

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2026

neobo

Q2

JANUARI-JUNI 2026

- Hyresintäkterna ökade till 469 mkr (466). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,8 procent.
- Driftnettoet minskade till 244 mkr (260) till följd av driftnettobortfall från avyttrade fastigheter samt att årets första kvartal var kallare och mer snörikt jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet minskade till 87 mkr (102), vilket i huvudsak förklaras av sålda fastigheter samt ökade kostnader i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultatet per utestående aktie på balansdagen uppgick till 0,62 kr (0,70).
- Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång ökade till 13 601 mkr (13 562) och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -39 mkr (11) under perioden.
- Periodens resultat minskade till -2 mkr (-1).
- Substansvärdet ökade till 48,02 kr per aktie (47,19).

APRIL-JUNI 2026

- Hyresintäkterna var oförändrade mellan åren och uppgick till 236 mkr (236) som en nettoeffekt av försäljningar och ökade hyresintäkter i jämförbart bestånd.
- Driftnettoet minskade till 142 mkr (152) hänförligt till avyttrade fastigheter och ökade kostnader i jämförbart bestånd.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61 mkr (74) under andra kvartalet. Minskningen förklaras av försäljningar, ökade kostnader i jämförbart bestånd samt jämförelsestörande poster om 2 mkr inom central administration.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER ANDRA KVARTALET

- Under kvartalet har två låneavtal om totalt 1,2 mdkr förlängts. Marginalerna i båda refinansieringarna understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneportfölj.
- Teckningsoptionsprogrammet av serie 2023/2026 har avslutats. Programmets deltagare, vd, CFO samt chefsjurist och hållbarhetschef, har utnyttjat samtliga utestående teckningsoptioner genom teckning av 630 066 aktier.
- Under kvartalet har ytterligare 645 000 egna aktier återköpts till ett värde om 11 mkr. Totalt innehar Neobo nu cirka 5,8 miljoner aktier motsvarande 4 procent av totalt antal registrerade aktier.
- I juni avyttrades fastigheten Prästkragen 5 i Helsingborg till ett underliggande fastighetsvärde om 27,5 mkr.
- Tomträtterna Örnholmen 3 och 4 i Vårberg såldes i juni till ett underliggande fastighetsvärde om 104 mkr, vilket var 18 procent över det bokförda värdet per den 31 mars 2026.

Sammanfattning ¹⁾	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Hyresintäkter, mkr	236	236	469	466	937	934
Driftnetto, mkr	142	152	244	260	497	513
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-38	2	-39	11	-55	-6
Förvaltningsresultat, mkr	61	74	87	102	186	201
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,44	0,51	0,62	0,70	1,33	1,40
Periodens resultat, mkr	-63	-30	-2	-1	78	78
Periodens resultat, kr/genomsnittligt antal aktier före utspädning	-0,45	-0,20	-0,01	-0,01	0,55	0,54
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 601	13 821	13 601	13 821	13 601	13 562
Marknadsvärde, kr/kvm	20 247	19 749	20 247	19 749	20 247	20 155
Belåningsgrad, %	49,9	50,8	49,9	50,8	49,9	49,4
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	48,02	46,31	48,02	46,31	48,02	47,19
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	92,5	93,5	92,5	93,5	93,7
Överskottsgrad, R12, %	53	55	53	55	53	55
Avkastning på eget kapital, R12, %	1,2	-1,3	1,2	-1,3	1,2	1,2

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

Hyresintäkter, jämförbart bestånd

+3,8%

Uthyrningsgrad, senaste 12 mån

+1,0 procentenheter

Räntetäckningsgrad, R12 mån

1,8 ggr

Belåningsgrad

49,9%

Återköp av egna aktier för att stärka det långsiktiga aktieägarvärdet

Det första halvåret har präglats av ett osäkert omvärldsläge och dämpad ekonomisk utveckling. Den svenska ekonomin är i återhämtning, men tillväxten har inledningsvis varit måttlig och arbetsmarknaden fortsatt svag. Samtidigt har inflationen fallit tillbaka och hushållens köpkraft förbättrats, vilket lägger grunden för en successivt starkare konjunktur framöver.

Neobos hyresintäkter i jämförbart bestånd ökar med 3,8 procent bland annat till följd av att vi har genomfört värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt sänkt vakansgraden.

Förvaltningsresultatet minskar till 87 mkr (102) till följd av driftnettobortfall från avyttrade fastigheter samt att årets första kvartal varit betydligt kallare och mer snörikt jämfört med föregående år.

AVYTTRINGAR MÖJLIGGÖR FÖRBÄTTRAD KAPITALALLOKERING

För att maximera aktieägarvärdet och optimera fastighetsportföljen har två försäljningar av lågavkastande fastigheter genomförts i juni.

Prästkragen 5 i Helsingborg avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 27,5 mkr, vilket var tre procent över det bokförda värdet per den 31 mars 2026. Frånträde kommer att ske i september. Tomträtterna Örnholmen 3 och 4 i Vårberg såldes till ett underliggande fastighetsvärde om 104 mkr, vilket var 18 procent över det bokförda värdet per den 31 mars 2026. Frånträde kommer att ske i oktober.

Transaktionerna frigör kapital som kommer att användas för mer högavkastande investeringar i syfte att öka Neobos substansvärde och vinst per aktie. I dagens marknad ser vi återköp av egna aktier som en attraktiv och värdeskapande användning av vårt kapital och ett effektivt sätt att stärka det långsiktiga aktieägarvärdet.

Sedan i höstas har vi återköpt egna aktier för 111 mkr, vilket har förbättrat våra nyckeltal per aktie samt visat att vi tror på den långsiktiga potentialen i Neobo. Totalt innehar vi nu cirka 5,8 miljoner aktier motsvarande 4 procent av det totala antalet registrerade aktier.

”I dagens marknad ser vi återköp av egna aktier som en attraktiv och värdeskapande användning av vårt kapital och ett effektivt sätt att stärka det långsiktiga aktieägarvärdet”

REFINANSIERINGAR TILL ATTRAKTIVA VILLKOR

Vi har en stark finansiell ställning med stabila kassaflöden och goda förutsättningar för en positiv utveckling av driftnettot framöver. Fastighetsportföljens värde uppgår till 13,6 mdkr och belåningsgraden ligger fortsatt under 50 procent. Vår finansiella styrka skapar handlingsfrihet i ett föränderligt marknadsläge och möjliggör ett fortsatt genomförande av vår strategi för långsiktigt värdeskapande.

Under kvartalet har två låneavtal om 1,2 mdkr förlängts till attraktiva villkor. Den goda tillgången till kapital i kombination med Neobos finansiella stabilitet har lett till att refinansieringarna kunnat genomföras till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i våra låneavtal.



Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till våra medarbetare och aktieägare för ert engagemang och önska er alla en riktigt fin sommar. Jag är förväntansfull inför hösten och ser fram emot det fortsatta arbetet med att utveckla Neobo med fokus på långsiktigt värdeskapande.

Stockholm den 8 juli 2026

Ylva Sarby Westman, vd

Bra boende
för alla

neobo



Strategi och mål

VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL ÄR ATT SKAPA ATTRAKTIV TOTALAVKASTNING FÖR VÅRA AKTIEÄGARE

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

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter i marknader med stabil efterfrågan.
- Öka avkastningen från fastighetsportföljen genom effektiv och kundnära förvaltning.
- Realisera förädlingspotentialen i portföljen genom värdeskapande investeringar.
- Optimera portföljen - avyttra fastigheter som inte är strategiska 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 medarbetar-engagemang.

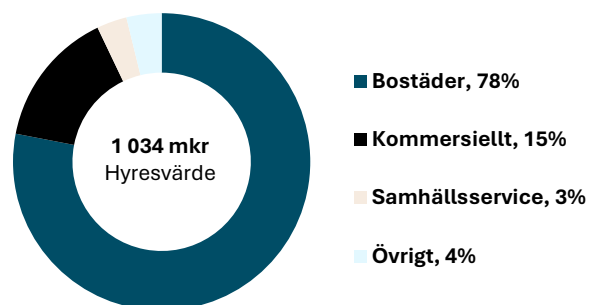
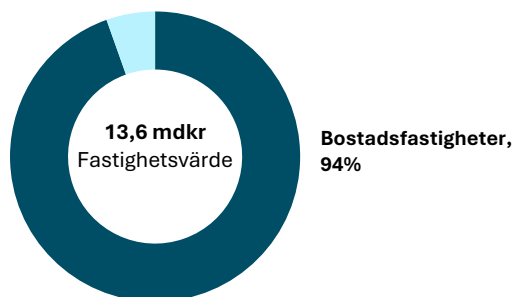


Fastighetsbestånd

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. 94 procent av fastigheterna utgörs av bostadsfastigheter med 8 100 hyreslägenheter. Resterande del utgörs i huvudsak av samhällsfastigheter.

I juni avyttrades två lågavkastande fastigheter. Prästkragen 5 i Helsingborg såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 27,5 mkr, vilket var tre procent över det bokförda värdet per den 31 mars 2026. Tomträterna Örnholmen 3 och 4 i Vårberg såldes till ett underliggande fastighetsvärde om 104 mkr, vilket var 18 procent över det bokförda värdet per den 31 mars 2026. Frånträde kommer att äga rum under september och oktober 2026.

Förvaltningsorganisationen är uppdelad i tre regioner, Nord, Mitt och Syd, för att säkerställa en lokal närvaro med närhet till våra hyresgäster. 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 juli 2026 till 1 034 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 årets första kvartal.

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

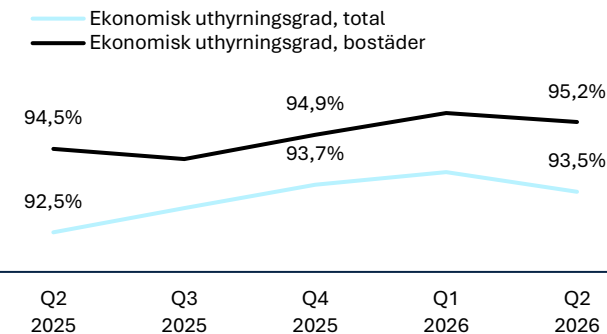


EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Neobo minskade något under delårsperioden till 93,5 procent till följd av att ett antal lokalhyresgäster har avflyttat sedan årsskiftet.

I bostadsbeståndet ökade den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden till 95,2 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

Januari – juni	Total Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Hysesintäkter, mkr	469	466	177	180	149	147	143	139
Driftnetto, mkr	244	260	94	104	74	78	76	78
Överskottsgrad, %	52	56	53	58	50	53	53	56
Per balansdagen	2026-06-30	2025-06-30	2026-06-30	2025-06-30	2026-06-30	2025-06-30	2026-06-30	2025-06-30
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 601	13 821	5 591	5 877	4 108	4 073	3 903	3 870
Marknadsvärde, kr/kvm	20 247	19 749	24 974	23 683	17 327	16 959	18 512	18 300
Antal fastigheter	255	260	90	93	73	75	92	92
Antal lägenheter	8 103	8 310	2 548	2 753	2 953	2 954	2 602	2 603
Area, tkvm	672	700	224	248	237	240	211	212
Enligt intjäningsförmåga	2026-07-01	2025-07-01	2026-07-01	2025-07-01	2026-07-01	2025-07-01	2026-07-01	2025-07-01
Hysesvärde, mkr	1 034	1 038	389	411	334	328	311	299
Hysesvärde, kr/kvm	1 540	1 484	1 738	1 658	1 410	1 365	1 474	1 415
Uthyrningsgrad, %	93	92	94	91	92	92	95	95

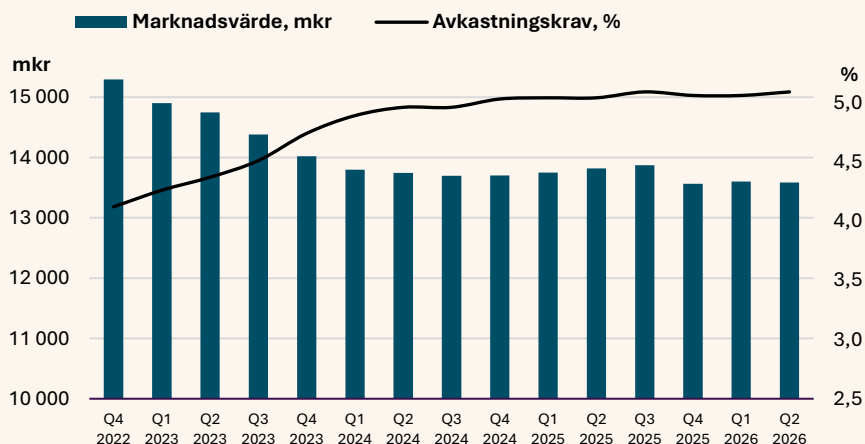
FASTIGHETSVÄRDERING

Vid utgången av kvartalet värderades fastighetsbeståndet till 13 601 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 64 mkr (67) för byggrätter som har värderats genom tillämpning av orsprismetoden, 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 -38 mkr (11), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,3 procent (0,1). Värdeförändringen förklaras av något ökande avkastningskrav på ett fåtal orter. Under perioden har 96 (109) mkr investerats i befintliga fastigheter.

	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo		
	2026 jan-jun	2026 jan-jun	2026 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	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	37	28	31	96	109	239
Försäljningar	0	-19	0	-19	0	-394
Orealiserade värdeförändringar	5	11	-54	-38	11	16
Verkligt värde, utgående värde	5 591	4 108	3 903	13 601	13 821	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%	+992/-996	+/-7
Drift och underhåll	+/-5%	-333/+326	+/-2
Direktavkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1 185/+1 464	-9/+11
Kalkylränta	+/-1%-enheter	-972/+1 064	-7/+8
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-348/+252	-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%	+/-1360	+/-4714
Eget kapital	+/-10%	+/-1360	+/-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	2026-07-01	2026-04-01	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01
Hyresvärde	1 034	1 030	1 019	1 036	1 038
Vakans	-67	-62	-65	-72	-78
Hyresintäkter	967	968	954	965	960
Fastighetskostnader	-420	-420	-420	-420	-425
Driftnetto	547	548	534	545	536
Central administration	-63	-63	-63	-62	-62
Finansnetto	-229	-235	-230	-239	-240
Förvaltningsresultat	255	251	241	244	234
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,82	1,79	1,68	1,68	1,61
Antal utestående aktier, miljoner	140,2	140,3	143,4	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.

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

NY STYRNING AV TEKNIKORGANISATIONEN

Under kvartalet har vi utsett Niclas Nieminen, som tidigare arbetat som energiansvarig teknisk förvaltare, till teknisk chef för hela Neobos teknikorganisation. Den tekniske chefen är en nyinrättad roll som har till uppdrag att leda, styra och utveckla teknikorganisationen i arbetet mot våra övergripande mål. Denna förändring hjälper oss att arbeta mer fokuserat med att nå våra hållbarhetsmål, bland annat minskad energiförbrukning samt optimera drift och underhåll för att i slutändan kunna nå ett förbättrat driftnetto.

UTBILDNING I ENERGIEFFEKTIV DRIFT

Ett av våra viktigaste hållbarhetsmål är att minska förbrukningen av fastighetsenergi med 20 procent till 2030. För att uppnå detta mål behöver vi både investera i energieffektiviserande åtgärder samt arbeta systematiskt och målmedvetet med daglig energi- och driftsoptimering av fastigheterna. Under första halvåret har vi därför satsat på vidareutbildning av medarbetare i energieffektiv drift. Alla våra fastighetstekniker och drifttekniker har genomfört Energimyndighetens digitala utbildning Driftlyftet. Målet är att internt öka kunskapen om optimering av användandet och styrningen av våra byggnader, vilket ger både bättre energiprestanda och förbättrat inomhusklimat.

Mer info om Energimyndighetens utbildning finns här:

[Driftlyftet – utbildning för driftspersonal](#)

Hållbara bostadsmiljöer

Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga



Trygga hem
och områden



Klimat-
anpassning



Energi-
effektivitet
och förnybar
energi



Klimatutsläpp



Material-
användning
och avfall



Vatten-
användning



Arbetsvillkor



Mångfald och
jämlighet



Mänskliga
rättigheter
och
arbetsvillkor i
värdekedjan



Korrupsions-
risk och
intresse-
konflikter

Ansvarsfullt företagande

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

Finansiering

Omvärldsläget under det första halvåret präglades av fortsatt hög geopolitisk osäkerhet. Konflikten i Mellanöstern har påverkat energi- och handelsflöden och bidragit till volatilitet på energi- och finansmarknaderna, samtidigt som den globala tillväxten har dämpats och inflationsriskerna ökat.

Trots denna osäkerhet visar den svenska ekonomin tecken på stabilisering efter en svag inledning av året. Inflationstakten har under våren varit lägre än väntat, samtidigt som den inhemska efterfrågan successivt har stärkts. Återhämtningen är fortsatt beroende av omvärldsutvecklingen, inte minst kopplat till energipriser och global konjunktur.

Mot denna bakgrund har Riksbanken under perioden valt att lämna styrräntan oförändrad, i syfte att balansera låg inhemsk inflation mot ökade externa inflationsrisker.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

Under andra kvartalet har två lån om totalt 1,2 mdkr refinansierats med löptider om tre respektive fyra år. Tillgången till kapital är fortsatt god och att kreditmarginalerna är attraktiva, vilket medfört att refinansieringarna kunnat genomföras till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos låneavtal.

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid periodens slut till 6 906 mkr (6 928). Belåningsgraden uppgick till 49,9 procent (49,4) och den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid periodens slut till 2,6 år (2,4) och räntesäkringsgraden till 85 procent (85).

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

LIKVIDITET

Neobos likviditet uppgick vid periodens utgång till 170 mkr (275) och bestod av likvida medel samt en outnyttjad kreditfacilitet om 50 mkr.

DERIVATINSTRUMENT

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

I samband med kvartalets refinansieringar har nya framtidsstartade räntederivat om cirka 1 mdkr tecknats i syfte att ytterligare reducera ränterisken.

Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 854 (5 872) mkr med löptider på mellan ett och fem år.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas derivat till marknadsvärde. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten, där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i resultaträkningen, så länge det underliggande derivatet inte är realiserat i förtid. Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om -16 mkr (6).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Aktiva räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	917	13	1 132	16	1 600	0,63
1-2	2 992	43	385	6	1 354	1,96
2-3	2 713	39	2 226	32	1 100	2,45
3-4	183	3	2 763	40	1 400	2,46
4-5	0	0	400	6	400	2,74
5-	99	1	0	0	0	-
Totalt	6 906	100	6 906	100	5 854	1,86

Räntederivat, framtida start			
Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2026	2028	422	2,20
2026	2029	1099	2,28
2027	2029	646	2,78
2027	2030	323	2,72

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Hysesintäkter	236	236	469	466	937	934
Driftkostnader	-62	-59	-162	-148	-310	-296
Underhåll	-9	-7	-20	-17	-43	-41
Fastighetsadministration	-17	-12	-31	-29	-65	-63
Fastighetsskatt	-6	-6	-12	-12	-22	-22
Fastighetskostnader	-94	-84	-225	-206	-440	-421
Driftnetto	142	152	244	260	497	513
Central administration	-18	-15	-35	-36	-65	-65
Resultat före finansiella poster	123	138	209	224	433	448
Finansnetto	-62	-64	-122	-122	-247	-247
Förvaltningsresultat	61	74	87	102	186	201
Värdoförändringar fastigheter	-38	2	-39	11	-55	-6
Värdoförändringar finansiella instrument	-78	-95	-22	-97	17	-57
Resultat före skatt	-55	-19	27	16	148	138
Aktuell skatt	-6	-5	-12	-9	-26	-23
Uppskjuten skatt	-2	-6	-16	-9	-44	-37
Periodens resultat	-63	-30	-2	-1	78	78
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	140 236 412	145 400 737	141 191 865	145 400 737	143 110 648	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	140 236 412	145 616 687	141 191 865	145 624 966	143 110 648	145 443 945
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,45	-0,20	-0,01	-0,01	0,55	0,54
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,45	-0,20	-0,01	-0,01	0,55	0,54

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Periodens resultat	-63	-30	-2	-1	78	78
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-63	-30	-2	-1	78	78

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

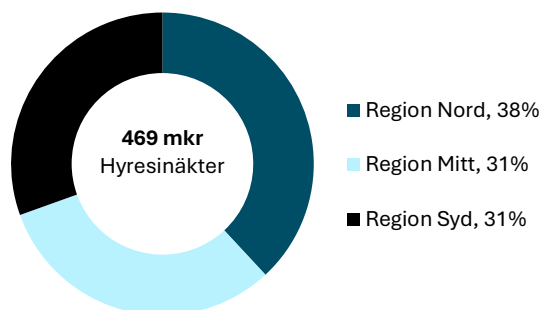
Kommentarer till koncernens resultaträkning

DRIFTNETTO

Driftnettot minskade med 5,9 procent till 244 mkr (260) till följd av driftnetto bortfall från avyttrade fastigheter samt att årets första kvartal var kallare och mer snörikt än föregående år. I jämförbart bestånd minskade driftnettot med 2,4 procent.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade till 469 mkr (466) under perioden, vilket är en nettoeffekt av ökade intäkter i jämförbart bestånd och bortfall av intäkter från avyttrade fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,8 procent. Intäktsökningen förklaras av årets hyreshöjningar, som i bostadsbeståndet uppgick till 3,4 procent, hyresökningar till följd av genomförda lägenhetsreoveringar samt minskad vakans.



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader ökade till -225 mkr (-206) vilket är en nettoeffekt av försäljningar och ökade kostnader i jämförbart bestånd. Ökningen förklaras i huvudsak av en betydligt kallare och mer snörik vinter än föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens förvaltningsresultat minskade med 14,5 procent till 87 mkr (102), vilket främst förklaras av försäljningar och ökade kostnader i jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultat per utestående aktie på balansdagen minskade med 11,3 procent till 0,62 kr (0,70).

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader minskade till -35 mkr (-36) till följd av genomförda kostnadsbesparande åtgärder. Andra kvartalets utfall inkluderar jämförelsestörande poster om 2 mkr hänförliga till personalkostnader av engångskaraktär.

FINANSNETTO

Finansnettot var oförändrat mellan åren och uppgick till -122 mkr (-122). Genomsnittsräntan vid periodens slut var oförändrad på 3,4 procent (3,4).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt minskade till -2 mkr (-1).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till -38 mkr (11), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,3 procent (0,1). Värdeförändringen förklaras av något ökande avkastningskrav på ett fåtal orter.

Den realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till -1 mkr (0) efter transaktionskostnader.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -22 mkr (-97), drivet av lägre marknadsräntor.

SKATT

Redovisad skatt under perioden uppgick till -28 mkr (-18) varav -12 mkr (-9) är aktuell skatt och resterande del utgörs av uppskjuten skatt.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 601	13 821	13 562
Immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Övriga anläggningstillgångar	3	3	3
Derivat	8	31	12
Summa anläggningstillgångar	13 615	13 859	13 582
Derivat	3	3	14
Övriga omsättningstillgångar	49	64	42
Likvida medel	120	84	225
Summa omsättningstillgångar	172	151	281
Summa tillgångar	13 787	14 011	13 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 319	6 344	6 387
Uppskjutna skatteskulder	398	356	384
Övriga avsättningar	7	0	8
Räntebärande skulder	5 988	6 076	6 711
Derivat	27	67	20
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Summa långfristiga skulder	6 423	6 501	7 126
Räntebärande skulder	917	1 033	217
Övriga kortfristiga skulder	127	132	134
Summa kortfristiga skulder	1 044	1 166	351
Summa eget kapital och skulder	13 787	14 011	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			-1	-1
Utgående balans per 30 juni 2025	752	5 141	451	6 344
Periodens resultat			80	80
Återköp aktier			-37	-37
Utgående balans per 31 december 2025	752	5 141	493	6 387
Emission och lösen av teckningsoptioner	3		5	8
Periodens resultat			-2	-2
Återköp aktier			-74	-74
Utgående balans per 30 juni 2026	755	5 141	423	6 319

Kommentarer till koncernens balansräkning

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick per balansdagen till 120 mkr (225).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 6 319 mkr (6 387). Under perioden har bolaget återköpt egna aktier till ett värde om 74 mkr. Det har skett en emission och lösen av teckningsoptioner till ett värde om 8 mkr, varav 1 mkr avser emission och resterande lösen.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skattesats om 20,6 procent på skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder samt med beaktande av underskottsavdrag. Den uppskjutna skatteskulden uppgick vid periodens utgång till 398 mkr (384) och är till största del hänförlig till förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 6 906 mkr (6 928) och belåningsgraden till 49,9 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 -16 mkr (6). För vidare information se avsnitt Finansiering på sid. 11.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Löpande verksamhet						
Driftnetto	142	152	244	260	497	513
Central administration	-18	-15	-35	-36	-65	-65
Återläggning avskrivningar	1	1	1	1	2	2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	124	138	209	225	434	450
före räntor och skatt						
Erlagd ränta	-68	-75	-135	-151	-271	-287
Erhållen ränta	8	12	14	32	33	51
Betald inkomstskatt	-9	-12	-21	-35	5	-9
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	55	63	67	71	201	205
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2	15	-3	4	-20	-12
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33	-35	-2	-23	-9	-31
Kassaflöde från löpande verksamhet	24	43	62	52	172	162
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-41	-68	-96	-108	-218	-230
Försäljning av fastigheter	0	0	17	0	389	372
Övriga immateriella och materiella tillgångar	0	0	0	-1	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40	-68	-79	-109	171	141
Finansieringsverksamheten						
Återköp av egna aktier	-11	0	-74	0	-111	-37
Emission och lösen av teckningsoptioner	8	0	8	0	8	0
Upptagna lån	0	0	0	19	29	48
Amortering av lån	-8	-12	-22	-23	-233	-235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11	-12	-88	-5	-307	-224
Periodens kassaflöde	-27	-36	-105	-62	35	79
Likvida medel vid periodens början	147	121	225	146	84	146
Likvida medel vid periodens slut	120	84	120	84	120	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 62 mkr. I befintliga fastigheter investerades 96 mkr under perioden. Under första kvartalet frånträdde en fastighet med ett underliggande värde om 19 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader som sammanlagt uppgick till 2 mkr. I samband med frånträdet löstes lån om 6 mkr och nettokassaflödet uppgick till 11 mkr.

Under perioden har inga nya lån tagits upp. Under första halvåret har återköp av egna aktier gjorts till ett värde om 74 mkr. Under andra kvartalet har samtliga teckningsoptioner, serie 2023/2026, nyttjats för teckning av aktier i enlighet med programmets villkor, vilket gett en positiv effekt om 7 mkr. Under perioden har ett nytt teckningsoptionsprogram tecknats av bolagets vd och vissa ledande befattningshavare, serie 2026/2029, vilket gett en positiv effekt om 1 mkr. Likvida medel uppgick per balansdagen till 120 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Nettoomsättning	15	18	35	35	74	74
Personalkostnader	-3	-3	-7	-7	-12	-11
Övriga rörelsekostnader	-21	-16	-39	-31	-74	-66
Rörelseresultat	-8	-1	-11	-3	-11	-3
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	16	1	32	1	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11	-10	-19	-20	-36	-37
Resultat efter finansiella poster	-19	6	-29	10	-45	-6
Bokslutsdispositioner	1	0	1	0	4	2
Resultat före skatt	-17	6	-28	10	-42	-4
Skatt	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-17	6	-28	10	-42	-4

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Belopp i mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
Periodens resultat	-17	6	-28	10	-42	-4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-17	6	-28	10	-42	-4

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	5	4
Finansiella anläggningstillgångar	7 382	5 639	7 171
Omsättningstillgångar	382	651	535
Summa tillgångar	7 767	6 295	7 710
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	760	756	756
Fritt eget kapital	5 383	5 531	5 480
Summa eget kapital	6 143	6 288	6 236
Långfristiga skulder	1 178	0	939
Kortfristiga skulder	446	7	535
Summa eget kapital och skulder	7 767	6 295	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 35 mkr (35) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat före skatt uppgick till -28 mkr (10).

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 112 mkr (205). Under delårsperioden har egna aktier återköpts till ett värde om 74 mkr. Det har skett en emission och lösen av teckningsoptioner till ett värde om 8 mkr, varav 1 mkr avser emission och resterande lösen.

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl här som på annan plats i rapporten. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade 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. Därutöver har under andra kvartalet totalt 8 mkr inbetalats från ledande befattningshavare till bolaget avseende teckningsoptionsprogram, varav 7 mkr avser lösen av tidigare utgivet program och 1 mkr avser teckning av ett nytt program. Inga väsentliga närståendetransaktioner utöver dessa har skett med något närstående bolag eller med någon närstående privatperson.

Neobo har haft ett teckningsoptionsprogram för bolagets vd och vissa ledande befattningshavare, serie 2023/2026. Vid balansdagens ingång uppgick innehavet i detta optionsprogram till 630 066 teckningsoptioner.

Under andra kvartalet har samtliga teckningsoptioner utnyttjats för teckning av aktier i enlighet med programmets villkor. Antalet tillkommande aktier uppgår till 630 066, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i bolaget. Ökningen av aktiekapitalet uppgår till 3 258 766 kronor.

Under andra kvartalet har ett nytt teckningsoptionsprogram tecknats av bolagets vd och vissa ledande befattningshavare, serie 2026/2029. Programmet beslutades av årsstämman den 22 april 2026 och omfattar 400 000 teckningsoptioner.

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

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

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att beakta effekter av potentiella aktier hänförliga till teckningsoptionsprogram. Vid hänsyn tagen till teckningsoptionerna blir vägt genomsnittligt antal utestående aktier för perioden 141 191 865 stycken.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och den 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 8 juli 2026

Jan-Erik Höjvall
Styrelsens ordförande

Björn Danckwardt-Lillieström
Styrelseledamot

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Verkställande direktör

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

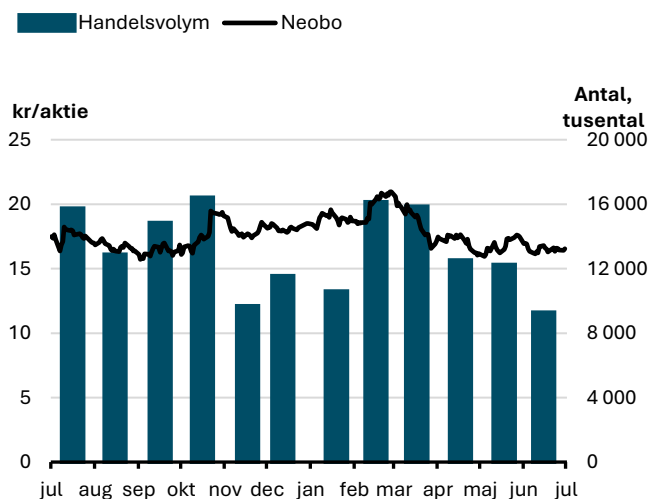
Aktien

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga registrerade aktier, uppgick per den 30 juni 2026 till 2 417 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 140 235 066 samtidigt som antal registrerade aktier uppgick till 146 030 803. Antalet kända aktieägare uppgick till 74 397 per den 31 maj.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid årsstämman den 22 april 2026 bemyndigades Neobos styrelse att, fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen har den 19 maj 2026 beslutat om att påbörja ytterligare ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om maximalt 50 mkr. Från och med detta styrelsebeslut har 645 000 aktier återköpts till ett värde om 11 mkr.

AKTIEKURS OCH HANDELSVOLYM



HANDEL OCH OMSÄTTNING

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 150 miljoner aktier. Omsättnings hastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 107 procent.

KURSUUTVECKLING OCH TOTALAVKASTNING

Neobos aktiekurs stängde på 16,55 kronor (17,12) vid periodens slut. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit -3,3 procent, att jämföra med -16,3 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MAJ 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	9 572 798	6,6
Länsförsäkringar Fonder	7 200 000	4,9
Avanza Pension	6 777 928	4,6
Swedbank Försäkring	4 774 435	3,3
Folketrygdfondet	3 779 464	2,6
Futur Pension	3 503 218	2,4
Handelsbanken Liv Försäkring AB	3 077 662	2,1
Handelsbanken Fonder	2 788 632	1,9
Summa 10 största	71 298 614	48,8
Övriga	68 936 452	47,2
Totalt utestående aktier	140 235 066	96,0
Återköpta egna aktier**	5 795 737	4,0
Totalt registrerade aktier	146 030 803	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 48,02 kronor/aktie (47,19). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 34 procent av substansvärdet.

Beräkning EPRA NRV, substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	6 319	45,06
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	16	0,12
Uppskjuten skatt	398	2,84
EPRA NRV, substansvärde	6 734	48,02

ÄGARSTRUKTUR PER 31 MAJ 2026*

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	4 346 767	2,98	67 967	91,4
501-1000	2 112 476	1,45	2 802	3,8
1001-5000	5 811 469	3,98	2 684	3,6
5001-10000	3 126 375	2,14	428	0,6
10001-20000	3 578 477	2,45	246	0,3
20001-	114 499 885	78,43	270	0,4
Anonymt ägande	12 555 354	8,57	0	0,0
Totalt	146 030 803	100	74 397	100

* Aktieägarstatistik per den 30 juni 2026 var vid tidpunkten för publicering av denna delårsrapport ännu inte tillgänglig. Uppdaterad aktieägarinformation kommer att publiceras på bolagets hemsida så snart den finns tillgänglig.

** Avser återköpta aktier till och med balansdagen 2026-06-30.

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

Definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Antal utestående aktier

Antal aktier som är utestående vid periodens utgång.

Antal registrerade aktier

Antal aktier som är registrerade vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

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

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, kr

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, för en rullande tolv månadersperiod.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Överskottsgrad, %

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

Härledning av nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ¹⁾						
Periodens resultat, R12	78	-85	78	-85	78	78
Eget kapital, genomsnitt, R12	6 332	6 386	6 332	6 386	6 332	6 366
Avkastning på eget kapital, R12, %	1,2	-1,3	1,2	-1,3	1,2	1,2
BELÅNINGSGRAD ¹⁾						
Förvaltningsfastigheter	13 601	13 821	13 601	13 821	13 601	13 562
Nettoskuld	6 785	7 025	6 785	7 025	6 785	6 702
Belåningsgrad, %	49,9	50,8	49,9	50,8	49,9	49,4
DIREKTAVKASTNING ¹⁾						
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	547	536	547	536	547	534
Förvaltningsfastigheter	13 601	13 821	13 601	13 821	13 601	13 562
Byggrätter	64	93	64	93	64	67
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	13 537	13 728	13 537	13 728	13 537	13 496
Direktavkastning, %	4,0	3,9	4,0	3,9	4,0	4,0
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD ¹⁾						
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	967	960	967	960	967	954
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 034	1 038	1 034	1 038	1 034	1 019
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	92,5	93,5	92,5	93,5	93,7
FÖRVALTNINGSRESULTAT ¹⁾						
Förvaltningsresultat	61	74	87	102	186	201
Antal utestående aktier per balansdag	140 235 066	145 400 737	140 235 066	145 400 737	140 235 066	143 352 706
Förvaltningsresultat, kr/utestående aktier per balansdag	0,44	0,51	0,62	0,70	1,33	1,40

Härledning av nyckeltal

	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul-jun	jan-dec
RESULTAT PER AKTIE						
Periodens resultat	-63	-30	-2	-1	78	78
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	140 236 412	145 400 737	141 191 865	145 400 737	143 110 648	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	140 236 412	145 616 687	141 191 865	145 624 966	143 110 648	145 443 945
Periodens resultat, kr/aktie, före utspädning	-0,45	-0,20	-0,01	-0,01	0,55	0,54
Periodens resultat, kr/aktie, efter utspädning*	-0,45	-0,20	-0,01	-0,01	0,55	0,54
RÄNTETÄCKNINGSGRAD ¹⁾						
Förvaltningsresultat, R12	186	187	186	187	186	201
Återläggning räntenetto, exklusive tomträttsavgäld, R12	246	242	246	242	246	245
Summa	432	429	432	429	432	446
Räntenetto, exklusive tomträttsavgäld, R12	246	242	246	242	246	245
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
SOLIDITET ¹⁾						
Eget kapital	6 319	6 344	6 319	6 344	6 319	6 387
Balansomslutning	13 787	14 011	13 787	14 011	13 787	13 863
Soliditet, %	45,8	45,3	45,8	45,3	45,8	46,1
ÖVERSKOTTSGRAD¹⁾						
Driftnetto, R12	497	503	497	503	497	513
Hysesintäkter, R12	937	920	937	920	937	934
Överskottsgrad, R12, %	53	55	53	55	53	55
ANTAL AKTIER ¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, före utspädning	140 236 412	145 400 737	141 191 865	145 400 737	143 110 648	145 212 906
Genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	140 236 412	145 616 687	141 191 865	145 624 966	143 110 648	145 443 945
Antal utestående aktier per balansdag	140 235 066	145 400 737	140 235 066	145 400 737	140 235 066	143 352 706
Antal registrerade aktier per balansdag	146 030 803	145 400 737	146 030 803	145 400 737	146 030 803	145 400 737

Härledning av EPRA-nyckeltal

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
EPRA EPS ¹⁾						
Förvaltningsresultat	61	74	87	102	186	201
Aktuell skatt	-6	-5	-12	-9	-26	-23
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	0	0	0	0	1	1
EPRA Earnings, mkr	55	69	76	94	161	179
EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning	0,39	0,48	0,53	0,64	1,13	1,23
EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning*	0,39	0,48	0,53	0,64	1,13	1,23
EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE ¹⁾						
Antal utestående aktier, tusental	140 235	145 401	140 235	145 401	140 235	143 353
Eget kapital	6 319	6 344	6 319	6 344	6 319	6 387
Återläggning av uppskjuten skatt	398	356	398	356	398	384
Återläggning av derivat	16	34	16	34	16	-6
EPRA NRV, substansvärde, mkr	6 734	6 733	6 734	6 733	6 734	6 764
EPRA NRV, substansvärde, kr/aktie	48,02	46,31	48,02	46,31	48,02	47,19
EPRA VAKANSGRAD ¹⁾						
Vakanshyra enligt intjäningsförmåga	67	78	67	78	67	65
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 034	1 038	1 034	1 038	1 034	1 019
EPRA vakansgrad, %	6,5	7,5	6,5	7,5	6,5	6,3

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

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

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden januari-september 2026	2026-10-21
Bokslutskommuniké januari-december 2026	2027-02-12
Delårsrapport för perioden januari-mars 2027	2027-04-23
Årsstämma 2027	2027-04-23
Delårsrapport för perioden januari-juni 2027	2027-07-08

neobo.se

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Neobo Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedan angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 juli 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 8 juli 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 Q2-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 Q2-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