möjliggjorde refinansieringen till kreditmarginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i vår låneportfölj.



Även om marknadsförutsättningarna inte har varit de mest gynnsamma har vi fokuserat på det som vi kan påverka. Genom försäljningar, uthyrningar och refinansieringar har vi gjort Neobo starkare och skapat ökad finansiell flexibilitet. Jag är övertygad om att svenska hyresbostäder även framöver kommer att vara en attraktiv investering, och med det som grund fortsätter vi att ta tillvara de möjligheter som finns för att steg för steg göra Neobo till ett ännu bättre bolag.

Stockholm den 21 oktober 2026

Ylva Sarby Westman, vd

Bra boende för alla

neobo

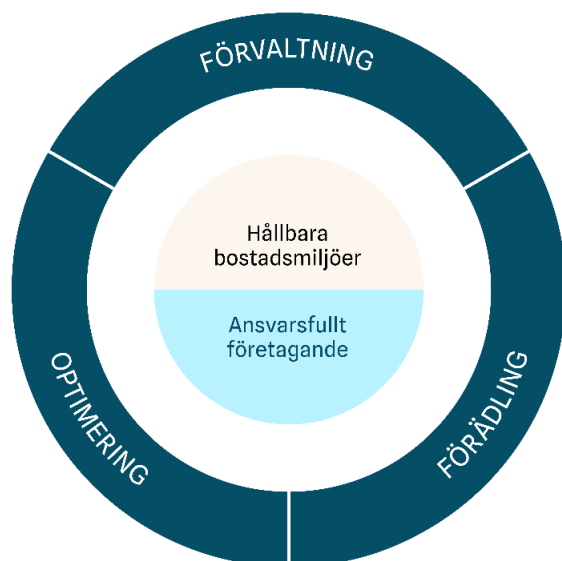


Strategi och mål

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL ÄR ATT SKAPA ATTRAKTIV TOTALAVKASTNING FÖR VÅRA AKTIEÄGARE

Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent. Detta ska uppnås genom att:

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter i marknader med stabil efterfrågan.
- Öka avkastningen från fastighetsportföljen genom effektiv och kundnära förvaltning.
- Realisera förädlingspotentialen i portföljen genom värdeskapande investeringar.
- Optimera portföljen - avyttra fastigheter som inte är strategiska och i nästa steg förvärva fastigheter i bra marknader.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av vår verksamhet.
- Arbeta aktivt för att bibehålla ett högt medarbetar-engagemang.



Fastighetsbestånd

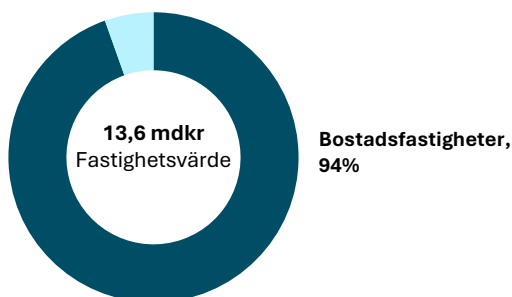
Neobo äger, förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 38 kommuner i Sverige. Portföljen består av 254 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 671 000 kvm. 94 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 100 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

I juni avyttrades de lågavkastande fastigheterna Prästkragen 5 i Helsingborg samt Örnholmen 3 och 4 i Vårberg för underliggande fastighetsvärden om 27,5 mkr respektive 104 mkr, motsvarande 3 respektive 18 procent över bokförda värden per den 31 mars 2026. Frånträde av Prästkragen 5 ägde rum den 30 september 2026 och frånträde av Örnholmen 3 och 4 skedde i oktober 2026.

I september avyttrades samtliga fastigheter i Mariestad, Skara och Skövde till ett underliggande fastighetsvärde om 480 mkr, vilket var 16 procent under det bokförda värdet per den 30 juni 2026. Fastighetsbeståndet omfattar 23 fastigheter med 562 lägenheter, varav 395 är belägna i Skara. Frånträdet kommer att äga rum i november 2026.

Den kommersiella fastigheten Vikingen 13 i Helsingborg avyttrades i september. Försäljningspriset uppgick till 25,4 mkr, vilket var i linje med bokfört värde per den 30 juni 2026. Frånträde har skett i oktober.

Förvaltningsorganisationen är uppdelad i tre regioner, Nord, Mitt och Syd, för att säkerställa en lokal närvaro med närhet till våra hyresgäster.

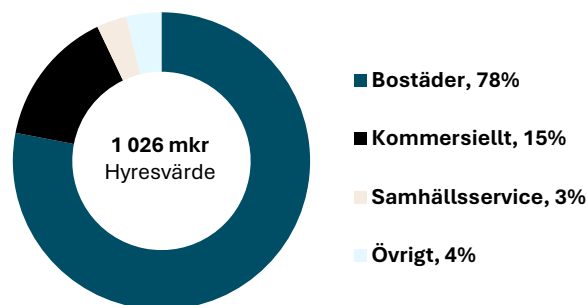


HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 oktober 2026 till 1 026 mkr och utgjordes till 78 procent av bostäder, 18 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 4 procent av övrigt.

Bostadshyresförhandlingarna för 2026 var slutförda under andra kvartalet och resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om 3,4 procent. Merparten av de överenskomna höjningarna började gälla under årets första kvartal.

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. Vår största kommersiella hyresgäst är Kriminalvården som förhyr en lokal i en av våra fastigheter i Sollentuna.

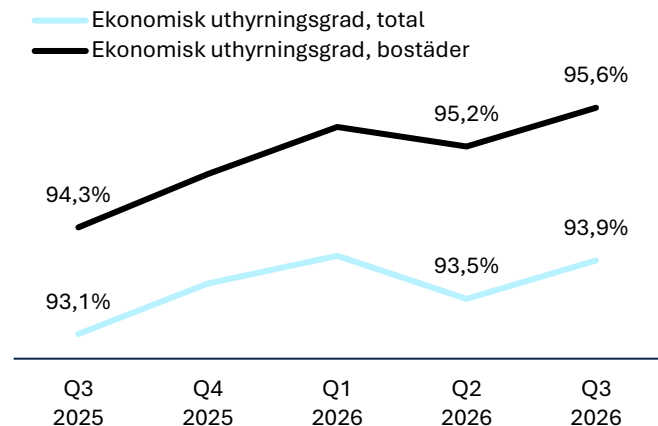


EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Neobo ökade under delårsperioden till 93,9 procent (93,1) till följd av ett målmedvetet uthyrningsarbete.

I bostadsbeståndet ökade den ekonomiska uthyrningsgraden under kvartalet från 95,2 till 95,6 procent, vilket är den högsta uthyrningsgrad som Neobo någonsin har rapporterat. Den beräknade 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 kommersiella lokaler ökade under kvartalet med 0,5 procentenheter, främst till följd av två nya uthyrningar i Falköping och Strängnäs.



SEGMENT

	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
Januari – september	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hysesintäkter, mkr	704	702	263	272	226	222	216	209
Driftnetto, mkr	386	395	148	159	117	120	121	117
Överskottsgrad, %	55	56	56	58	52	54	56	56
Per balansdagen	2026-09-30	2025-09-30	2026-09-30	2025-09-30	2026-09-30	2025-09-30	2026-09-30	2025-09-30
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 564	13 873	5 653	5 871	4 098	4 100	3 813	3 902
Marknadsvärde, kr/kvm	20 230	19 870	25 252	23 655	17 284	17 192	18 198	18 449
Antal fastigheter	254	259	90	93	73	74	91	92
Antal lägenheter	8 092	8 312	2 547	2 755	2 953	2 954	2 592	2 603
Area, tkvm	671	698	224	248	237	238	210	212
Enligt intjäningsförmåga	2026-10-01	2025-10-01	2026-10-01	2025-10-01	2026-10-01	2025-10-01	2026-10-01	2025-10-01
Hysesvärde, mkr	1 026	1 036	382	409	334	327	309	300
Hysesvärde, kr/kvm	1 530	1 484	1 708	1 648	1 410	1 370	1 476	1 420
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	92	93	92	96	95

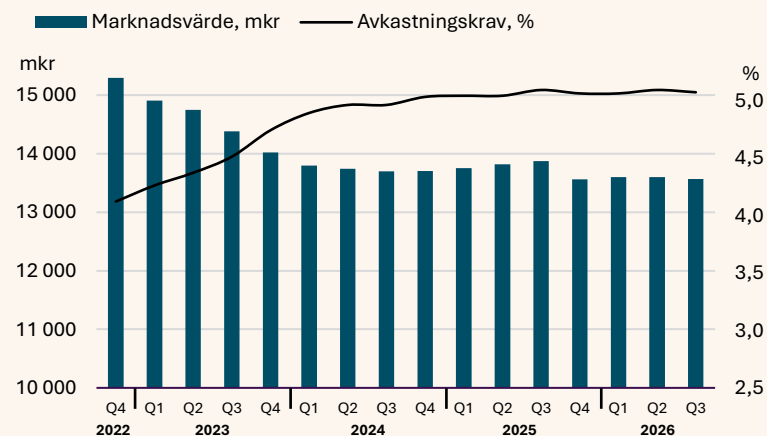
FASTIGHETSVÄRDERING

Vid utgången av kvartalet värderades fastighetsbeståndet till 13 564 mkr (13 562). Portföljens värdeförändring beror främst på investeringar och försäljningar som genomförts under perioden. 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 tagen till gällande hyreskontrakt, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader, fastigheternas investeringsbehov samt marknadens avkastningskrav.

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

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 64 mkr (67) 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.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS VÄRDEUTVECKNING



FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till -129 mkr (14), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,9 procent (0,1). Värdeförändringen är främst hänförlig till fastigheter där försäljningsavtal ingåtts under kvartalet. Under perioden har 178 (167) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo		
	2026 jan-sep	2026 jan-sep	2026 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Belopp i mkr						
Verkligt värde, ingående värde	5 549	4 088	3 926	13 562	13 701	13 701
Förvärv	0	0	0	0	-	0
Investeringar	82	40	55	178	167	239
Försäljningar	0	-19	-28	-47	-9	-394
Orealiserade värdeförändringar	22	-12	-140	-129	14	16
Verkligt värde, utgående värde	5 653	4 098	3 813	13 564	13 873	13 562

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. Inbördes samband finns 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%	+947/-945	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-309/+315	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1 139/+1 417	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-923/+1 023	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-325/+243	-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%	+/-1356	+/-2808
Eget kapital	+/-10%	+/-1356	+/-21
Belåningsgrad	+/-10%	-4%-enhet /+5%-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 realiserade 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	2026-10-01	2026-07-01	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01
Hyresvärde	1 026	1 034	1 030	1 019	1 036
Vakans	-62	-67	-62	-65	-72
Hyresintäkter	964	967	968	954	965
Fastighetskostnader	-418	-420	-420	-420	-420
Driftnetto	546	547	548	534	545
Central administration	-63	-63	-63	-63	-62
Finansnetto	-256	-229	-235	-230	-239
Förvaltningsresultat	226	255	251	241	244
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,63	1,82	1,79	1,68	1,68
Antal utestående aktier, miljoner	138,6	140,2	140,3	143,4	145,4



Hållbarhet

Vi vill bidra till ett bättre samhälle, med attraktiva och hållbara bostadsmiljöer 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 de två perspektiven har vi identifierat tio väsentliga hållbarhetsaspekter, se bild nedan. För varje aspekt har styrelsen fastställt långsiktiga och kortsiktiga mål.

[Läs gärna mer om vårt hållbarhetsarbete i vår hållbarhetsrapport för 2025.](#)

TRYGGHETSSKAPANDE ÅTGÄRDER

Att erbjuda trygga bostadsmiljöer är en av våra viktigaste prioriteringar och något som vi arbetar målmedvetet med.

Ett exempel på trygghetsskapande investering som under året genomförts på flera fastigheter är elektroniska låssystem för entréer och övriga gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och källarförråd, vilket hindrar obehöriga att vistas i trapphus och övriga utrymmen. Elektroniskt låssystem har till exempel införts på fastigheten Saga 3 i Köping. Denna åtgärd har tillsammans med ommålning av trapphusen, nya entrépartier och installation av fasadbelysning skapat en tryggare och mer trivsamt miljö, vilket resulterat i flera bostadsuthyrningar och en betydligt lägre vakans i fastigheten.

Vårt hållbarhetsarbete skapar både attraktiva och trygga bostadsmiljöer samtidigt som det bidrar till aktieägarvärde.

ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

Den 1 oktober implementerades Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) i svensk rätt genom ett flertal regeländringar. Bland annat har tillvägagångssättet för att upprätta energideklarationer samt gränsvärdena för de olika energiklasserna ändrats. Samtidigt infördes krav på energianvändning för befintliga lokalbyggnader, med olika gränsvärden för år 2030 respektive 2033.

Neobo har ett knappt 40-tal byggnader som innehåller en övervägande del lokaler. Med anledning av de nya reglerna har vi fördjupat analysen av energiförbrukningen för dessa byggnader, ett arbete som kommer fortsätta även under 2027. Målet är att säkerställa att vår energifärdplan och våra prioriteringar av energieffektiviseringsprojekt ger bästa möjliga utfall samtidigt som vi säkerställer att samtliga lagkrav rörande energieffektivitet uppfylls.

Hållbara bostadsmiljöer

Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga



Trygga hem
och områden



Klimat-
anpassning



Energi-
effektivitet
och förnybar
energi



Klimatutsläpp



Material-
användning
och avfall



Vatten-
användning



Arbetsvillkor



Mångfald och
jämlighet



Mänskliga
rättigheter
och
arbetsvillkor
i värdekedjan



Korruptions-
risk och
intresse-
konflikter

Ansvarsfullt företagande

Omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i

Finansiering

Omvärldsläget under perioden har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet. Konflikten i Mellanöstern har påverkat energi- och handelsflöden samt bidragit till volatilitet på energi- och finansmarknaderna.

Trots detta har den svenska ekonomin visat tecken på stabilisering efter en period av svag utveckling. Det stärkte förtroendet för den ekonomiska utvecklingen och bidrog till stigande marknadsräntor i såväl Sverige som omvärlden. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad under perioden. Under hösten har dock marknadsförväntningarna förändrats och sannolikheten för framtida räntehöjningar har ökat.

Med en robust finansiell bas bestående av eget kapital och säkerställd bankfinansiering står Neobo väl positionerat att hantera ett fortsatt osäkert marknadsläge. Detta skapar förutsättningar att bibehålla finansiell stabilitet och att konsekvent genomföra bolagets strategi med fokus på långsiktigt värdeskapande.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Efter tredje kvartalets utgång har ett lån om 1,1 mdkr refinansierats med en treårig löptid. Tillgången till kapital är fortsatt god och kreditmarginalerna är attraktiva, vilket medfört att refinansieringarna kunnat genomföras till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 6 881 mkr (6 928). Belåningsgraden uppgick till 50,0 procent (49,4) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,4 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 83 procent (85).

Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,8 procent (3,4).

LIKVIDITET

Neobos likviditet uppgick vid periodens utgång till 147 mkr (275) och bestod av likvida medel samt en outnyttjad kreditfacilitet om 50 mkr.

DERIVATINSTRUMENT

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

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 730 (5 872) mkr med löptider på mellan ett och fem 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 86 mkr (6).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Aktiva räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	2 723	40	1 533	22	1 352	1,96
1-2	1 171	17	500	7	500	2,32
2-3	2 711	39	2 140	31	1 817	2,43
3-4	183	3	2 508	36	1 862	2,51
4-5	0	0	200	3	200	2,74
5-	94	1	0	0	0	-
Totalt	6 881	100	6 881	100	5 730	2,35

Räntederivat, framtida start			
Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2027	2029	646	2,78
2027	2030	323	2,72

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	235	236	704	702	936	934
Driftkostnader	-65	-64	-227	-212	-311	-296
Underhåll	-8	-15	-28	-32	-36	-41
Fastighetsadministration	-15	-17	-46	-46	-64	-63
Fastighetsskatt	-5	-6	-17	-17	-21	-22
Fastighetskostnader	-94	-101	-318	-307	-432	-421
Driftnetto	141	135	386	395	503	513
Central administration	-11	-13	-46	-49	-62	-65
Resultat före finansiella poster	131	122	340	346	441	448
Finansnetto	-62	-63	-184	-185	-245	-247
Förvaltningsresultat	69	59	156	161	196	201
Värdeförändringar fastigheter	-92	3	-131	14	-150	-6
Värdeförändringar finansiella instrument	103	25	81	-72	95	-57
Resultat före skatt	80	87	106	103	141	138
Aktuell skatt	-6	-7	-18	-15	-25	-23
Uppskjuten skatt	-24	-18	-40	-27	-50	-37
Periodens resultat	50	62	48	61	66	78
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	139 142 767	145 400 737	140 502 803	145 400 737	141 552 245	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	139 142 767	145 625 732	140 502 803	145 625 237	141 552 245	145 443 945
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,36	0,43	0,34	0,42	0,46	0,54
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,36	0,43	0,34	0,42	0,46	0,54

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Periodens resultat	50	62	48	61	66	78
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	50	62	48	61	66	78

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

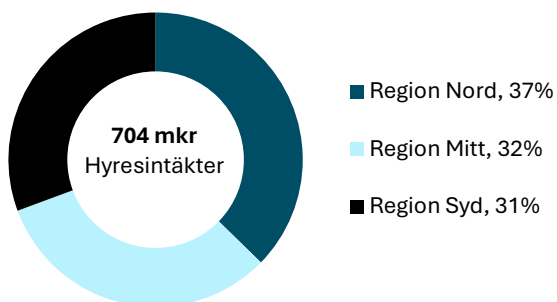
Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot minskade med 2,4 procent till 386 mkr (395) till följd av driftnetto bortfall från avyttrade fastigheter samt att årets första kvartal var kallare och mer snörikt än föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 0,3 procent vilket är en nettoeffekt av högre hyresintäkter och ökade kostnader.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 704 mkr (702) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från avyttrade fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,0 procent. Intäktsökningen förklaras av årets hyreshöjningar, som i bostadsbeståndet uppgick till 3,4 procent, hyresökningar till följd av genomförda lägenhetsrenoveringar samt minskad vakans.



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade till -318 mkr (-307) vilket är en nettoeffekt av försäljningar och ökade kostnader i jämförbart bestånd. Ökningen förklaras i huvudsak av en betydligt kallare och mer snörik vinter än föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat minskade med 3,2 procent till 156 mkr (161), vilket främst förklaras av försäljningar och ökade kostnader i jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultat per utestående aktie på balansdagen ökade med 1,6 procent till 1,13 kr (1,11) huvudsakligen till följd av genomförda aktieåterköp.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader minskade till -46 mkr (-49) till följd av genomförda kostnadsbesparande åtgärder.

FINANSNETTO

Finansnettot förbättrades till -184 mkr (-185), främst till följd av lägre skuldvolym och lägre kreditmarginaler vid refinansieringar, vilket delvis motverkades av att räntederivat med låga räntenivåer förfallit samt av en högre Stibor 3M. Genomsnittsräntan vid periodens slut uppgick till 3,8 procent (3,4).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt minskade till 48 mkr (61).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter under perioden uppgick till -129 mkr (14), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,9 procent (0,1). Värdeförändringen är främst hänförlig till fastigheter där försäljningsavtal ingåtts under kvartalet.

Den realiserade värdeförändringen på fastigheter för perioden uppgick till -2 mkr (0) efter transaktionskostnader.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 81 mkr (-72), drivet av högre marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till -58 mkr (-43) varav -18 mkr (-15) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 564	13 873	13 562
Immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Övriga anläggningstillgångar	3	3	3
Derivat	80	8	12
Summa anläggningstillgångar	13 650	13 889	13 582
Derivat	7	20	14
Övriga omsättningstillgångar	48	64	42
Likvida medel	97	103	225
Summa omsättningstillgångar	153	188	281
Summa tillgångar	13 802	14 076	13 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 338	6 406	6 387
Uppskjutna skatteskulder	422	374	384
Övriga avsättningar	7	0	8
Räntebärande skulder	4 158	5 162	6 711
Derivat	0	36	20
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Summa långfristiga skulder	4 590	5 574	7 126
Räntebärande skulder	2 723	1 938	217
Övriga kortfristiga skulder	152	158	134
Summa kortfristiga skulder	2 875	2 096	351
Summa eget kapital och skulder	13 802	14 076	13 863

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 2025	752	5 141	452	6 345
Periodens resultat	-	-	61	61
Utgående balans per 30 september 2025	752	5 141	513	6 406
Periodens resultat	-	-	17	17
Återköp aktier	-	-	-37	-37
Utgående balans per 31 december 2025	752	5 141	493	6 387
Emission och lösen av teckningsoptioner	3	-	5	8
Periodens resultat	-	-	48	48
Återköp aktier	-	-	-105	-105
Makulering aktier	-27	-	27	0
Utgående balans per 30 september 2026	729	5 141	468	6 338

Kommentarer till koncernens balansräkning

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 97 mkr (225).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 338 mkr (6 387). Under perioden har bolaget återköpt egna aktier till ett värde om 105 mkr. Det har skett en emission och lösen av teckningsoptioner till ett värde om 8 mkr, varav 1 mkr avser emission och resterande lösen.

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 422 mkr (384) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 6 881 mkr (6 928) och belåningsgraden till 50,0 procent (49,4). För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 86 mkr (6). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 11.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Löpande verksamhet						
Driftnetto	141	135	386	395	503	513
Central administration	-11	-13	-46	-49	-62	-65
Återläggning avskrivningar	1	0	2	1	2	2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	131	123	340	348	443	450
före räntor och skatt						
Erlagd ränta	-65	-69	-200	-221	-267	-287
Erhållen ränta	4	8	18	40	29	51
Betald inkomstskatt	-11	-6	-32	-36	-4	-9
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	60	56	127	131	201	205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1	-3	-4	1	-17	-12
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28	25	26	-1	-3	-31
Kassaflöde från löpande verksamhet	87	78	149	131	181	162
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-82	-58	-178	-166	-242	-230
Försäljning av fastigheter	27	9	44	9	408	372
Övriga immateriella och materiella tillgångar	-1	-1	-1	-2	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55	-50	-134	-159	166	141
Finansieringsverksamheten						
Återköp av egna aktier	-31	0	-105	0	-142	-37
Emission och lösen av teckningsoptioner	0	0	8	0	8	0
Upptagna lån	0	0	0	19	29	48
Amortering av lån	-25	-9	-47	-32	-249	-235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56	-9	-144	-14	-354	-224
Periodens kassaflöde	-24	19	-129	-42	-7	79
Likvida medel vid periodens början	120	84	225	146	103	146
Likvida medel vid periodens slut	97	103	97	103	97	225

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 149 mkr för perioden januari-september. I befintliga fastigheter investerades 178 mkr under delårsperioden. Under första kvartalet frånträdde en fastighet med ett underliggande värde om 19 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader som sammanlagt uppgick till 2 mkr. I samband med frånträdet löstes lån om 6 mkr och nettokassaflödet uppgick till 11 mkr. Under tredje kvartalet frånträdde en fastighet med ett underliggande värde om 28 mkr före avdrag för transaktionskostnader. I samband med frånträdet löstes lån om 12 mkr och nettokassaflödet uppgick till 16 mkr.

Under perioden har inga nya lån upptagits. Återköp av egna aktier har genomförts till ett värde om 105 mkr. Under andra kvartalet utnyttjades samtliga teckningsoptioner i serie 2023/2026 för teckning av aktier i enlighet med programmets villkor, vilket gett en positiv effekt om 7 mkr. Därutöver tecknades under andra kvartalet ett nytt teckningsoptionsprogram för bolagets vd och vissa ledande befattningshavare, serie 2026/2029, vilket gett en positiv effekt om 1 mkr. Likvida medel uppgick per balansdagen till 97 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Nettoomsättning	17	19	53	55	72	74
Personalkostnader	-2	-2	-9	-9	-12	-11
Övriga rörelsekostnader	-20	-18	-59	-49	-76	-66
Rörelseresultat	-5	0	-16	-3	-16	-3
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	-53	0	-53	0	-53	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	1	32	1	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10	-9	-29	-28	-37	-37
Resultat efter finansiella poster	-68	-9	-97	1	-104	-6
Bokslutsdispositioner	0	0	1	0	4	2
Resultat före skatt	-68	-9	-96	1	-101	-4
Skatt	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-68	-9	-96	1	-101	-4

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Periodens resultat	-68	-9	-96	1	-101	-4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-68	-9	-96	1	-101	-4

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Finansiella anläggningstillgångar	7 329	7 171	7 171
Omsättningstillgångar	408	100	535
Summa tillgångar	7 740	7 275	7 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	733	756	756
Fritt eget kapital	5 311	5 522	5 480
Summa eget kapital	6 044	6 278	6 236
Långfristiga skulder	1 178	0	939
Kortfristiga skulder	519	997	535
Summa eget kapital och skulder	7 740	7 275	7 710

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 53 mkr (55) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -96 mkr (1).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 95 mkr (205). Under delårsperioden har egna aktier återköpts till ett värde om 105 mkr. I juli 2026 makulerades 5 150 737 aktier. Det har skett en emission och lösen av teckningsoptioner till ett värde om 8 mkr, varav 1 mkr avser emission och resterande lösen.

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 redovisnings-principer överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2025.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter träder i kraft den 1 januari 2027 och kommer att medföra förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna och tillhörande upplysningar. Neobos analys och implementering pågår, inklusive framtagande av jämförelseinformation för 2026. Standarden bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat. Ytterligare information om de kvantitativa effekterna kommer att lämnas när analysen har slutförts.

VÄRDERINGSMETOD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Om avtal har tecknats avseende förvärv och avyttring utgör istället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet.

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 OSÄKERHETSAKTÖRER

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 2025 på sid. 58–61.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Neobo har ett teckningsoptionsprogram för bolagets vd och vissa ledande befattningshavare, serie 2026/2029, som beslutades av årsstämman den 22 april 2026. Programmet omfattar 400 000 teckningsoptioner.

Teckningsoptionerna har förvärvats av optionsinnehavarna för ett pris om 2,94 kronor per option, vilket fastställts med tillämpning av Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under en framtida teckningsperiod i enlighet med optionsvillkoren. Lösenpriset uppgår till 19,60 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner tillkommer högst 400 000 aktier, motsvarande cirka 0,3 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i bolaget. Då nettostrike tillämpas kommer den faktiska utspädningen samt ökningen av aktiekapitalet att vara lägre och bero på aktiekursens utveckling.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att beakta effekterna av potentiella aktier hänförliga till teckningsoptionsprogrammet. Vid beaktande av teckningsoptionerna uppgår det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier för perioden till 140 502 803 stycken.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Efter kvartalets utgång har ett lån om 1,1 mdkr refinansierats till en kreditmarginal som understiger den genomsnittliga marginalen i låneportföljen.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

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 21 oktober 2026

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 2026 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 revisionsd 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 21 oktober 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

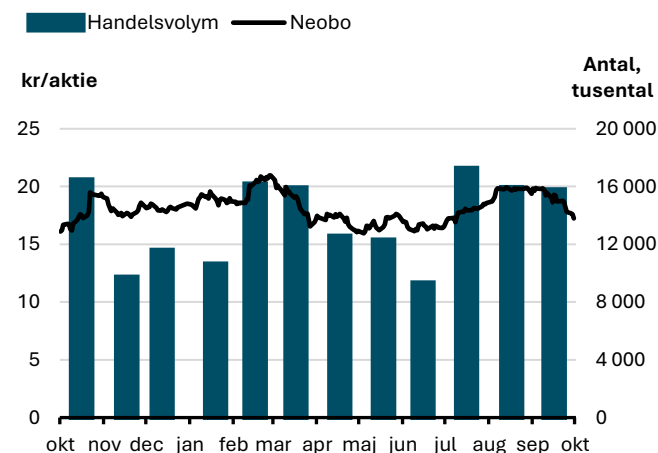
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga registrerade aktier, uppgick per den 30 september 2026 till 2 430 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 138 561 112 samtidigt som antal registrerade aktier uppgick till 140 880 066. Antalet kända aktieägare uppgick till 68 919 per den 30 september.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Med stöd av årsstämman bemyndigande den 22 april 2026 beslutade styrelsen den 19 maj 2026 att inleda ett återköpsprogram om högst 50 mkr. Sedan programmets start har totalt 2 318 954 aktier återköpts till ett värde om 42,5 mkr, varav 1 673 954 aktier till ett värde om 31 mkr under tredje kvartalet. I juli 2026 makulerades 5 150 737 aktier. Efter återköpen och makuleringen uppgår Neobos innehav av egna aktier till 2 318 954 aktier, motsvarande 1,6 procent av det totala antalet registrerade aktier.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 155 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 112 procent.

KURSENTVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 17,25 kronor (16,83) vid periodens slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit 2,5 procent, att jämföra med -16,1 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 48,16 kronor/aktie (47,19). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 36 procent av substansvärdet.

Beräkning EPRA NRV, substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 338	45,74
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-86	-0,62
Uppskjuten skatt	422	3,05
EPRA NRV, substansvärde	6 673	48,16

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2026

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
ICA-handlarnas Förbund	16 000 000	11,4
Jan Ståhlberg	14 088 000	10,0
Björn Danckwardt-Lillieström	13 824 477	9,8
Martin Larsén	9 040 858	6,4
Länsförsäkringar Fonder	7 007 566	5,0
Avanza Pension	5 394 108	3,8
Swedbank Försäkring	4 767 378	3,4
Futur Pension	3 477 801	2,5
Handelsbanken Fonder	3 238 814	2,3
Handelsbanken Liv Försäkring AB	2 828 909	2,0
Summa 10 största	79 667 911	56,6
Övriga	58 893 201	41,8
Totalt utestående aktier	138 561 112	98,4
Återköpta egna aktier	2 318 954	1,6
Totalt registrerade aktier	140 880 066	100,0

ÄGARSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2026

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	4 007 156	2,8	63 156	91,6
501-1000	1 904 333	1,4	2 523	3,7
1001-5000	5 232 468	3,7	2 429	3,5
5001-10000	2 706 279	1,9	368	0,5
10001-20000	2 989 123	2,1	206	0,3
20001-	116 900 931	83,0	237	0,3
Anonymt ägande	7 139 776	5,1	0	0,0
Totalt	140 880 066	100	68 919	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.

Antal registrerade aktier

Antal aktier som är registrerade vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt för en rullande tolv månadersperiod, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.

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, före och efter utspädning

Antalet utestående aktier vägt över perioden, före och efter utspädning.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror jämte tillägg.

Hyresvärde, kr

Kontrakterade årshyror med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.

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.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Räntetäckningsgrad, gånger

Förvaltningsresultat efter återläggning av räntenetto, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, i relation till räntenetto, för en rullande tolv månadersperiod.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Överskottsgrad, %

Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod, i procent av hyresintäkterna för motsvarande tolv månadersperiod.

Härledning av nyckeltal

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾						
Periodens resultat, R12	66	79	66	79	66	78
Eget kapital, genomsnitt, R12	6 372	6 367	6 372	6 367	6 372	6 366
Avkastning på eget kapital, R12, %	1,0	1,2	1,0	1,2	1,0	1,2
BELÅNINGSGRAD ¹⁾						
Förvaltningsfastigheter	13 564	13 873	13 564	13 873	13 564	13 562
Nettoskuld	6 783	6 997	6 783	6 997	6 783	6 702
Belåningsgrad, %	50,0	50,4	50,0	50,4	50,0	49,4
DIREKTAVKASTNING ¹⁾						
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	546	545	546	545	546	534
Förvaltningsfastigheter	13 564	13 873	13 564	13 873	13 564	13 562
Byggrätter	64	95	64	95	64	67
Frånträdde fastigheter per 1 oktober	104	130	104	130	104	0
Fastighetsvärde exkl. byggrätter och sålda fastigheter	13 396	13 648	13 396	13 648	13 396	13 496
Direktavkastning, %	4,1	4,0	4,1	4,0	4,1	4,0
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD ¹⁾						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	964	965	964	965	964	954
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 026	1 036	1 026	1 036	1 026	1 019
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	93,1	93,9	93,1	93,9	93,7
FÖRVALTNINGSRESULTAT ¹⁾						
Förvaltningsresultat	69	59	156	161	196	201
Antal utestående aktier per balansdag	138 561 112	145 400 737	138 561 112	145 400 737	138 561 112	143 352 706
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,50	0,41	1,13	1,11	1,41	1,40

Härledning av nyckeltal

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
RESULTAT PER AKTIE						
Periodens resultat	50	62	48	61	66	78
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	139 142 767	145 400 737	140 502 803	145 400 737	141 552 245	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	139 142 767	145 625 732	140 502 803	145 625 237	141 552 245	145 443 945
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	0,36	0,43	0,34	0,42	0,46	0,54
Periodens resultat, kr/aktie, efter utspädning*	0,36	0,43	0,34	0,42	0,46	0,54
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾						
Förvaltningsresultat, R12	196	191	196	191	196	201
Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld, R12	245	244	245	244	245	245
Summa	441	435	441	435	441	446
Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld, R12	245	244	245	244	245	245
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
SOLIDITET ¹⁾						
Eget kapital	6 338	6 406	6 338	6 406	6 338	6 387
Balansomslutning	13 802	14 076	13 802	14 076	13 802	13 863
Soliditet, %	45,9	45,5	45,9	45,5	45,9	46,1
ÖVERSKOTTSGRAD¹⁾						
Driftnetto, R12	503	505	503	505	503	513
Hysesintäkter, R12	936	930	936	930	936	934
Överskottsgrad, R12, %	54	54	54	54	54	55
ANTAL AKTIER ¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	139 142 767	145 400 737	140 502 803	145 400 737	141 552 245	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	139 142 767	145 625 732	140 502 803	145 625 237	141 552 245	145 443 945
Antal utestående aktier per balansdag	138 561 112	145 400 737	138 561 112	145 400 737	138 561 112	143 352 706
Antal registrerade aktier per balansdag	140 880 066	145 400 737	140 880 066	145 400 737	140 880 066	145 400 737

Härledning av EPRA-nyckeltal

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
EPRA EPS ¹⁾						
Förvaltningsresultat	69	59	156	161	196	201
Aktuell skatt	-6	-7	-18	-15	-25	-23
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	0	0	0	0	1	1
EPRA Earnings, mkr	63	52	138	146	171	179
EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning	0,45	0,36	0,98	1,00	1,21	1,23
EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning*	0,45	0,36	0,98	1,00	1,21	1,23
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE ¹⁾						
Antal utestående aktier, tusental	138 561	145 401	138 561	145 401	138 561	143 353
Eget kapital	6 338	6 406	6 338	6 406	6 338	6 387
Återläggning av uppskjuten skatt	422	374	422	374	422	384
Återläggning av derivat	-86	8	-86	8	-86	-6
EPRA NRV, substansvärde, mkr	6 673	6 789	6 673	6 789	6 673	6 764
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	48,16	46,69	48,16	46,69	48,16	47,19
EPRA VAKANSGRAD ¹⁾						
Vakanshyra enligt intjäningsförmåga	62	71	62	71	62	65
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	1 026	1 036	1 026	1 036	1 026	1 019
EPRA vakansgrad, %	6,1	6,9	6,1	6,9	6,1	6,3

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

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari-december 2026	2027-02-12
Årsredovisning 2026	2027-03-24
Delårsrapport för perioden januari-mars 2027	2027-04-23
Årsstämma 2027	2027-04-23
Delårsrapport för perioden januari-juni 2027	2027-07-08
Delårsrapport för perioden januari-september 2027	2027-10-20
Bokslutskommuniké januari-december 2027	2028-02-10

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2026, kl. 07:00 CEST.

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 21 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 Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 556580-2526

Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

neobo.se