

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

neobo

Q4

JANUARI-DECEMBER 2025

- Hyresintäkterna ökade till 934 mkr (908). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,6 procent.
- Driftnetto ökade med 8,5 procent till 513 mkr (473) trots driftnettobortfall från avyttrade fastigheter under föregående och innevarande år. I jämförbart bestånd ökade driftnetto med 9,9 procent till följd av högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet ökade med 32,0 procent till 201 mkr (152) och förvaltningsresultat per utestående aktie per balansdagen ökade med 33,9 procent till 1,40 kr/aktie (1,05).
- Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång uppgick till 13 562 mkr (13 701) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 mkr (-296) under året.
- Årets resultat ökade till 78 mkr (-193).
- Substansvärdet uppgick till 47,19 kr per aktie (45,59).

OKTOBER-DECEMBER 2025

- Hyresintäkterna ökade till 232 mkr (227) till följd av årliga hyreshöjningar och hyresökningar för renoverade lägenheter.
- Driftnetto ökade till 118 mkr (110) hänförligt till ökade hyresintäkter och minskade fastighetskostnader under kvartalet, trots driftnettobortfall från avyttrade fastigheter under föregående och innevarande år.
- Förvaltningsresultatet ökade till 40 mkr (30) under fjärde kvartalet till följd av högre driftnetto och minskade centrala administrationskostnader.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER FJÄRDE KVARTALET

- I oktober avyttrades och frånträdde fastigheten Gånsta 2:2 i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 130 mkr.
- I oktober avyttrades fastigheten Navigatören 11 i Eskilstuna till ett underliggande fastighetsvärde om 151 mkr. Frånträde skedde i november.
- I december avyttrades och frånträdde fastigheten Kyrktuppen 10 i Södertälje till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr.
- I december avyttrades fastigheten Fiskeby 4:123 i Norrköping till ett underliggande fastighetsvärde om 19 mkr. Frånträde kommer ske under första kvartalet 2026.
- Under kvartalet har avtal avseende hållbarhetslänkad finansiering om 1,8 mdkr ingåtts. Marginalen i låneavtalet är betydligt lägre än Neobos genomsnittliga marginal.
- Under kvartalet har cirka 2 miljoner aktier återköpts till ett värde av 37 mkr i enlighet med bolagets mandat från årsstämman 2025.
- Styrelsen har idag beslutat att justera Neobos utdelningspolicy i syfte att ge styrelsen ökad flexibilitet i arbetet med att uppnå den bästa totalavkastningen för bolagets aktieägare.
- Styrelsen har idag meddelat sin avsikt att lansera ett aktieåterköpsprogram om ytterligare högst 50 mkr fram till årsstämman 2026 när det pågående återköpsprogrammet om 50 mkr är slutfört.
- Styrelsen föreslår till stämman att ingen kontantutdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.
- Valberedningen föreslår nyval av Björn Danckwardt-Lillieström som styrelseledamot vid årsstämman 2026.

Sammanfattning ¹⁾	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	232	227	934	908
Driftnetto, mkr	118	110	513	473
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-19	-58	-6	-296
Förvaltningsresultat, mkr	40	30	201	152
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,28	0,21	1,40	1,05
Periodens resultat, mkr	17	18	78	-193
Periodens resultat, kr/genomsnittligt antal aktier före utspädning	0,12	0,12	0,54	-1,33
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 562	13 701	13 562	13 701
Marknadsvärde, kr/kvm	20 155	19 574	20 155	19 574
Belåningsgrad, %	50,0	50,9	50,0	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,8	1,6
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	47,19	45,59	47,19	45,59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	92,8	93,7	92,8
Överskottsgrad, %	51	48	55	52
Avkastning på eget kapital, %	0,3	0,3	1,2	-3,0

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

Förvaltningsresultat, kr/aktie

+34%

Driftnetto, jämförbart bestånd

+10%

Räntetäckningsgrad, R12 mån

1,8 ggr

Belåningsgrad

50,0%

Förvaltningsresultatet ökar till 201 mkr (152) och lägsta vakansen någonsin

2025 blev ett bra år för Neobo med en positiv utveckling inom alla områden. Förvaltningsresultatet per aktie ökar med 34 procent trots driftnettobortfall från avyttrade fastigheter och vakansgraden minskar till 6,3 procent, att jämföra med 8,0 procent när Neobo bildades.

Förklaringen till den kraftiga resultatförbättringen är våra engagerade medarbetare och en affärsmodell som kontinuerligt skapar värde i fastighetsbeståndet och stärker våra kassaflöden över tid.

ÖKAD AVKASTNING FRÅN VÅRA FASTIGHETER

Vi fortsätter att arbeta målmedvetet med att öka avkastningen från våra fastigheter. Driftnettot ökar med 10 procent i jämförbart bestånd till följd av både högre hyresintäkter och lägre kostnader.

Under året har vi investerat 239 (164) mkr i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och förädlat våra fastigheter. Bland annat har vi renoverat drygt 100 lägenheter och genomfört ett antal hyresgästpassningar samt energieffektiviserande åtgärder. Ett av våra viktigaste hållbarhetsmål är att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Det är därför extra positivt att notera att våra satsningar har givit resultat och att energiförbrukningen minskar med 5 procent i jämförbart bestånd under året.

Hyresförhandlingarna för 2026 pågår med full kraft och hittills är 46 procent av våra hyresintäkter i bostadsbeståndet färdigförhandlade med en genomsnittlig hyresökning om 3,4 procent.

FÖRSÄLJNINGAR SOM FÖRBÄTTRAR NEOBO

Vi har kommit i gång starkt med optimeringen av vår fastighetsportfölj och under året har vi avyttrat icke prioriterade fastigheter med ett underliggande värde om drygt 400 mkr. Försäljningarna har lett till en bättre och mer förvaltningseffektiv portfölj och har dessutom genererat värdefull likviditet. Vid årets utgång uppgick vår tillgängliga likviditet till 275 mkr (146).

HÅLLBARA REFINANSIERINGAR OM 4 MDKR

Vi har en stark finansiell position med stabila kassaflöden. Tack vare den fina ökningen av våra driftnetton förbättras vår räntetäckningsgrad till drygt 1,8 gånger, vilket är den högsta nivå som vi har noterat för ett helår. Samtidigt minskar vår belåningsgrad till 50,0 procent.

Under året refinansierade och förlängde vi banklån för nästan 4 mdkr till marginaler som ligger betydligt lägre än den genomsnittliga marginalen i våra låneavtal. Det är ett styrkebesked för Neobo och visar också att finansieringsklimatet har fortsatt att förbättras under året. Vi har också länkat en fjärdedel av vår lånevolym till våra företagsövergripande hållbarhetsmål, vilket skapar transparens och tydliga incitament samtidigt som det visar att vi menar allvar med den hållbara omställningen.

”I det marknadsläge som råder bedömer vi att återköp av egna aktier i kombination med fortsatta investeringar i vårt fastighetsbestånd är det effektivaste sättet att skapa attraktiv totalavkastning för våra aktieägare”

ÅTERKÖP AV AKTIER SKAPAR AKTIEÄGARVÄRDE

Den strategi vi arbetar utifrån har gett resultat. Med fortsatt fokus på lönsamhet och ett starkt engagemang från våra medarbetare fortsätter vi på den inslagna vägen med att förvalta och förädla våra fastigheter, ta hand om våra kunder och optimera fastighetsportföljen.

Vårt viktigaste uppdrag är att skapa värde för våra aktieägare. I det marknadsläge som råder bedömer vi att återköp av egna aktier i kombination med fortsatta investeringar i vårt fastighetsbestånd är



det effektivaste sättet att skapa attraktiv totalavkastning för våra aktieägare. Den likviditet som frigjorts från genomförda försäljningar kommer därför att användas för båda dessa ändamål och styrelsen har idag beslutat om en justerad utdelningspolicy samt meddelat sin avsikt att öka takten i återköp av egna aktier innan årsstämman 2026.

Stockholm den 12 februari 2026

Ylva Sarby Westman, vd

Bra boende för alla



neobo

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 våra kunder 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

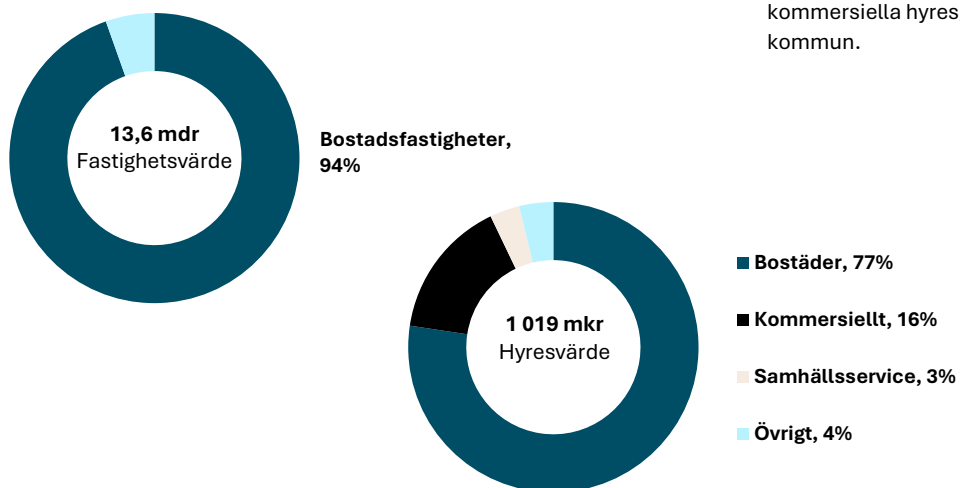
Minskade klimatutsläpp till 2030, scope 1 och 2	-50%
Minskad energianvändning till 2030	-20%
Hyresgästomsättning per år, 2030	<20%
Medarbetarengagemang eNPS, 2030	>20

Fastighetsbestånd

Neobo äger, förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 38 kommuner i Sverige. Portföljen består av 256 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 673 000 kvm. 94 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 100 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

Under året har vi genomfört försäljningar av sex fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 404 mkr. Transaktionerna har skett i nivå med de senast genomförda externvärderingarna och är i linje med vår strategi att aktivt optimera fastighetsportföljen och frigöra kapital för prioriterade investeringar.

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 januari 2026 till 1 019 mkr och utgjordes till 77 procent av bostäder, 19 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 4 procent av övrigt.

Hyresförhandlingarna för 2026 pågår och hittills är knappt hälften av våra hyresintäkter i bostadsbeståndet färdigförhandlade med en genomsnittlig hyresökning om 3,4 procent. Merparten av de avtalade hyreshöjningarna började gälla den 1 januari. Resterande hyresförhandlingar beräknas bli klara under våren.

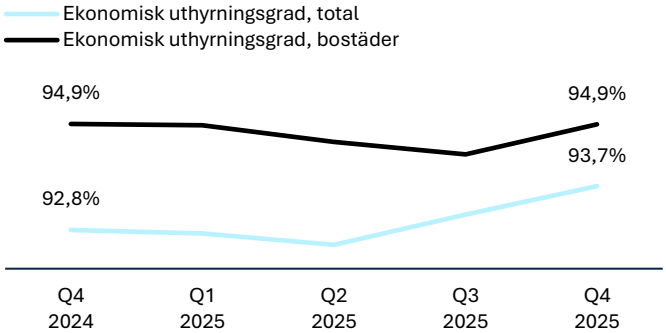
Våra hyresgäster utgörs i huvudsak av privatpersoner samt ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas entréplan, eller är kunder i någon av våra samhällsfastigheter. Vi har också fyra lägenhetshotell med bostadslägenheter i Sollentuna, Knivsta, Sundsvall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



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Neobo ökade under året till 93,7 procent, vilket är den högsta nivån sedan bolaget bildades. Detta tack vare ett aktivt uthyrningsarbete samt försäljning av fastigheter med låg uthyrningsgrad, vilket har bidragit positivt.

I bostadsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,9 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.



SEGMENT

	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
Januari - december	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	934	908	233	242	422	405	278	261
Driftnetto, mkr	513	473	125	120	235	217	153	136
Överskottsgrad, %	55	52	54	50	56	54	55	52
Per balansdagen	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 562	13 701	3 370	3 656	6 266	6 165	3 926	3 880
Marknadsvärde, kr/kvm	20 155	19 574	22 341	21 533	20 128	19 347	18 629	18 353
Antal fastigheter	256	260	80	82	84	86	92	92
Antal lägenheter	8 103	8 309	1 767	1 949	3 733	3 758	2 603	2 602
Area, tkvm	673	700	151	170	311	319	211	211
Enligt intjäningsförmåga	2026-01-01	2025-01-01	2026-01-01	2025-01-01	2026-01-01	2025-01-01	2026-01-01	2025-01-01
Hysesvärde, mkr	1 019	1 017	242	262	470	461	307	295
Hysesvärde, kr/kvm	1 514	1 454	1 605	1 543	1 510	1 446	1 455	1 393
Uthyrningsgrad, %	94	93	92	91	94	92	95	96

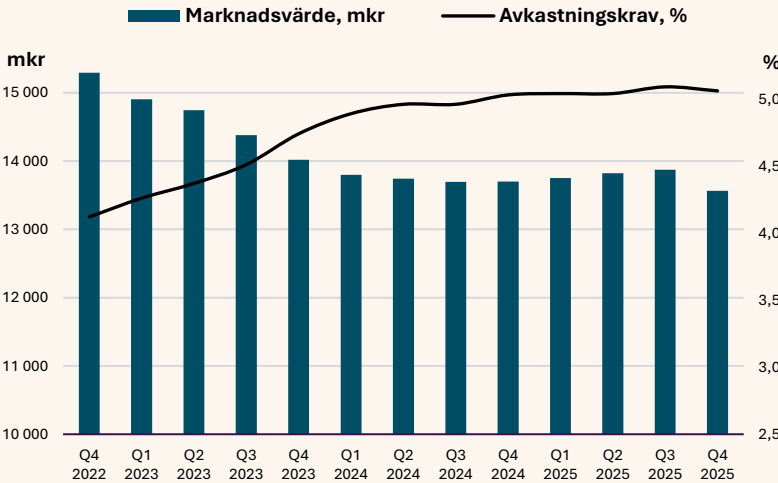
FASTIGHETSVÄRDERING

Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 562 mkr (13 701). Portföljens värdeminskning beror främst på avyttringar som genomförts under året. 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 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 året uppgick det genomsnittligt vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter i portföljen till 5,1 procent (5,0).

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 67 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.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS VÄRDEUTVECKNING



FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDEN

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till 16 mkr (-301), vilket motsvarar en värdeökning om 0,1 procent (-2,1). Värdeförändringen förklaras främst av att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen. Under året har 239 (164) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo	
	2025	2025	2025	2025	2024
Belopp i mkr	jan-dec	jan- dec	jan- dec	jan-dec	jan-dec
Verkligt värde, ingående värde	3 656	6 165	3 880	13 701	14 018
Förvärv	0	0	0	0	0
Investeringar	77	117	45	239	164
Försäljningar	-286	-108	0	-394	-180
Orealiserade värdeförändringar	-77	93	0	16	-301
Verkligt värde, utgående värde	3 370	6 266	3 926	13 562	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. 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%	+982/-988	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-330/+326	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1 181/+1 458	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-968/+1 061	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-344/+247	-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%	+/-1 356	+1/735
Eget kapital	+/-10%	+/-1 356	+/-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 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	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01
Hyresvärde	1 019	1 036	1 038	1 036	1 017
Vakans	-65	-72	-78	-76	-73
Hyresintäkter	954	965	960	961	944
Fastighetskostnader	-397	-397	-402	-402	-402
Fastighetsskatt	-22	-22	-23	-23	-23
Driftnetto	534	545	536	537	520
Central administration	-63	-62	-62	-62	-62
Finansnetto	-230	-239	-240	-247	-227
Förvaltningsresultat	241	244	234	228	230
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,68	1,68	1,61	1,57	1,58
Antal utestående aktier, miljoner	143,4	145,4	145,4	145,4	145,4



Hållbarhet

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

Under året har vi fortsatt vårt målmedvetna arbete och lyckats uppfylla samtliga hållbarhetsmål som vi har satt upp för 2025. Vi har också arbetat fokuserat med att minska vår energiförbrukning och öka tryggheten i våra bostadsområden. Vi har genomfört sårbarhetsanalyser för fastigheter med översvämningsrisker, gjort en riskanalys av mänskliga rättigheter i värdekedjan samt genomfört vår första årliga internutbildning i affärsetik.

Styrelsen har beslutat om en ny och mer utvecklad hållbarhetspolicy som slår fast vår oförändrat höga ambitionsnivå inom hållbarhetsområdet. Vi har även tecknat vårt första hållbarhetslänkade lån, vilket bekräftar vår prioritering av de företagsövergripande hållbarhetsmålen.

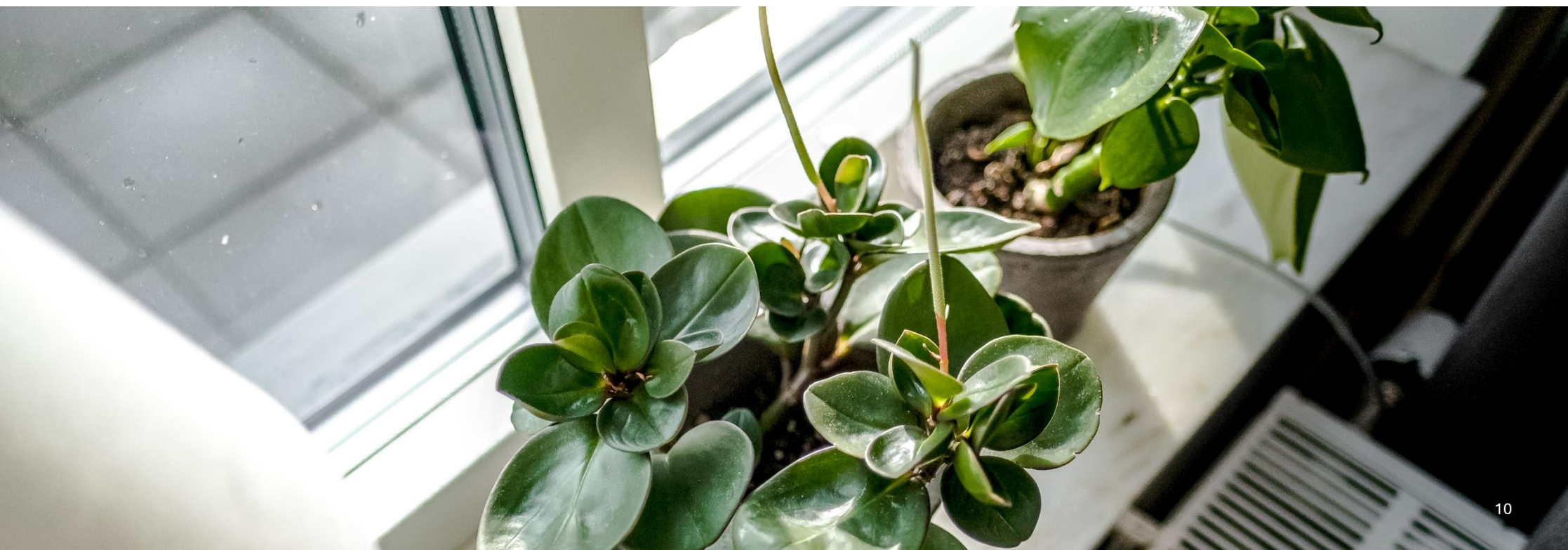
ENERGIFÖRBRUKNING 2025

Ett av våra viktigaste hållbarhetsmål är att minska energiförbrukningen i våra fastigheter med 20 procent från 2023 till 2030. Det är därför glädjande att våra satsningar på energieffektiviserande åtgärder, såsom energiinvesteringar, förstärkning av teknikorganisationen, ökat fokus på den dagliga driftoptimeringen och förbättrad uppföljning har givit resultat.

Energiförbrukningen i de fastigheter som vi har ägt hela året, med normalårskorrigerad värmeförbrukning, uppgick till 91,7 GWh. Förbrukningsintensiteten 2025 uppgick till 109,1 kWh/kvm Atemp (113,0) vilket innebär en minskning med 3,5%. I jämförbart bestånd minskar energiförbrukningen med 4,5%. Årets goda resultat innebär att vi ligger i linje med vår energifärdplan.

FORTSATT ARBETE MED KLIMATRISKER

Under 2024 genomförde vi en klimatriskkartläggning baserad på offentligt tillgänglig information som visade våra fastigheters utsatthet för klimatrisker. Under hösten 2025 har vi fortsatt detta arbete och genomfört sårbarhetsanalyser för de tolv fastigheter som har hög översvämningsrisk. Dessa sårbarhetsanalyser resulterade i åtgärdsförslag och adaptionsplaner som vi nu kommer arbeta vidare med. Samtliga föreslagna åtgärder är av begränsad omfattning och bedöms kunna genomföras till en låg kostnad. Vår tidigare bedömning att effekterna av samtliga fastigheters utsatthet för klimatrisker inte är väsentliga för Neobos finansiella ställning är oförändrad.



Finansiering

Marknadsförhållandena under 2025 präglades av en fortsatt avvaktande omvärldssituation. Den ekonomiska utvecklingen kännetecknades av osäkerhet kring den globala konjunkturen, det makroekonomiska läget samt utvecklingen av inflation och räntenivåer under året.

Riksbanken genomförde flera räntesänkningar i syfte att stimulera den ekonomiska aktiviteten och motverka en avmattning i tillväxten. Åtgärderna bidrog till ökad stabilitet och successivt förbättrade förutsättningar för ekonomisk återhämtning mot slutet av året.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Under året refinansierades och förlängdes banklån för knappt 4 mdkr till marginaler som ligger betydligt lägre än den genomsnittliga marginalen i våra låneavtal.

Vi har också hållbarhetslänkat en fjärdedel av vår lånevolym till våra företagsövergripande hållbarhetsmål, vilket skapar transparens och tydliga incitament.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 6 928 mkr (7 115). Belåningsgraden uppgick till 50,0 procent (50,9) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,8 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid årets slut till 2,4 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 85 procent (76).

Vid utgången av året uppgick den genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument till 3,3 procent (3,2).

LIKVIDITET

Neobos likviditet uppgick vid årets utgång till 275 mkr (146) och bestod av likvida medel samt en outnyttjad kreditfacilitet om 50 mkr som etablerats under året.

DERIVATINSTRUMENT

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

Vid årets slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 872 (5 409) 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 året ett verkligt värde om 6 mkr (63).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning Räntebindning		Aktiva räntederivat			
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	217	3	1 724	25	1 813	0,65
1-2	3 922	57	1 359	20	1 359	1,96
2-3	2 689	39	1 522	22	1 100	2,45
3-4	0	0	1 423	21	700	2,55
4-5	0	0	700	10	700	2,50
5-	100	1	200	3	200	2,74
Totalt	6 928	100	6 928	100	5 872	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	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	232	227	934	908
Driftkostnader	-84	-79	-296	-302
Underhåll	-9	-14	-41	-43
Fastighetsadministration	-17	-20	-63	-68
Fastighetsskatt	-4	-5	-22	-23
Fastighetskostnader	-114	-118	-421	-435
Driftnetto	118	110	513	473
Central administration	-16	-20	-65	-75
Resultat före finansiella poster	102	90	448	398
Finansnetto	-62	-60	-247	-246
Förvaltningsresultat	40	30	201	152
Värdeförändringar fastigheter	-19	-58	-6	-296
Värdeförändringar finansiella instrument	14	56	-57	-108
Resultat före skatt	35	28	138	-251
Aktuell skatt	-7	-3	-23	-19
Uppskjuten skatt	-10	-8	-37	77
Periodens resultat	17	18	78	-193
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	144 655 538	145 400 737	145 212 906	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	144 905 083	145 716 736	145 443 945	145 675 498
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,12	0,12	0,54	-1,33
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,12	0,12	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	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat	17	18	78	-193
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	17	18	78	-193

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

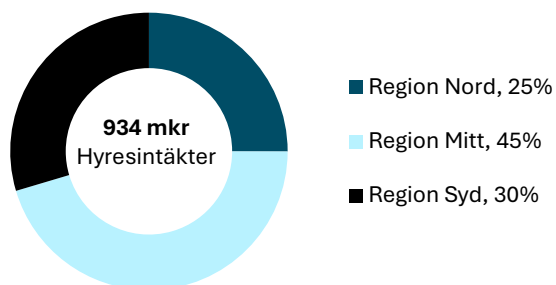
Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade med 8,5 procent till 513 mkr (473) trots driftnettobortfall från avyttrade fastigheter under föregående och innevarande år. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 9,9 procent till följd av högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 934 mkr (908) under året, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från avyttrade fastigheter. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 4,6 procent. Intäktsökningen förklaras av den årliga hyreshöjningen, som i bostadsbeståndet uppgick till 4,8 procent och för de kommersiella lokalerna till 1,6 procent, samt hyresökningar till följd av genomförda lägenhetsrenoveringar.



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade med 14 mkr till -421 mkr (-435) jämfört med föregående år till följd av lägre kostnader i jämförbart bestånd samt bortfall av kostnader från avyttrade fastigheter. Minskningen i jämförbart bestånd förklaras främst av kostnadsbesparande åtgärder inom fastighetsdrift och energi samt till en mildare vinter jämfört med föregående år. Även kostnader för underhåll och fastighetsadministration minskade under året.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat ökade med 32,0 procent till 201 mkr (152) och förvaltningsresultatet per utestående aktie per balansdagen ökade med 33,9 procent till 1,40 kr/aktie (1,05).

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader uppgick till -65 mkr (-75). Exkluderat för jämförelsestörande poster om 15 mkr under föregående år, ökade centrala administrationskostnader med 5 mkr till följd av stärkt organisation.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -247 mkr (-246) under året och genomsnittsräntan vid årets slut uppgick till 3,3 procent (3,2). De finansiella kostnaderna ligger i nivå med föregående år.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 78 mkr (-193).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 mkr (-296) under året, varav 16 mkr var orealiserade värdeförändringar till följd av driftnettoökande investeringar som genomförts i portföljen och -21 mkr var realiserade värdeförändringar till följd av försäljning av fastigheter.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -57 mkr (-108), drivet av sjunkande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under året uppgick till -60 mkr (58) varav -23 mkr (-19) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 562	13 701
Immateriella anläggningstillgångar	4	5
Övriga anläggningstillgångar	3	3
Derivat	12	63
Summa anläggningstillgångar	13 582	13 772
Derivat	14	13
Övriga omsättningstillgångar	42	47
Likvida medel	225	146
Summa omsättningstillgångar	281	206
Summa tillgångar	13 863	13 978
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 387	6 345
Uppskjutna skatteskulder	384	347
Övriga avsättningar	8	0
Räntebärande skulder	6 711	6 267
Derivat	20	13
Övriga långfristiga skulder	2	2
Summa långfristiga skulder	7 126	6 630
Räntebärande skulder	217	847
Derivat	0	0
Övriga kortfristiga skulder ¹⁾	134	156
Summa kortfristiga skulder	351	1 003
Summa eget kapital och skulder	13 863	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 ¹⁾	752	5 141	645	6 538
Periodens resultat			-193	-193
Utgående balans per 31 december 2024	752	5 141	452	6 345
Periodens resultat			78	78
Återköp aktier			-37	-37
Utgående balans per 31 december 2025	752	5 141	493	6 387

¹⁾ Under 2025 har ett fel hänförligt till 2023 upptäckts vilket resulterade i för låga värdeförändringar på fastigheter om 132 mkr. Ingående balanser för 2024 har därför rättats och följande poster har justerats: övriga kortfristiga skulder (-132 mkr) och eget kapital (132 mkr).

Kommentarer till koncernens balansräkning

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 225 mkr (146).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 6 387 mkr (6 345).

Under fjärde kvartalet har bolaget återköpt egna aktier till ett värde om 37 mkr.

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 årets utgång till 384 mkr (347) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid årets utgång uppgick räntebärande skulder till 6 928 mkr (7 115) och belåningsgraden till 50,0 procent (50,9).

För att begränsa ränterisken från skulder med rörlig ränta och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet används räntederivat. Värdet av derivatportföljen vid årets utgång uppgick till 6 mkr (63). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 11.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Löpande verksamhet				
Driftnetto	118	110	513	473
Central administration	-16	-20	-65	-75
Återläggning avskrivningar	1	1	2	1
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	103	91	450	399
före räntor och skatt				
Erlagd ränta	-64	-88	-287	-401
Erhållen ränta	8	29	51	154
Betald inkomstskatt	28	19	-9	-56
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	75	50	205	96
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14	8	-12	43
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28	8	-31	-49
Kassaflöde från löpande verksamhet	33	64	162	90
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-64	-63	-230	-164
Försäljning av fastigheter	363	0	372	183
Övriga immateriella och materiella tillgångar	0	0	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	300	-63	141	19
Finansieringsverksamheten				
Återköp av egna aktier	-37	-	-37	-
Upptagna lån	29	45	48	65
Amortering av lån	-202	-14	-235	-227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210	31	-224	-162
Periodens kassaflöde	122	32	79	-53
Likvida medel vid periodens början	103	114	146	199
Likvida medel vid periodens slut	225	146	225	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 162 mkr. I befintliga fastigheter investerades 239 mkr under året, varav 1 mkr avser erlagd ränta som aktiverats och 8 mkr avser investeringar som ej påverkat kassaflödet. Under året frånträdde sålda fastigheter med ett underliggande värde om 384 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader som uppgick till 12 mkr. I samband med frånträdena löstes lån om 194 mkr och nettokassaflödet uppgick till 178 mkr.

Under året har nya lån om 48 mkr tagits upp, varav 29 mkr är hänförligt till det fjärde kvartalet. Under det fjärde kvartalet har det gjorts återköp av egna aktier till ett värde om 37 mkr. Likvida medel uppgick per balansdagen till 225 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

	2025	2024	2025	2024
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	20	29	74	89
Personalkostnader	-2	-2	-11	-9
Övriga rörelsekostnader	-17	-23	-66	-85
Rörelseresultat	0	3	-3	-6
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-205	0	-227
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	18	33	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8	-12	-37	-59
Resultat efter finansiella poster	-7	-194	-6	-203
Bokslutsdispositioner	2	2	2	2
Resultat före skatt	-5	-192	-4	-201
Skatt	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-5	-192	-4	-201

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2025	2024	2025	2024
Belopp i mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat	-5	-192	-4	-201
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-5	-192	-4	-201

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	5
Finansiella anläggningstillgångar	7 171	5 639
Omsättningstillgångar	535	649
Summa tillgångar	7 710	6 293
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	756	756
Fritt eget kapital	5 480	5 521
Summa eget kapital	6 236	6 278
Långfristiga skulder	939	0
Kortfristiga skulder	535	15
Summa eget kapital och skulder	7 710	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 året till 74 mkr (89) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -4 mkr (-201).

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

Likvida medel uppgick vid årets slut till 205 mkr (101). Bolaget har under året återköpt egna aktier till ett värde om 37 mkr.

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bokslutskommunikén 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 bokslutskommuniké 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 registrerade 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 räkenskapsåret 145 443 945 stycken.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Styrelsen har idag beslutat att justera Neobos utdelningspolicy i syfte att ge styrelsen ökad flexibilitet i arbetet med att uppnå den bästa totalavkastningen för bolagets aktieägare.

Styrelsen har idag meddelat sin avsikt att lansera ett aktieåterköpsprogram om ytterligare högst 50 mkr fram till årsstämman 2026 när det pågående återköpsprogrammet om 50 mkr är slutfört.

Styrelsen föreslår till stämman att ingen kontantutdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 12 februari 2026

Jan-Erik Höjvall
Styrelsens ordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

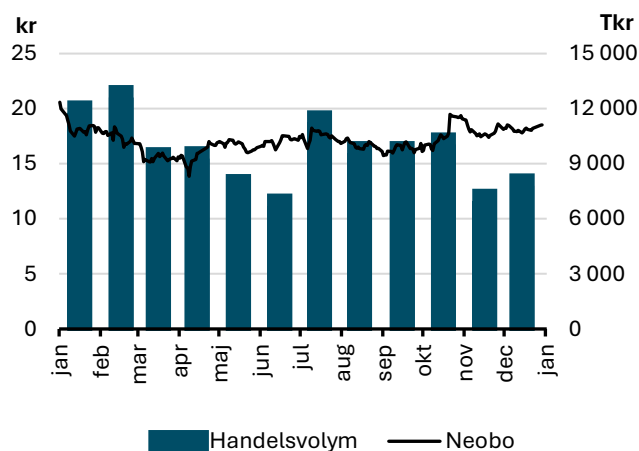
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade registrerade aktier, uppgick per den 31 december 2025 till 2 691 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 143 352 706 samtidigt som antal registrerade aktier uppgick till 145 400 737. Antal kända aktieägare uppgick till 81 292.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Styrelsen för Neobo har under året beslutat att utnyttja bemyndigandet från årsstämman 2025 om återköp av egna aktier upp till ett belopp om 50 mkr fram till nästa årsstämma. Per den 31 december 2025 ägde bolaget 2 048 031 egna aktier. Återköp av egna aktier har genomförts till ett belopp om 37 mkr.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 113 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 79 procent.

KURSUTVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 18,51 kronor (20,95) vid årets slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit -11,6 procent, att jämföra med -8,7 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 årets utgång till 47,19 kronor/aktie (45,59). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 39 procent av substansvärdet.

Beräkning EPRA NRV, substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 387	44,55
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-6	-0,04
Uppskjuten skatt	384	2,68
EPRA NRV, substansvärde	6 764	47,19

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2025

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Avanza Pension	20 314 612	14,0
ICA-handlarnas Förbund	16 000 000	11,0
Martin Larsén	10 345 000	7,1
Länsförsäkringar Fonder	7 090 000	4,9
Swedbank Försäkring	4 759 980	3,3
Futur Pension	3 561 489	2,4
Handelsbanken Liv Försäkring AB	3 282 842	2,3
Folketrygdfondet	3 008 784	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	2 719 431	1,9
Handelsbanken fonder	2 659 987	1,8
Summa 10 största	73 742 125	50,7
Övriga	69 610 581	47,9
Totalt utestående aktier	143 352 706	98,6
Återköpta egna aktier	2 048 031	1,4
Totalt registrerade aktier	145 400 737	100,0

ÄGARSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2025

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	4 757 230	3,3	74 243	91,3
501-1000	2 294 254	1,6	3 050	3,8
1001-5000	6 476 544	4,5	2 990	3,7
5001-10000	3 469 826	2,4	468	0,6
10001-20000	3 961 410	2,7	269	0,3
20001-	111 891 540	77,0	272	0,3
Anonymt ägande	12 549 933	8,6	0	0,0
Totalt	145 400 737	100	81 292	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, %

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, 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.

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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ^{1) 2)}				
Periodens resultat	17	18	78	-193
Eget kapital, genomsnitt	6 396	6 336	6 366	6 375
Avkastning på eget kapital, %	0,3	0,3	1,2	-3,0
BELÅNINGSGRAD ¹⁾				
Balansomslutning	13 863	13 978	13 863	13 978
Räntebärande skulder	6 928	7 115	6 928	7 115
Belåningsgrad, %	50,0	50,9	50,0	50,9
DIREKTAVKASTNING ¹⁾				
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	534	520	534	520
Förvaltningsfastigheter	13 562	13 701	13 562	13 701
Byggrätter	67	98	67	98
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 496	13 603	13 496	13 603
Direktavkastning, %	4,0	3,8	4,0	3,8
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD ¹⁾				
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	954	944	954	944
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	1 019	1 017	1 019	1 017
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	92,8	93,7	92,8
FÖRVALTNINGSRESULTAT ¹⁾				
Förvaltningsresultat	40	30	201	152
Antal utestående aktier per balansdag	143 352 706	145 400 737	143 352 706	145 400 737
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,28	0,21	1,40	1,05

Härledning av nyckeltal

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTAT PER AKTIE				
Periodens resultat	17	18	78	-193
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	144 655 538	145 400 737	145 212 906	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	144 905 083	145 716 736	145 443 945	145 675 498
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	0,12	0,12	0,54	-1,33
Periodens resultat, kr/aktie, efter utspädning*	0,12	0,12	0,54	-1,32
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾				
Förvaltningsresultat	40	30	201	152
Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	62	60	245	244
Summa	101	90	446	397
Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld	62	60	245	244
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,8	1,6
SOLIDITET ^{1) 2)}				
Eget kapital	6 387	6 345	6 387	6 345
Balansomslutning	13 863	13 978	13 863	13 978
Soliditet, %	46,1	45,4	46,1	45,4
ÖVERSKOTTSGRAD ¹⁾				
Driftnetto	118	110	513	473
Hysesintäkter	232	227	934	908
Överskottsgrad, %	51	48	55	52
ANTAL AKTIER ¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	144 655 538	145 400 737	145 212 906	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	144 905 083	145 716 736	145 443 945	145 675 498
Antal utestående aktier per balansdag	143 352 706	145 400 737	143 352 706	145 400 737
Antal registrerade aktier per balansdag	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737

Härledning av EPRA-nyckeltal

	2025	2024	2025	2024
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
EPRA EPS ¹⁾				
Förvaltningsresultat	40	30	201	152
Aktuell skatt	-7	-3	-23	-19
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	1	1	1	1
Återläggning jämförelsestörande poster ³⁾	0	2	0	16
Skatt hänförlig till jämförelsestörande poster ³⁾	0	0	0	-3
EPRA Earnings, mkr	33	30	179	147
EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning	0,23	0,21	1,23	1,01
EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning*	0,23	0,21	1,23	1,01
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE ^{1) 2)}				
Antal utestående aktier, tusental	143 353	145 401	143 353	145 401
Eget kapital	6 387	6 345	6 387	6 345
Återläggning av uppskjuten skatt	384	347	384	347
Återläggning av derivat	-6	-63	-6	-63
EPRA NRV, substansvärde, mkr	6 764	6 629	6 764	6 629
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	47,19	45,59	47,19	45,59
EPRA VAKANSGRAD ¹⁾				
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	954	944	954	944
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	1 019	1 017	1 019	1 017
EPRA vakansgrad, %	6,3	7,2	6,3	7,2

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

2) Ingående balans 2024 har justerats vilket påverkar nyckeltal som inkluderar Eget kapital. Läs mer på s. 14.

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

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

Finansiell kalender

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 bokslutskommuniké 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 12 februari 2026, 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 bokslutskommuniké

Vd Ylva Sarby Westman presenterar bokslutskommunikén i en webbsändning/telefonkonferens den 12 februari 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 Q4-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 Q4-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