

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2026

neobo

Q1

JANUARI-MARS 2026

- Hyresintäkterna ökade till 233 mkr (230). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,7 procent.
- Driftnettet minskade till 103 mkr (107) till följd av driftnettobortfall från avyttrade fastigheter samt att årets första kvartal varit kallare och mer snörikt jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftnettet något tack vare att hyresintäkterna ökade mer än fastighetskostnaderna.
- Förvaltningsresultatet minskade till 26 mkr (28) till följd av driftnettobortfall från avyttrade fastigheter.
- Förvaltningsresultatet per utestående aktie på balansdagen var oförändrat mellan åren och uppgick till 0,19 kr (0,19).
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 13 599 mkr (13 562) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 mkr (9) under perioden.
- Periodens resultat ökade till 61 mkr (28).
- Substansvärdet uppgick till 47,92 kr per aktie (47,19).

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER FÖRSTA KVARTALET

- Under kvartalet har två aktieåterköpsprogram avslutats under vilka totalt 5,2 miljoner aktier har återköpts till ett värde om cirka 100 mkr i enlighet med bolagets mandat från årsstämman 2025.
- Kristian Hallin har rekryterats som fastighetschef och medlem av koncernledningen. Kristian tillträder tjänsten i juni.
- Under kvartalet har industrifastigheten Fiskeby 4:123 i Norrköping frånträtts.

Sammanfattning ¹⁾	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	233	230	937	934
Driftnetto, mkr	103	107	508	513
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	0	9	-15	-6
Förvaltningsresultat, mkr	26	28	199	201
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,19	0,19	1,42	1,40
Periodens resultat, mkr	61	28	111	78
Periodens resultat, kr/genomsnittligt antal aktier före utspädning	0,43	0,19	0,77	0,54
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 599	13 751	13 599	13 562
Marknadsvärde, kr/kvm	20 248	19 651	20 248	20 155
Belåningsgrad, %	49,8	50,9	49,8	49,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,8	1,8
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	47,92	45,82	47,92	47,19
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	92,7	94,0	93,7
Överskottsgrad, %	44	47	54	55
Avkastning på eget kapital, %	1,0	0,4	1,7	1,2

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 20-22 och för definitioner av nyckeltal se sid. 19.

Hyresintäkter, jämförbart bestånd

+4,7%

Uthyrningsgrad, senaste 12 mån

+1,3 procentenheter

Räntetäckningsgrad, R12 mån

1,8 ggr

Belåningsgrad

49,8%

Ökade hyresintäkter och kraftigt sänkt vakansgrad

Inledningen av året har präglats av geopolitisk osäkerhet till följd av konflikten i Mellanöstern samt ett osäkert handelspolitiskt läge. Det oroliga omvärldsläget dämpade den internationella tillväxten samtidigt som den svenska ekonomin visade tecken på stabilisering med lägre inflation och en något starkare inhemsk efterfrågan.

Trots en orolig omvärld fortsätter vår verksamhet att utvecklas på ett positivt sätt. Våra hyresintäkter i jämförbart bestånd ökar med 4,7 procent, bland annat till följd av hyreshöjningar om 3,4 procent i bostadsbeståndet, genomförda lägenhetsrenoveringar samt lägre vakansgrad.

Kvartalets förvaltningsresultat minskar till 26 mkr (28) till följd av försäljningar samt att årets första kvartal varit betydligt kallare och mer snörikt jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie är oförändrat jämfört med föregående år till följd av att egna aktier har återköpts.

KRAFTIGT SÄNKT VAKANSGRAD

Vi fortsätter att arbeta stenhårt med uthyrning och därför är det extra glädjande att se att vårt arbete ger resultat och att vi återigen kan rapportera en kraftigt sänkt vakansgrad. Under det senaste kvartalet har bostadsvakansen minskat med 0,5 procentenheter och sedan Neobo bildades för drygt tre år sedan har vi lyckats minska vakansgraden i bostadsbeståndet från 6,6 till 4,6 procent. I kvartalets vakanssiffra ingår 24 lägenheter som är under pågående renovering och som vi räknar med att hyra ut direkt efter färdigställande.

Förbättringen har uppnåtts genom ett flertal riktade åtgärder såsom effektivare marknadsföring, renovering av tomställda lägenheter och ett målmedvetet arbete från våra engagerade medarbetare. En viktig bidragande faktor är även det strukturerade arbetet med insikterna från höstens kundundersökning, i syfte att öka attraktiviteten och trivseln i våra bostadsområden och därmed ytterligare sänka vakansgraden.

LÖNSAMMA INVESTERINGAR

Vi fortsätter att förädla våra fastigheter och sedan årsskiftet har vi investerat 55 mkr i värdeskapande åtgärder som har bidragit till att öka våra intäkter och minska våra kostnader. Bland annat har vi renoverat 39 lägenheter och genomfört ett antal hållbarhetsinvesteringar.

Vår fastighetsportfölj har en betydande förädlingspotential, där värdeskapande investeringar i kombination med fortsatt portföljoptimering skapar förutsättningar för attraktiv avkastning och fortsatta lönsamhetsökningar över tid.

” Vårt främsta uppdrag är att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare. Det gör vi genom smart kapitalallokering, kundnära förvaltning samt värdeskapande förädling och portföljoptimering”

STARK FINANSIELL POSITION

Vi har en stark finansiell ställning med stabila kassaflöden och goda förutsättningar för en positiv utveckling av driftnettot över tid.

Fastighetsportföljens värde uppgår till 13,6 mdkr och belåningsgraden har minskat till 49,8 procent. Vår finansiella styrka ger oss handlingsutrymme att möta ett föränderligt marknadsläge och möjliggör fortsatt genomförande av vår strategi för långsiktigt värdeskapande.

Under det senaste halvåret har vi återköpt egna aktier för totalt 100 mkr - vilket förbättrat våra nyckeltal per aktie samt visat att vi tror på den långsiktiga potentialen i Neobo.



Vårt främsta uppdrag är att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare. Det gör vi genom smart kapitalallokering, kundnära förvaltning samt värdeskapande förädling och portföljoptimering.

Välkommen att följa med på vår fortsatta resa!

Stockholm den 22 april 2026

Ylva Sarby Westman, vd

Bra boende
för alla

neobo

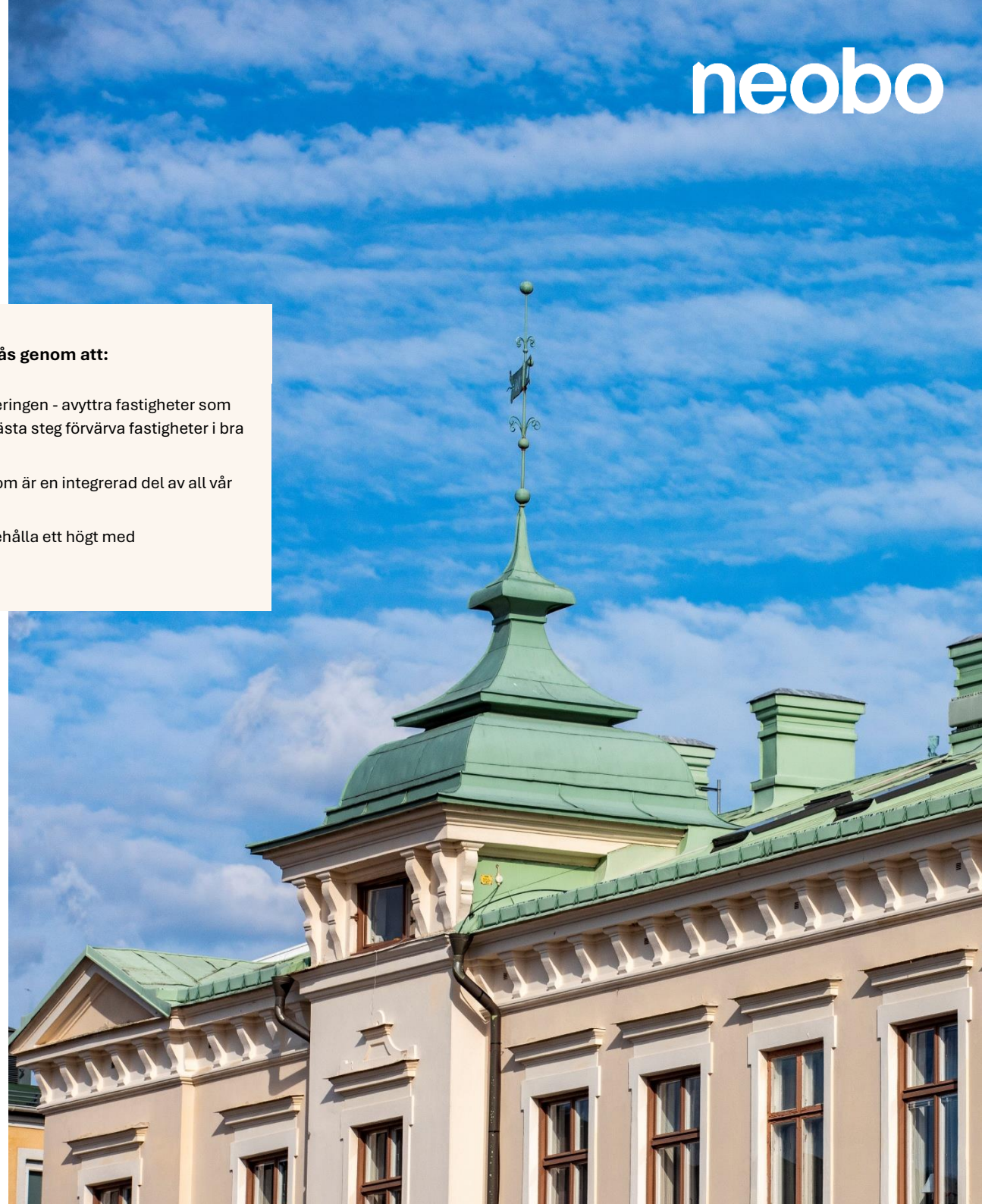


Strategi och mål

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.
- Fortsätta portföljoptimeringen - avyttra fastigheter som inte är rätt för oss och i nästa steg förvärva fastigheter i bra marknader.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av all vår verksamhet.
- Arbeta aktivt för att bibehålla ett högt med arbetarengagemang.

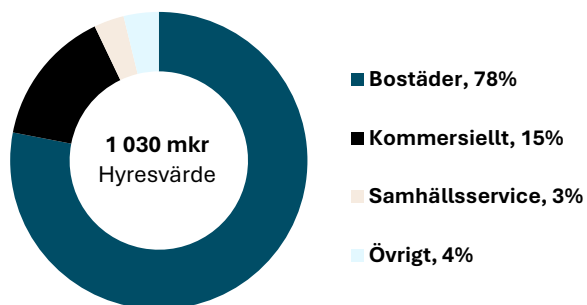
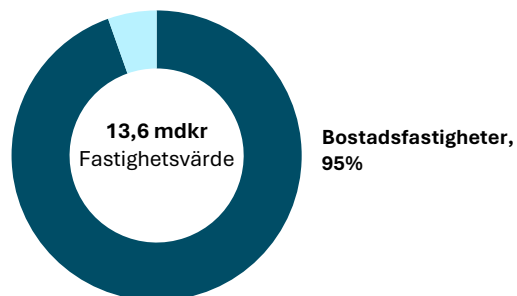


Fastighetsbestånd

Neobo äger, förvaltar och förädlar bostadsfastigheter i 38 kommuner i Sverige. Portföljen består av 255 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 672 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 100 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

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.

Från och med den 1 januari 2026 har förvaltningsområde Stockholm flyttats från region Mitt till region Nord för att förbättra den organisatoriska effektiviteten och åstadkomma mer jämnstora regioner.



HYRESVÄRDE OCH KUNDER

Det årliga hyresvärdet uppgick per den 1 april 2026 till 1 030 mkr och utgjordes till 78 procent av bostäder, 18 procent av kommersiella lokaler och samhällsservice samt till 4 procent av övrigt.

Bostadshyresförhandlingarna för 2026 har slutförts och resulterat i en genomsnittlig hyreshöjning om 3,4 procent. Merparten av de överenskomna höjningarna började gälla under det första kvartalet.

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 stor lokal i en av våra fastigheter Sollentuna.

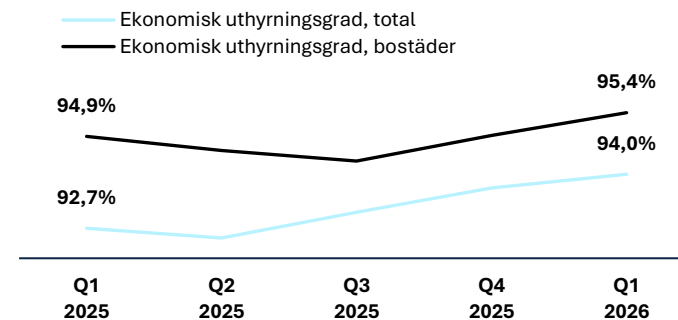


EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Neobo ökade under kvartalet till 94,0 procent, vilket är den högsta nivån sedan Neobo bildades för drygt tre år sedan. Detta tack vare ett aktivt uthyrningsarbete.

I bostadsbeståndet ökade den ekonomiska uthyrningsgraden under kvartalet med 0,5 procentenheter till 95,4 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

Från och med den 1 januari 2026 har förvaltningsområde Stockholm flyttats från Region Mitt till Region Nord för att förbättra den organisatoriska effektiviteten och åstadkomma mer jämnstora regioner.

	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Januari - mars								
Hysesintäkter, mkr	233	230	89	87	73	74	71	69
Driftnetto, mkr	103	107	40	42	30	32	32	33
Överskottsgrad, %	44	47	45	48	42	43	46	49
Per balansdagen	2026-03-31	2025-03-31	2026-03-31	2025-03-31	2026-03-31	2025-03-31	2026-03-31	2025-03-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 599	13 751	5 558	5 807	4 099	4 055	3 942	3 889
Marknadsvärde, kr/kvm	20 248	19 651	24 830	23 408	17 291	16 886	18 707	18 386
Antal fastigheter	255	260	90	93	73	75	92	92
Antal lägenheter	8 102	8 310	2 547	2 753	2 953	2 954	2 602	2 603
Area, tkvm	672	700	224	248	237	240	211	212
Enligt intjäningsförmåga	2026-04-01	2025-04-01	2026-04-01	2025-04-01	2026-04-01	2025-04-01	2026-04-01	2025-04-01
Hysesvärde, mkr	1 030	1 036	388	411	333	327	309	299
Hysesvärde, kr/kvm	1 534	1 481	1 734	1 655	1 405	1 361	1 466	1 414
Uthyrningsgrad, %	94	93	94	91	93	92	96	95

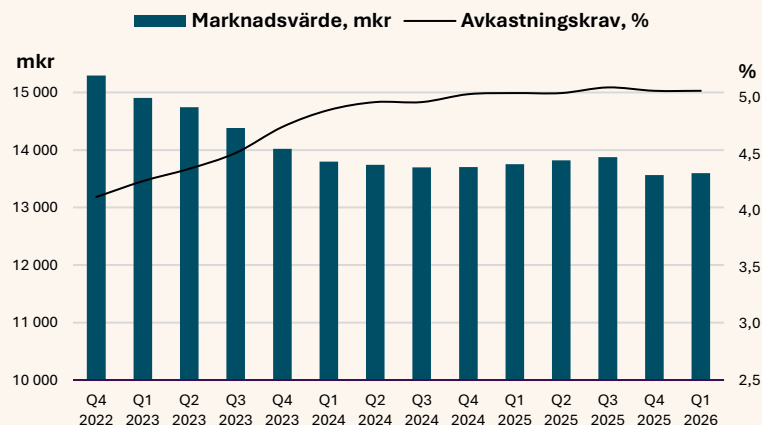
FASTIGHETSVÄRDERING

Vid utgången av kvartalet värderades fastighetsbeståndet till 13 599 mkr (13 562). Portföljens värdeökning beror främst på investeringar 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 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 marknadssituation. Vid utgången av perioden uppgick det genomsnittligt vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter i portföljen till 5,1 procent (5,1).

I fastighetsvärdet ingår ett värde om 67 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 1 mkr (9), vilket motsvarar en värdeökning om 0,0 procent (0,1). Värdeförändringen förklaras främst av att driftnettoökande investeringar har genomförts i portföljen. Under perioden har 55 (41) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo		
	2026 jan-mar	2026 jan-mar	2026 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	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	0
Investeringar	20	18	17	55	41	239
Försäljningar	0	-19	0	-19	0	-394
Orealiserade värdeförändringar	-11	12	-1	1	9	16
Verkligt värde, utgående värde	5 558	4 099	3 942	13 599	13 751	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%	+995/-987	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-329/+334	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1 183/+1 475	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-968/+1 071	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-340/+253	-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%	+/-1 360 mkr	+2 230
Eget kapital	+/-10%	+/-1 360 mkr	+/-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	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01
Hyresvärde	1 030	1 019	1 036	1 038	1 036
Vakans	-62	-65	-72	-78	-76
Hyresintäkter	968	954	965	960	961
Fastighetskostnader	-420	-420	-420	-425	-425
Driftnetto	548	534	545	536	537
Central administration	-63	-63	-62	-62	-62
Finansnetto	-235	-230	-239	-240	-247
Förvaltningsresultat	251	241	244	234	228
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,79	1,68	1,68	1,61	1,57
Antal utestående aktier, miljoner	140,3	143,4	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. 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.

HÅLLBARHETSRAPPORT FÖR 2025

Under kvartalet har vi offentliggjort vår hållbarhetsrapport för 2025 som bland annat innehåller information om våra hållbarhetsmål och hur vi driver vårt hållbarhetsarbete. Det finns även information om hur vi arbetar med våra fem fokusområden – energi, klimat, trygga bostadsområden, medarbetare och affärsetik.

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

SAMARBETE MED UNIZON BOENDEBANK

Neobos hållbarhetsstrategi innebär bland annat ett fokus på trygga bostäder och ansvarsfullt företagande. I detta ligger ett samhällsansvar att tillhandahålla trygga bostäder till de mest behövande. Neobo har därför inlett ett samarbete med Unizons Boendebank – ett initiativ som hjälper våldsutsatta kvinnor och deras barn att ta steget från skyddat boende till en trygg och permanent bostad. Genom samarbetet hoppas vi kunna vara med och bidra till att fler får möjlighet att börja om i ett liv fritt från våld.

Hållbara bostadsmiljöer

Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig



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

Det globala omvärldsläget präglades under det första kvartalet av fortsatt geopolitisk osäkerhet, bland annat till följd av konflikten i Mellanöstern samt ett osäkert handelspolitiskt läge. Den ökade oron bidrog till volatilitet på energi- och finansmarknaderna och dämpade den internationella tillväxten. Samtidigt visade den svenska ekonomin tecken på gradvis stabilisering med lägre inflation och en något starkare inhemsk efterfrågan.

Inflationstakten sjönk under kvartalet, samtidigt som fortsatt osäkerhet kring omvärldsutvecklingen bidrog till att Riksbanken valde att lämna styrräntan oförändrad.

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.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 6 914 mkr (6 928). Belåningsgraden uppgick till 49,8 procent (49,4) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,6 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,4 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 85 procent (85).

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

LIKVIDITET

Neobos likviditet uppgick vid periodens utgång till 197 mkr (275) och bestod av likvida medel samt en outnyttjad kreditfacilitet om 50 mkr.

DERIVATINSTRUMENT

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

Under perioden ingicks två nya räntederivat om totalt 575 mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,3 procent. Avtalen tecknades innan den kraftiga ränteuppgången som följde av ökad geopolitisk oro.

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 863 (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 räntederivatet, där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen, så länge det underliggande derivatet inte är realiserat i förtid. Räntederivatet hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 61 mkr (6).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Aktiva räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	216	3	1 137	16	1 607	0,63%
1-2	4 648	67	1 357	20	1 357	1,96%
2-3	1 950	28	1 903	28	1 100	2,45%
3-4	0	0	2 117	31	1 400	2,46%
4-5	0	0	400	6	400	2,74%
5-	100	1	0	0	0	-
Totalt	6 914	100	6 914	100	5 863	1,86%

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
2026-09	2029-09	375	2,28

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Hysesintäkter	233	230	937	934
Driftkostnader	-100	-90	-307	-296
Underhåll	-11	-10	-41	-41
Fastighetsadministration	-14	-17	-59	-63
Fastighetsskatt	-6	-6	-22	-22
Fastighetskostnader	-130	-123	-429	-421
Driftnetto	103	107	508	513
Central administration	-17	-21	-61	-65
Resultat före finansiella poster	86	86	447	448
Finansnetto	-59	-58	-248	-247
Förvaltningsresultat	26	28	199	201
Värdoförändringar fastigheter	0	9	-15	-6
Värdoförändringar finansiella instrument	56	-2	0	-57
Resultat före skatt	81	35	184	138
Aktuell skatt	-6	-4	-25	-23
Uppskjuten skatt	-14	-3	-49	-37
Periodens resultat	61	28	111	78

Genomsnittligt antal aktier före utspädning	142 147 317	145 400 737	144 410 542	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	142 420 620	145 632 543	144 652 834	145 443 945
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,43	0,19	0,77	0,54
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,43	0,19	0,77	0,54

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	61	28	111	78
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	61	28	111	78

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

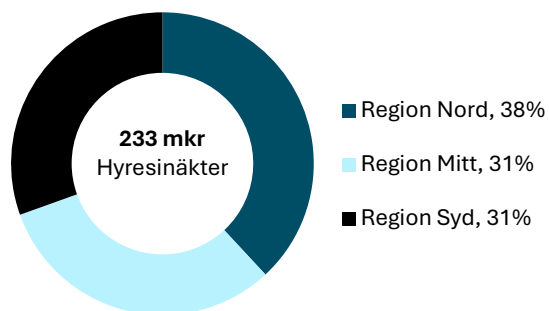
Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot minskade med 4,2 procent till 103 mkr (107) till följd av driftnettobortfall från avyttrade fastigheter samt att första kvartalet varit betydligt kallare och mer snörikt än föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 0,1 procent vilket är en nettoeffekt av högre hyresintäkter och ökade fastighetskostnader.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 233 mkr (230) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från avyttrade fastigheter. Jämförbart bestånd uppvisade ökade hyresintäkter om 4,7 procent. Intäktsökningen förklaras av den årliga hyreshöjningen, genomförda lägenhetsreoveringar samt minskad vakans. Vid kvartalets utgång var årets hyresförhandlingar i bostadsbeståndet klara med en genomsnittlig hyreshöjning om 3,4 procent. Merparten av de överenskomna höjningarna började gälla under det första kvartalet.



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade till -130 mkr (-123) vilket är en nettoeffekt av bortfall av kostnader från avyttrade fastigheter och ökade kostnader i jämförbart bestånd. Ökningen i jämförbart bestånd förklaras i huvudsak av en betydligt kallare och mer snörik vinter än föregående år. Kostnader för underhåll ligger i nivå med föregående år och fastighetsadministration minskar till följd av kostnadsbesparande åtgärder.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Kvartalets förvaltningsresultat minskade med 6,9 procent till 26 mkr (28) till följd av försäljningar samt att första kvartalet varit kallare och mer snörikt än föregående år.

Förvaltningsresultat per utestående aktie på balansdagen var oförändrat mellan åren och uppgick till 0,19 kr (0,19).

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader minskade till -17 mkr (-21). Minskningen härleds till kostnadsbesparande åtgärder.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -59 mkr (-58) under kvartalet och genomsnittsräntan vid periodens slut uppgick till 3,4 procent (3,3). De finansiella kostnaderna ligger i nivå med föregående år.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 61 mkr (28).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 mkr (9) under perioden, varav 1 mkr var orealiserade värdeförändringar till följd av driftnettoökande investeringar som genomförts i portföljen. Den realiserade värdeförändringen för kvartalet uppgick till -1 mkr efter transaktionskostnader.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 56 mkr (-2), drivet av stigande marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till -20 mkr (-7) varav -6 mkr (-4) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 599	13 751	13 562
Immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Övriga anläggningstillgångar	3	3	3
Derivat	51	60	12
Summa anläggningstillgångar	13 657	13 819	13 582
Derivat	10	7	14
Övriga omsättningstillgångar	47	79	42
Likvida medel	147	121	225
Summa omsättningstillgångar	204	207	281
Summa tillgångar	13 861	14 026	13 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 385	6 374	6 387
Uppskjutna skatteskulder	397	350	384
Övriga avsättningar	7	-	8
Räntebärande skulder	6 697	6 273	6 711
Derivat	0	6	20
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Summa långfristiga skulder	7 104	6 631	7 126
Räntebärande skulder	216	848	217
Övriga kortfristiga skulder	156	174	134
Summa kortfristiga skulder	372	1 021	351
Summa eget kapital och skulder	13 861	14 026	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			28	28
Utgående balans per 31 mars 2025	752	5 141	480	6 374
Periodens resultat			50	50
Återköp aktier			-37	-37
Utgående balans per 31 december 2025	752	5 141	493	6 387
Periodens resultat			61	61
Återköp aktier			-63	-63
Utgående balans per 31 mars 2026	752	5 141	492	6 385

Kommentarer till koncernens balansräkning

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 147 mkr (225).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 385 mkr (6 387).

Under första kvartalet har bolaget återköpt egna aktier till ett värde om 63 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 periodens utgång till 397 mkr (384) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 6 914 mkr (6 928) och belåningsgraden till 49,8 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 61 mkr (6). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 11.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Löpande verksamhet				
Driftnetto	103	107	508	513
Central administration	-17	-21	-61	-65
Återläggning avskrivningar	1	0	2	2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	0	-1	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	85	87	448	450
före räntor och skatt				
Erlagd ränta	-67	-76	-278	-287
Erhållen ränta	7	20	38	51
Betald inkomstskatt	-13	-23	1	-9
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	12	7	209	205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5	-10	-8	-12
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31	11	-11	-31
Kassaflöde från löpande verksamhet	37	9	190	162
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-55	-41	-245	-230
Försäljning av fastigheter	17	0	389	372
Övriga immateriella och materiella tillgångar	0	0	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39	-41	143	141
Finansieringsverksamheten				
Återköp av egna aktier	-63	-	-100	-37
Upptagna lån	0	19	29	48
Amortering av lån	-14	-12	-237	-235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77	7	-308	-224
Periodens kassaflöde	-78	-25	26	79
Likvida medel vid periodens början	225	146	121	146
Likvida medel vid periodens slut	147	121	147	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 37 mkr. I befintliga fastigheter investerades 55 mkr under perioden. Under kvartalet frånträdde en fastighet med ett underliggande värde om 19 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader som uppgick till 2 mkr. I samband med frånträdet löstes lån om 6 mkr och nettokassaflödet uppgick till 11 mkr.

Under perioden har inga nya lån tagits upp. Under det första kvartalet har det gjorts återköp av egna aktier till ett värde om 63 mkr. Likvida medel uppgick per balansdagen till 147 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning	20	17	77	74
Personalkostnader	-5	-5	-12	-11
Övriga rörelsekostnader	-18	-15	-69	-66
Rörelseresultat	-3	-2	-3	-3
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	16	17	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8	-10	-35	-37
Resultat efter finansiella poster	-10	4	-21	-6
Bokslutsdispositioner	0	0	2	2
Resultat före skatt	-10	4	-19	-4
Skatt	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-10	4	-19	-4

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Periodens resultat	-10	4	-19	-4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-10	4	-19	-4

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	5	4
Finansiella anläggningstillgångar	7 171	5 639	7 171
Omsättningstillgångar	516	651	535
Summa tillgångar	7 690	6 294	7 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	756	756	756
Fritt eget kapital	5 407	5 526	5 480
Summa eget kapital	6 164	6 282	6 236
Långfristiga skulder	939	0	939
Kortfristiga skulder	588	12	535
Summa eget kapital och skulder	7 690	6 294	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 20 mkr (17) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -10 mkr (4).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 144 mkr (205). Under kvartalet har egna aktier återköpts till ett värde om 63 mkr.

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Uppllysningar 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 2025.

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

Driftnettet påverkas av säsongvariationer 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 OSÄKERHETSFAKTORER

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 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 perioden 142 420 620 stycken.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 22 april 2026

Ylva Sarby Westman

Verkställande direktör

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

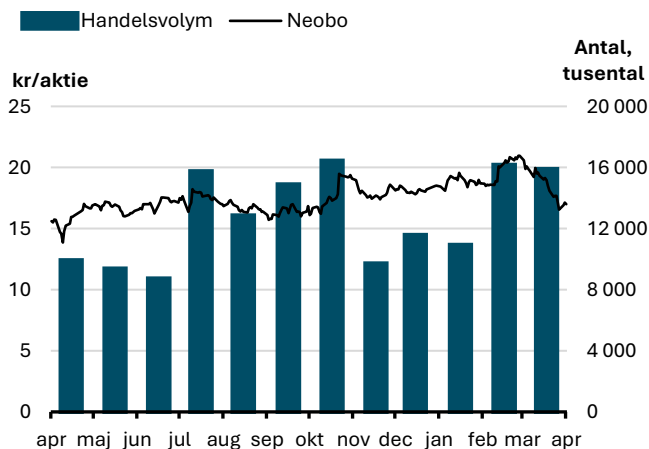
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade registrerade aktier, uppgick per den 31 mars 2026 till 2 489 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 140 250 000 samtidigt som antal registrerade aktier uppgick till 145 400 737. Antalet kända aktieägare uppgick till 76 713.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under kvartalet har två aktieåterköpsprogram avslutats under vilka totalt 5 150 737 aktier har återköpts till ett värde om cirka 100 mkr i enlighet med bolagets mandat från årsstämman 2025.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 144 miljoner aktier. Omsättnings hastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 103 procent.

KURSU TVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 17,12 kronor (15,28) vid kvartalets slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit 12,1 procent, att jämföra med -7,8 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2026

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
ICA-handlarnas Förbund	16 000 000	11,0
Björn Danckwardt-Lillieström	13 824 477	9,5
Martin Larsén	9 562 798	6,6
Länsförsäkringar Fonder	7 200 000	5,0
Avanza Pension	6 805 225	4,7
Swedbank Försäkring	4 674 781	3,2
Folketrygdfondet	3 779 464	2,6
Futur Pension	3 506 918	2,4
Handelsbanken Liv Försäkring AB	3 100 737	2,1
Handelsbanken Fonder	2 788 632	1,9
Summa 10 största	71 243 032	49,0
Övriga	69 006 968	47,5
Totalt utestående aktier	140 250 000	96,5
Återköpta egna aktier	5 150 737	3,5
Totalt registrerade aktier	145 400 737	100,0

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 47,92 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	6 385	45,53
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-61	-0,44
Uppskjuten skatt	397	2,83
EPRA NRV, substansvärde	6 720	47,92

ÄGARSTRUKTUR PER 31 MARS 2026

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	4 476 849	3,1	70 141	91,4
501-1000	2 170 437	1,5	2 877	3,8
1001-5000	5 917 078	4,1	2 741	3,6
5001-10000	3 275 033	2,3	445	0,6
10001-20000	3 751 455	2,6	253	0,3
20001-	111 991 105	77,0	256	0,3
Anonymt ägande	13 818 780	9,5	0	0,0
Totalt	145 400 737	100	76 713	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, %

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

Hysesintäkter 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.

Hysesintäkter, 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.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Härledning av nyckeltal

	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾				
Periodens resultat	61	28	111	78
Eget kapital, genomsnitt	6 386	6 359	6 386	6 366
Avkastning på eget kapital, %	1,0	0,4	1,7	1,2
BELÅNINGSGRAD ¹⁾				
Förvaltningsfastigheter	13 599	13 751	13 599	13 562
Nettoskuld	6 767	7 000	6 767	6 702
Belåningsgrad, %	49,8	50,9	49,8	49,4
DIREKTAVKASTNING ¹⁾				
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	548	537	548	534
Förvaltningsfastigheter	13 599	13 751	13 599	13 562
Byggrätter	67	94	67	67
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 533	13 657	13 533	13 496
Direktavkastning, %	4,1	3,9	4,1	4,0
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD ¹⁾				
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	968	961	968	954
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 030	1 036	1 030	1 019
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	92,7	94,0	93,7
FÖRVALTNINGSRESULTAT ¹⁾				
Förvaltningsresultat	26	28	199	201
Antal utestående aktier per balansdag	140 250 000	145 400 737	140 250 000	143 352 706
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,19	0,19	1,42	1,40

Härledning av nyckeltal

	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
RESULTAT PER AKTIE				
Periodens resultat	61	28	111	78
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	142 147 317	145 400 737	144 410 542	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	142 420 620	145 632 543	144 652 834	145 443 945
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	0,43	0,19	0,77	0,54
Periodens resultat, kr/aktie, efter utspädning*	0,43	0,19	0,77	0,54
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾				
Förvaltningsresultat	26	28	199	201
Återläggning räntenetto, exklusive tomträtsavgäld	59	58	247	245
Summa	86	86	446	446
Räntenetto, exklusive tomträtsavgäld	59	58	247	245
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,8	1,8
SOLIDITET ¹⁾				
Eget kapital	6 385	6 374	6 385	6 387
Balansomslutning	13 861	14 026	13 861	13 863
Soliditet, %	46,1	45,4	46,1	46,1
ÖVERSKOTTSGRAD¹⁾				
Driftnetto	103	107	508	513
Hysesintäkter	233	230	937	934
Överskottsgrad, %	44	47	54	55
ANTAL AKTIER ¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	142 147 317	145 400 737	144 410 542	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	142 420 620	145 632 543	144 652 834	145 443 945
Antal utestående aktier per balansdag	140 250 000	145 400 737	140 250 000	143 352 706
Antal registrerade aktier per balansdag	145 400 737	145 400 737	145 400 737	145 400 737

Härledning av EPRA-nyckeltal

	2026	2025	2025/2026	2025
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
EPRA EPS ¹⁾				
Förvaltningsresultat	26	28	199	201
Aktuell skatt	-6	-4	-25	-23
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	0	0	1	1
EPRA Earnings, mkr	20	24	175	179
EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning	0,14	0,17	1,21	1,23
EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning*	0,14	0,17	1,21	1,23
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE ¹⁾				
Antal utestående aktier, tusental	140 250	145 401	140 250	143 353
Eget kapital	6 385	6 374	6 385	6 387
Återläggning av uppskjuten skatt	397	350	397	384
Återläggning av derivat	-61	-61	-61	-6
EPRA NRV, substansvärde, mkr	6 720	6 662	6 720	6 764
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	47,92	45,82	47,92	47,19
EPRA VAKANSGRAD ¹⁾				
Vakanshyra enligt intjäningsförmåga	62	75	62	65
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 030	1 036	1 030	1 019
EPRA vakansgrad, %	6,0	7,3	6,0	6,3

1) Alternativa nyckeltal, se vidare under definitioner på s. 19.

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

Finansiell kalender

Årsstämma 2026	2026-04-22
Delårsrapport för perioden januari-juni 2026	2026-07-08
Delårsrapport för perioden januari-september 2026	2026-10-21
Bokslutskommuniké 2026	2027-02-11

neobo.se

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 april 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 22 april 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 Q1-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 Q1-rapport](#)

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

neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 556580-2526

Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

[neobo.se](https://www.neobo.se)