

ÅRSREDOVISNING

20

24

neobo

Innehåll

3



Malen 10, Helsingborg

21



Nevishög 13, Staffanstorp

36



Balder 12, Skara

45



Apollo 1, Tranås

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------|----|
| Verksamhet | Kort om Neobo | 3 |
| | 2024 i siffror | 5 |
| | Vd-ord | 6 |
| | Marknad och trender | 8 |
| | Strategisk inriktning och mål | 10 |
| | Fastighetsbestånd | 11 |
| Vägen framåt | Förvaltning för framtiden | 15 |
| | Värdeskapande förädling | 16 |
| | Portföljoptimering | 17 |
| | Vi som är Neobo | 18 |
| Finansiering | | 19 |
| Aktuell intjäningsförmåga | | 20 |

| | | |
|-------------------|---------------------------|----|
| Hållbarhet | Inledning | 22 |
| | Miljö och klimat | 26 |
| | Sociala förhållanden | 30 |
| | Medarbetare | 31 |
| | Mänskliga rättigheter | 33 |
| | Motverkande av korruption | 34 |
| | Revisorns yttrande | 35 |

| | | |
|----------------------------------|------------------------|----|
| Bolagsstyrning och aktien | Bolagsstyrningsrapport | 37 |
| | Revisorns yttrande | 41 |
| | Styrelse | 42 |
| | Ledning | 43 |
| | Aktien och ägarna | 44 |

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|----|
| Finansiella rapporter | Förvaltningsberättelse | 46 |
| | Risker och riskhantering | 48 |
| | Räkningar | 52 |
| | Noter | 60 |
| | Revisionsberättelse | 82 |
| Övrigt | Definitioner | 86 |
| | Härledning av alternativa nyckeltal | 87 |
| | Information till aktieägare | 88 |

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sid. 45–81. Neobos lagstaddade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sid. 22–34. Bolagsstyrningsrapporten finns på sid. 37–40.

Neobo

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

Neobo äger, utvecklar och förvaltar 700 tusen kvadratmeter fördelat på 260 fastigheter runt om i Sverige.

Vi förvaltar och förädlar bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder.

Fastighetsvärde, miljarder kronor

13,7

Antal fastigheter

260

Antal lägenheter

8 300

Andel bostadsfastigheter

95%

Uthyrningsbar area

700 000 kvm



Innehåll

Verksamhet

- Kort om Neobo
- 2024 i siffror
- Vd-ord
- Marknad och trender
- Strategisk inriktning och mål
- Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

BRA BOENDE FÖR ALLA



Vår idé

Alla våra fastigheter är inte nya, tvärtom har några av dem funnits med länge. Men vårt sätt att arbeta är långt ifrån gammaldags. Vi sätter omtanke om våra bostadsområden, hyresgäster, aktieägare, medarbetare och omvärlden i främsta rummet. Det är inte alltid en enkel ekvation att få ihop. Vår tro på oss själva är sprunget ur många års erfarenhet och utmanat av vår nyfikenhet och en övertygelse om att allt går att förbättra. Vi vill bli mer effektiva men med större omtanke och engagemang än andra. Faktum är att vi behövs nu mer än på länge. Sverige behöver fler bostäder som människor har råd att bo i. Att bo i en nyproducerad lägenhet är förhållandevis dyrt och att inte ta hand om det som redan finns är inte hållbart. Dessutom ligger bostadsbyggandet fortfarande på historiskt låga nivåer, vilket ökar behovet av att förädla det befintliga beståndet. Det är här vi kommer in. Hos oss finns det något för alla – gammal som ung, familj eller singel. För Neobo har alla typer av lägenheter, med storlekar och hyror som fungerar för alla. Genom att förvalta och förädla våra befintliga fastigheter och anpassa dem till behoven hos människor och miljö idag, vill vi bidra till en mer hållbar bostadsmarknad i Sverige.

Innehåll

Verksamhet

- Kort om Neobo
 - 2024 i siffror
 - Vd-ord
 - Marknad och trender
 - Strategisk inriktning och mål
 - Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

2024 | SIFFROR

- Hyresintäkterna ökade till 908 mkr (888). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftnettot ökade till 473 mkr (460). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 procent till följd av högre hyresintäkter och lägre vakans.
- Förvaltningsresultatet ökade till 152 mkr (148) trots att sju fastigheter har avyttrats under året samtidigt som finansieringskostnaderna har ökat.
- Fastighetsbeståndets värde vid årets utgång uppgick till 13 701 mkr och värdeförändringar på fastigheter uppgick till -296 mkr (-1 353) under perioden.
- Årets resultat uppgick till -193 mkr (-1 373).
- Substansvärdet uppgick till 44,68 kr per aktie (45,83).

| Nyckeltal | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Hyresintäkter, mkr | 908 | 888 |
| Driftnetto, mkr | 473 | 460 |
| Värdeförändring fastigheter, mkr | -296 | -1 353 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 152 | 148 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 1,05 | 1,02 |
| Periodens resultat, mkr | -193 | -1 373 |
| Periodens resultat, kr/aktie | -1,33 | -9,44 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 13 701 | 14 018 |
| Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm | 19 577 | 19 658 |
| Belåningsgrad, % | 50,9 | 50,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,6 | 1,7 |
| Substansvärde, EPRA NRV, kr/aktie | 44,68 | 45,83 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,8 | 92,5 |
| Överskottsgrad, % | 52 | 52 |
| Avkastning på eget kapital, % | -3,1 | -19,4 |

Hyresintäkter

908 mkr

Driftnetto

473 mkr

Belåningsgrad

50,9%

Substansvärde, EPRA NRV, kr/aktie

44,68 kr

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

• 2024 i siffror

Vd-ord

Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

GRUNDEN LAGD FÖR ÖKAD LÖNSAMHET FRAMÅT

De första två åren i Neobos historia har varit både utmanande och utvecklande. Med en turbulent omvärld präglad av stigande kostnader och räntor har vi som fastighetsägare ställts inför stora prövningar. Samtidigt har vi sett möjligheterna i vårt bestånd med prisvärda bostäder, där den underliggande efterfrågan och förädlingspotentialen har gett oss en bra grund att bygga vidare på. När jag i november 2022 tillträdde som vd var min övertygelse stark. Med rätt struktur och fokus kan vi inte bara möta de utmaningar vi står inför, utan också skapa en hållbar och lönsam utveckling baserat på ett starkt och attraktivt erbjudande.

Rätt struktur och högre avkastning

Under det första året arbetade vi intensivt med att bygga rätt struktur för Neobo och koncentrerade oss på vår kärnverksamhet – förvaltning, uthyrning och förädling. Under 2024 har vi ökat vårt fokus på att få upp avkastningen från portföljen och göra Neobo redo för att möta noteringskraven på Nasdaqs huvudlista. Det sistnämnda har handlat om att öka kvaliteten i våra viktigaste processer och säkerställa arbetet med risker, internkontroll, finansiell rapportering och bolagsstyrning. Det har varit ett värdefullt arbete som stärkt vår grund ytterligare. Noteringen på Nasdaq Stockholm, som blev verklighet i september, följdes upp i slutet av året med det glädjande beskedet att Neobo inkluderas i EPRA-

index, ett ledande globalt fastighetsindex. Detta är milstolpar som möjliggör för fler institutionella och internationella ägare att investera i Neobo, vilket kan bredda vår investerarbas.

Vi har arbetat målmedvetet med att öka avkastningen från fastighetsportföljen genom att höja hyror, minska kostnader och sänka vakanser.

I början av hösten blev det klart att Kriminalvården blir en ny stor hyresgäst i en av våra fastigheter under sommaren 2025, vilket kommer att minska vakanserna i våra lokaler. Arbetet med värdeskapande uthyrningar och förädling av beståndet fortsätter nu med full kraft för att öka avkastningen ytterligare och skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Ökat fokus på portföljoptimering

Under året har vi avyttrat sex fastigheter i Eskilstuna och en handelsfastighet i Falun på nivåer som ligger i linje med respektive överstiger våra bokföra värden.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige ökade markant jämfört med föregående år men ligger fortsatt på en låg nivå i ett historiskt perspektiv. I takt med att finansieringsklimatet stärks finns det goda förhoppningar om att likviditeten kommer fortsätta öka framöver, vilket är positivt när vi nu avser att höja takten i vårt transaktionsarbete.



Klockringning på Nasdaq Stockholm, den 20 september

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

2024 i siffror

• Vd-ord

Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Refinansieringar i ett förbättrat finansieringsklimat

Under året beslutade Riksbanken att sänka styrrentan vid fem tillfällen, från 4,0 procent i januari till 2,5 procent i december. I början av innevarande år genomfördes ytterligare en sänkning till 2,25 procent. De lägre räntorna tillsammans med en ökad tillgång på kapital har lett till att finansieringsklimatet har förbättrats avsevärt. Under det gångna året har vi refinansierat låneavtal om 2,7 mdkr av totalt 7,1 mdkr till attraktiva villkor som förbättrat vårt kassaflöde och frigjort resurser för nya investeringar. Det är både ett bevis på den kvalitetsförflyttning av Neobo som vi har åstadkommit och det stärkta finansieringsklimatet. Vi har en god dialog med våra banker, präglad av ömsesidigt förtroende, vilket ger oss ytterligare stabilitet och handlingsutrymme i vår verksamhet.

Engagerade medarbetare som ser våra kunders behov

Vårt arbete handlar i grunden om att ta hand om våra kunder och fastigheter. En nära dialog och ett starkt lokalt engagemang är avgörande. Vi har därför gett våra förvaltare ännu större ansvar för att möta kundernas behov, eftersom de har bäst insikt i vad som krävs för att skapa bestående förbättringar. Trots att vi inte såg samma lyft i kundundersökningen som 2023 arbetar vi målmedvetet med att förstå våra kunders behov och göra vårt bästa för att tillgodose dem. Jag tror att kunderna ser att vi tar deras åsikter på allvar, och steg för steg arbetar för att förbättra

alla delar som bidrar till deras boendemiljö. Inte minst gäller detta de områden med högst vakanter, där vi under året fortsatt att lägga in extra resurser för att skapa attraktiva boenden.

Sveriges befolkning ökar inte i samma takt som tidigare och många hushåll har haft en tuff ekonomisk situation. Här har vi en konkurrensfördel med en bostadsportfölj med rimliga hyror som människor har råd att bo i. Som helhet är efterfrågan god i de flesta kommuner där vi finns samtidigt som bostadsbyggandet är kvar på låga nivåer. Vår målsättning är tydlig – att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

Hållbarhet som ledstjärna

Hållbarhet har varit centralt för oss sedan starten. Med höga ambitioner och tydliga mål inom bland annat sociala frågor, klimat och energiförbrukning tar vi steg för steg på vår hållbarhetsresa. Under 2024 nådde vi alla våra delmål inom hållbarhetsområdet, bland annat genom att ta fram en energi- och klimatfärdplan som guidar oss mot våra energi- och klimatmål 2030. Under året har vi även genomfört energieffektiviserande investeringar som framöver kommer att minska både våra kostnader och vår miljöpåverkan. Genom att investera smart och stärka vår styrning tar vi viktiga steg mot att nå våra långsiktiga ambitioner – för Neobos, våra kunders och aktieägares samt samhällets bästa.

En spännande resa framför oss

Även om vi ännu inte har nått vårt långsiktiga mål om 10 procents avkastning på eget kapital, är jag övertygad om att det är möjligt på sikt.

”Vår målsättning är tydlig – att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.”



Ylva Sarby Westman, vd

För att lyckas behöver vi optimera portföljen ytterligare, för att åstadkomma en effektivare förvaltning och fortsätta arbeta för värdeökningar i fastighetsbeståndet. Vår goda finansiella situation, vårt ökande förvaltningsresultat och vår portfölj av bostäder som människor har råd att bo i, är viktiga konkurrensfördelar som vi nu bygger vidare på. Dessutom, att förvalta och förädla befintliga fastigheter och anpassa dem till behoven hos människor och för klimatet, är kanske det bästa sättet att bidra till en mer hållbar bostadsmarknad i Sverige.

Vi går nu in i vårt tredje år med en stabil grund på plats och goda möjligheter att skapa aktieägarvärde framåt. Med noteringen på Nasdaq huvudlista, inkluderingen i EPRA-index, en mer

likvid transaktionsmarknad och en ambitiös strategi för värdeskapande är vi redo att ta nästa steg på vår resa med fokus på portföljoptimering och tillväxt. Jag ser fram emot att tillsammans med mina engagerade medarbetare ta vara på den förädlingspotential som vi har i vårt fastighetsbestånd och på så sätt skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Stockholm i mars 2025

Ylva Sarby Westman
Vd Neobo

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo
2024 i siffror

• Vd-ord

Marknad och trender
Strategisk inriktning och mål
Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

FÖRSIKTIG EKONOMISK ÅTERHÄMTNING

Makroekonomi

Under 2024 har den ekonomiska återhämtningen i Sverige varit svagare än förväntat, trots att Riksbanken genomförde omfattande räntesänkningar. Under året beslutade Riksbanken att sänka styrräntan vid fem tillfällen, från 4,0 procent i januari till 2,5 procent i december. Trots dessa åtgärder förblev hushållens konsumtion återhållsam, vilket har haft en dämpande effekt på den ekonomiska tillväxten. Sveriges BNP-tillväxt för 2024 beräknas landa på endast 0,9 procent, vilket speglar den svaga återhämtningen. Samtidigt sjönk inflationen stadigt under året och uppgick till 1,5 procent i december, vilket är långt under Riksbankens mål på 2 procent.

Arbetsmarknaden visar fortsatt tecken på svaghet. Vid utgången av december 2024 uppgick arbetslösheten i Sverige till 7,1 procent, en ökning från 6,6 procent året innan och den högsta nivån på tre år. Denna utveckling speglar den osäkra ekonomiska situationen, där företagen varit försiktiga med nyanställningar och begränsat sin expansion. Samtidigt har antalet konkurser nått rekordnivåer. Under 2024 gick 10 141 aktiebolag i konkurs. Det drabbade omkring 33 200 anställda, vilket motsvarar en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Flera branscher har påverkats kraftigt, med de största ökningarna av konkurser inom fastighetssektorn, bilhandeln och industrin. Antalet företagsrekonstruktioner har dessutom ökat till det dubbla jämfört med 2023, vilket tydligt belyser de ekonomiska utmaningar som många större företag nu står inför.

Prognosen för 2025 är att lågkonjunkturen kommer att hålla i sig i Sverige och att arbets-

lösheten kommer att ligga kvar på ungefär samma nivå som idag.

På global nivå har centralbanker, inklusive Federal Reserve och ECB, sänkt räntorna för att hantera en avmattning i världsekonomin. I USA sänktes räntan till 4,25–4,50 procent, men trots detta avtog tillväxttakten och arbetsmarknaden försvagades med färre nya jobb. ECB reducerade sin ränta till 3 procent i december, även om inflationen i eurozonen steg till 2,4 procent under samma månad.

Kinas ekonomi växte med 5 procent under 2024, vilket motsvarade landets tillväxtmål. Trots detta har landet brottats med svagare inhemsk konsumtion och ett deflationstryck. Den ekonomiska återhämtningen efter pandemin har varit långsammare än väntat, och problemen inom fastighetssektorn, som präglas av en skuldskris, fortsätter att skapa utmaningar.

Den globala ekonomin visade viss motståndskraft under året, med en prognostiserad tillväxt på 3,4 procent för 2024. Dock kvarstår en betydande osäkerhet, både på grund av geopolitiska spänningar och svagheter i Kinas fastighetsmarknad samt politisk instabilitet i USA.

Fastighetsmarknaden

Trots kvarstående osäkerheter i omvärlden uppvisade transaktionsmarknaden under 2024 tecken på återhämtning. Den totala transaktionsvolymen för året uppgick till 140 miljarder kronor, fördelat på 342 affärer. Detta innebär en ökning med 35 procent jämfört med 2023, även om volymen fortsatt ligger på en historiskt låg nivå, cirka 30 procent under genomsnittet för perioden 2015–2023.

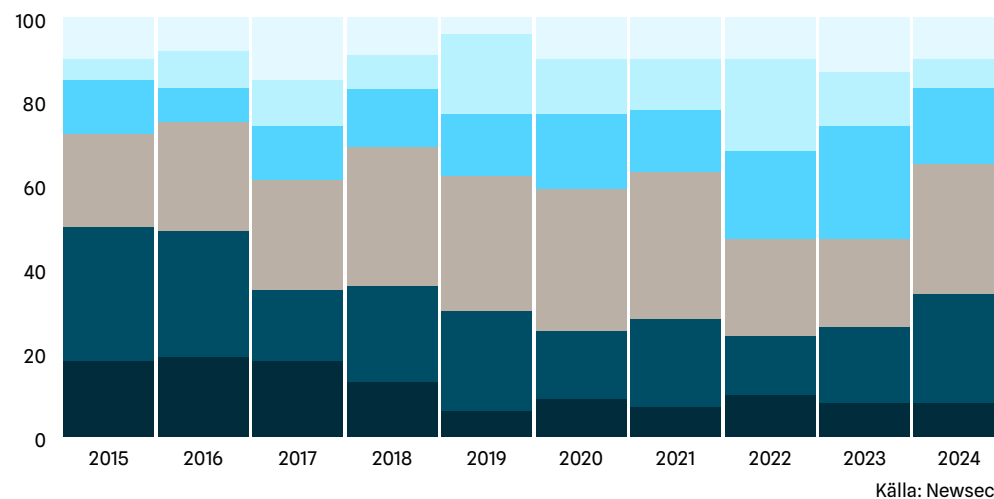
Den svenska fastighetsmarknaden noterade en minskad aktivitet från utländska investerare under året, vilket resulterade i att andelen utländska affärer sjönk från 30 procent 2023 till 17 procent 2024. Framöver förväntas marknaden fortsätta sin återhämtning, med stöd av ett positivt sentiment från både bank- och obligationsmarknaderna, som stärker incitamenten för fastighetsinvesteringar.

Stockholmsregionen behöll sin position som den mest attraktiva marknaden och stod för 45 procent av transaktionsvolymen, i linje med historiska trender. Regionstäderna utgjorde den näst största andelen med 28 procent, medan resten av Sverige stod för 13 procent. Göteborg

och Malmö bidrog med 10 respektive 4 procent av den totala volymen.

Vad gäller segmentfördelningen fortsatte bostäder att dominera och stod för 31 procent av transaktionsvolymen, följt av kontorsfastigheter med 26 procent. Transaktioner inom bostadssegmentet uppgick till 42,8 miljarder kronor, en markant ökning från 22,5 miljarder kronor 2023. Kontorssegmentet noterade en liknande utveckling med transaktioner till ett värde av 36,7 miljarder kronor, jämfört med 18 miljarder kronor året innan. Övriga segment stod för 10 procent av transaktionsvolymen, i linje med hur det brukar se ut medan handel och samhällsfastigheter stod för 8 procent respektive 7 procent.

Segmentsfördelning transaktionsmarknaden



Källa: Newsec

■ Handel ■ Kontor ■ Bostad ■ Logistik, lager, industri ■ Samhällsfastigheter ■ Övrigt (t ex hotell, mark)

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

2024 i siffror

Vd-ord

• Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Bostäder

Sveriges befolkningstillväxt har historiskt sett varit stabil, men de senaste åren har utvecklingen förändrats. Under de senaste 20 åren har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 0,8 procent. För helåret 2023 var dock tillväxten endast 0,3 procent, och under första halvåret 2024 uppmättes den lägsta folkökningen för ett halvår under hela 2000-talet. Denna nedgång beror främst på ett ökat antal personer som utvandrar från Sverige, en minskad invandring samt lägre födelsetal.

I de kommuner där Neobo har sitt fastighetsbestånd noterades en genomsnittlig befolkningstillväxt på 0,3 procent mellan november 2023 och november 2024. Detta motsvarar en ökning från föregående års nivå på 0,2 procent och ligger nära rikssnittet på 0,35 procent. Enligt prognoser från Statistiska centralbyrån (SCB) förväntas befolkningstillväxten förbli positiv fram till 2030 och sannolikt även därefter. För Neobos kommuner prognostiseras en genomsnittlig årlig tillväxt på 0,2 procent under denna

period. Utvecklingen speglar en stabil och fortsatt positiv befolkningsutveckling i de områden där Neobo är verksamma.

Bostadsläget i landet

Under 2024 har bostadssegmentet återtagit sin position som det största på transaktionsmarknaden, med en andel på 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostadssegmentets attraktivitet grundar sig i dess stabilitet och långsiktiga värdeutveckling, som i Sverige under de senaste 40 åren har levererat en stark avkastning. Samtidigt har minskad befolkningstillväxt och ett försämrat ekonomiskt klimat satt press på marknaden. Trots detta kvarstår en påtaglig bostadsbrist i flera regioner, särskilt i storstadsområden som Stockholm och dess förorter, där betalningsviljan ofta överstiger genomsnittliga hyresnivåer.

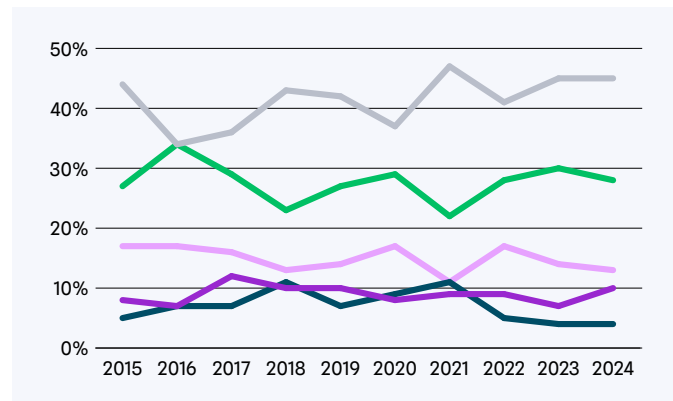
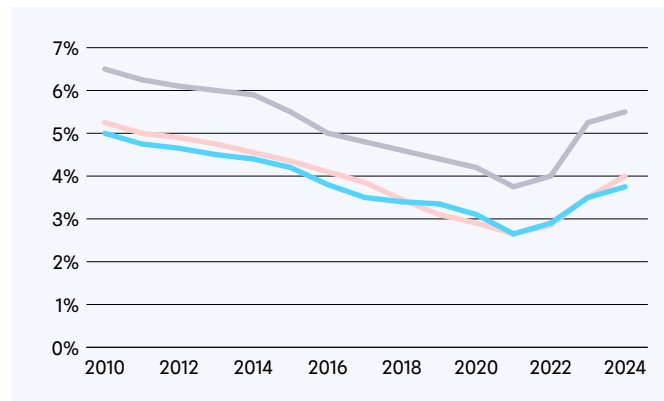
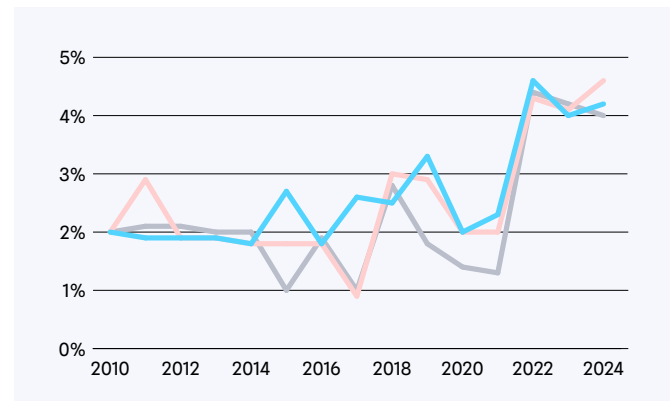
Bostadsbyggandet påverkas i hög grad av regleringar och konjunkturcykler, vilket gör att byggtakten varierar över tid. Enligt Boverkets senaste rapport sker nu en kraftig avmattning i byggan-

det av bostäder, främst på grund av höga byggkostnader, stigande räntor och hushållens minskade köpkraft. Prognoser för 2024 och 2025 visar att endast 40 000 respektive 33 000 bostäder väntas färdigställas per år, vilket ligger långt under det årliga behovet på 52 300 bostäder. Samtidigt har distansarbete medfört att fler flyttar från storstäderna till mer kostnadseffektiva områden, en utveckling som gynnar Neobos verksamhetsområden.

Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i genomsnittliga hyreshöjningar på cirka 5,0 procent, och för 2025 förväntas en genomsnittlig höjning på 4,7 procent. Dessa fortsatta höjningar är ett led i att kompensera för den betydande inflation som präglade de senaste åren. I attraktiva områden som Stockholm och dess närförorter förväntas betalningsviljan för hyresrätter öka med 4,5 procent årligen under de kommande fem åren, drivet av reallöneökningar och stärkt köpkraft. Detta skapar gynnsamma förutsättningar för stabila intäkter och möjliggör både investeringar i nyproduktion och renoveringar, utan att

riskera betydande vakanser i Neobos områden i Stockholmsregionen.

Samtidigt står bostadsmarknaden inför betydande utmaningar. Minskade nybyggnationer riskerar att leda till trångboddhet, svårigheter för unga att etablera sig och rekryteringsproblem för företag i växande regioner. För att möta dessa utmaningar krävs strategisk planering och anpassning till målgruppernas behov. Den höga efterfrågan på bostäder i många växande orter, inklusive Neobos etableringsområden, bidrar till en stabil grund för lönsamma projekt och fortsatt utveckling av bostadsmarknaden.

Geografisk fördelning transaktionsmarknad**Direktavkastning bostäder****Hyresutveckling bostäder, %**

Stockholm Stockholm förorter Göteborg Malmö Regionstäder Andra större städer Övriga landet

Källa till text och diagram i avsnitt Marknad och trender: Newsec

Verksamhet

Kort om Neobo

2024 i siffror

Vd-ord

- Marknad och trender

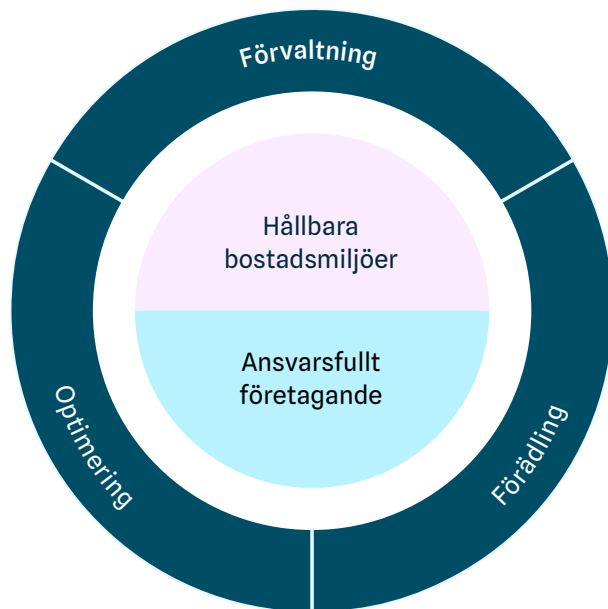
Strategisk inriktning och mål

Fastighetsbestånd

Vägen framåt**Finansiering****Aktuell intjäningsförmåga****Hållbarhet****Bolagsstyrning och aktien****Finansiell rapportering****Övrigt**

STRATEGISK INRIKTNING OCH MÅL

Affärsmodell



Strategi

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

Vision

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

Finansiella mål

| | Mål | Utfall 2024 |
|---|------|-------------|
| Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga | 10% | -3,1% |
| Belåningsgraden ska inte överstiga | 65% | 50,9% |
| Räntetäckningsgraden ska överstiga | 1,5x | 1,6x |

Långsiktiga hållbarhetsmål i urval

| | Mål 2030 | Utfall 2024 |
|---|----------|-------------|
| Minskade klimatutsläpp till 2030, Scope 1 och 2 | -50% | -21,7% |
| Minskad energianvändning till 2030 | -20% | 0% |
| Hyresgästomsättning per år 2030 | <20% | 26,2% |
| Medarbetarengagemang eNPS 2030 | >20 | 26 |

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

2024 i siffror

Vd-ord

Marknad och trender

- Strategisk inriktning och mål
- Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

VÅRA FASTIGHETER

Vid årsskiftet bestod Neobos fastighetsportfölj av 260 fastigheter med cirka 8 300 bostadslägenheter och en uthyrningsbar area om cirka 700 000 kvm. 95 procent av fastigheterna utgjordes av bostadsfastigheter och resterande del i huvudsak av samhällsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om -2,2 procent (-8,8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 701 mkr (14 018). Värdeminskningen under perioden förklaras främst av ökade avkastningskrav och högre taxebundna kostnader samtidigt som framtida hyresintäkter har bedömts högre, vilket har påverkat värdet positivt.

Värderna har fastställts baserade på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts genom analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn har tagits till gällande hyreskontrakt, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer,

drift- och underhållskostnader samt fastigheters investeringsbehov. I värderingen har ett genomsnittligt vägt avkastningskrav om 5,0 procent (4,7) använts. Avkastningskraven har varit oförändrade sedan andra kvartalet 2024 och det är tydligt att de nu stabiliserats.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

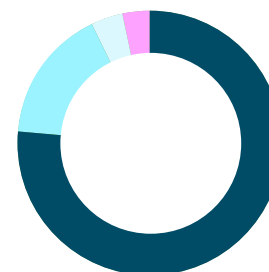
Det årliga hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 1 017 mkr. Bostäder utgjorde 77 procent av hyresvärdet och lokaler 20 procent. Neobos hyresgäster är i huvudsak privatpersoner samt företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler och kontor i bostadsfastigheternas bottenplan samt kunder i någon av bolagets samhällsfastigheter. Vid utgången av 2024 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 13 185. Bostäder omfattade 7 896 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 742 mkr och hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 454 hyreskontrakt med en årshyra om 172 mkr. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,1 procent av hyresintäkterna. Neobos största

hyresgäst är Sala kommun som hyr både kontor och bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 92,8 procent för hela portföljen.

Hyresintäkter och vakansgrad

Under 2024 ökade hyresintäkterna till 908 mkr (888). Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 6 procent. Intäcksökningen förklaras av en genomsnittlig hyreshöjning i bostadsbeståndet om 5,1 procent, ökade hyror för kommersiella lokaler, minskad vakansgrad samt hyresökningar för de lägenheter som har renoverats under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden i bostadsbeståndet uppgick i slutet av året till 94,9 procent och till 86,7 procent för de kommersiella lokalerna. Den genomsnittliga hyran för Neobos bostäder ökade under 2024 och uppgick vid årsskiftet till 1 406 kronor per kvadratmeter. Hyresförhandlingen för bostäder 2025 pågår och hittills ingångna avtal omfattande 48 procent av bostadshyrorna innebär en genomsnittlig hyresökning om 4,9 procent.

Hyresvärde



1 017 mkr

- Bostäder, 77%
- Kommersiella lokaler, 16%
- Samhällsfastigheter, 4%
- Parkering och garage, 3%

Förändring av fastighetsbeståndet

| mkr | Region Nord | Region Syd | Totalt Neobo | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2024 jan-dec | 2024 jan-dec | 2024 jan-dec | 2023 jan-dec |
| Verkligt värde, ingående värde | 5 979 | 8 039 | 14 018 | 15 295 |
| Förvärv | | | | -100 |
| Investeringar | 61 | 103 | 164 | 177 |
| Försäljningar | -180 | | -180 | |
| Orealiserade värdeförändringar | -74 | -228 | -301 | -1 353 |
| Omklassificeringar | | | | |
| Verkligt värde, utgående värde | 5 787 | 7 915 | 13 701 | 14 018 |

Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

2024 i siffror

Vd-ord

Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

- Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

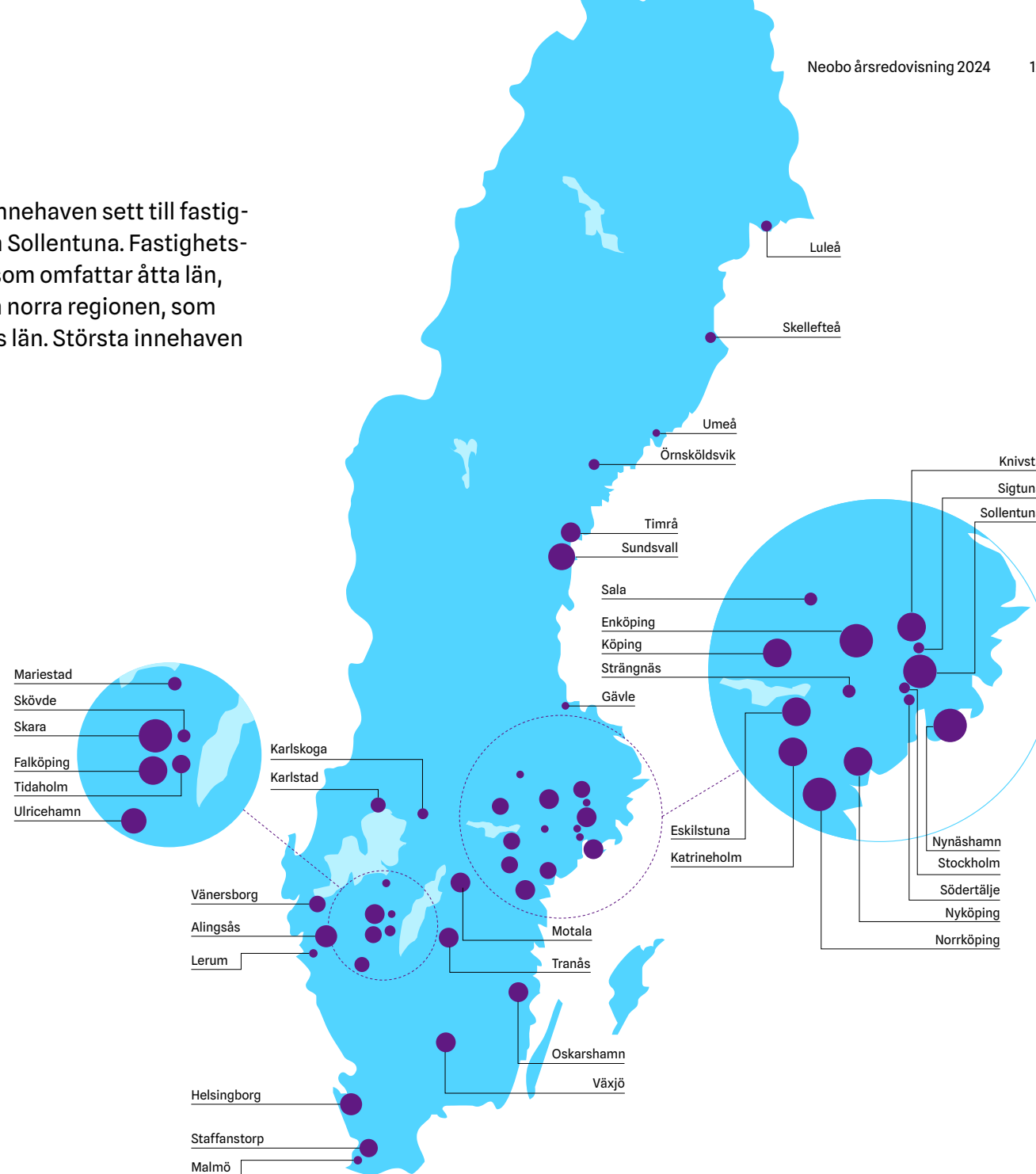
Övrigt

Portföljens geografiska fördelning

Neobos 260 fastigheter finns i 39 kommuner. De största innehaven sett till fastighetsvärde finns i Sundsvall, Nynäshamn, Helsingborg och Sollentuna. Fastighetsbeståndet är indelat i två regioner. I den södra regionen, som omfattar åtta län, finns det största fastighetsvärdet i Västra Götaland. I den norra regionen, som omfattar nio län, finns det största beståndet i Stockholms län. Största innehaven sett till hyresvärde framgår i tabellen nedan.

Fördelning per kommun, 20 största baserat på hyresvärde

| Kommun | Region | Area, tkvm | Antal lägenheter | Hyresvärde mkr | Hyresvärde kr/kvm |
|---------------|--------|------------|------------------|----------------|-------------------|
| Sundsvall | Nord | 48 822 | 560 | 78 | 1 595 |
| Tranås | Syd | 48 355 | 517 | 59 | 1 214 |
| Nynäshamn | Nord | 40 476 | 513 | 56 | 1 386 |
| Oskarshamn | Syd | 42 846 | 520 | 52 | 1 223 |
| Motala | Syd | 36 534 | 476 | 49 | 1 349 |
| Norrköping | Syd | 31 770 | 347 | 47 | 1 490 |
| Helsingborg | Syd | 29 528 | 456 | 44 | 1 487 |
| Sollentuna | Nord | 17 909 | 80 | 43 | 2 373 |
| Skara | Syd | 32 274 | 395 | 41 | 1 265 |
| Växjö | Syd | 28 631 | 450 | 41 | 1 425 |
| Enköping | Nord | 27 649 | 259 | 38 | 1 387 |
| Staffanstorps | Syd | 21 817 | 218 | 34 | 1 564 |
| Köping | Nord | 24 472 | 313 | 32 | 1 322 |
| Alingsås | Syd | 22 793 | 206 | 32 | 1 409 |
| Falköping | Syd | 21 765 | 196 | 30 | 1 388 |
| Nyköping | Syd | 16 379 | 243 | 27 | 1 641 |
| Vänersborg | Syd | 19 600 | 273 | 25 | 1 293 |
| Karlstad | Syd | 18 382 | 243 | 25 | 1 353 |
| Knivsta | Nord | 8 406 | 120 | 24 | 2 875 |
| Timrå | Nord | 15 978 | 116 | 23 | 1 465 |



Innehåll

Verksamhet

- Kort om Neobo
- 2024 i siffror
- Vd-ord
- Marknad och trender
- Strategisk inriktning och mål
- Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

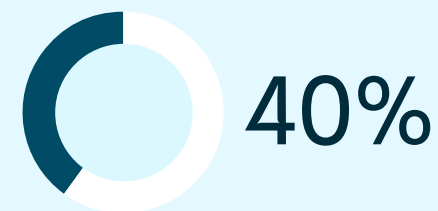
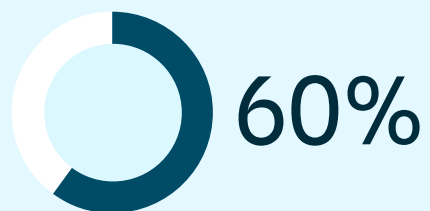
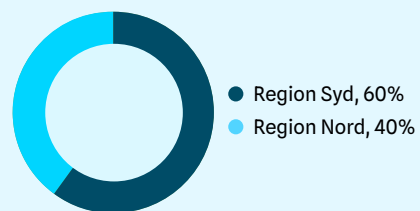
Finansiell rapportering

Övrigt

Segment

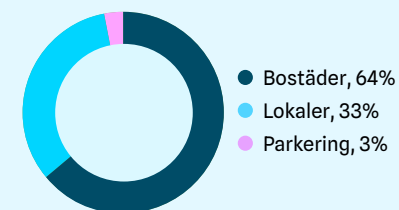
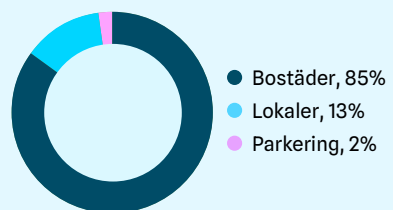
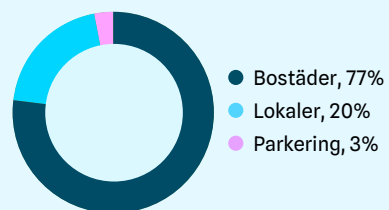
| Januari–december | Totalt Neobo | | Region Syd | | Region Nord | |
|--------------------------------|--------------|--------|------------|--------|-------------|--------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 13 701 | 14 018 | 7 915 | 8 039 | 5 787 | 5 979 |
| Marknadsvärde, kr/kvm | 19 574 | 19 658 | 17 523 | 17 825 | 23 306 | 22 812 |
| Hyresvärde, mkr | 1 017 | 969 | 616 | 568 | 401 | 401 |
| Hyresvärde, kr/kvm | 1 454 | 1 358 | 1 364 | 1 258 | 1 616 | 1 531 |
| Hyresintäkter, mkr | 908 | 888 | 544 | 514 | 364 | 373 |
| Driftnetto, mkr | 473 | 460 | 275 | 265 | 197 | 196 |
| Överskottsgrad, % | 52 | 52 | 51 | 51 | 54 | 52 |
| Uthyrningsgrad, % | 93 | 93 | 94 | 93 | 91 | 92 |
| Antal fastigheter | 260 | 267 | 167 | 167 | 93 | 100 |
| Antal lägenheter | 8 309 | 8 391 | 5 556 | 5 556 | 2 753 | 2 835 |
| Area, tkvm | 700 | 713 | 452 | 451 | 248 | 262 |

Andel av hyresintäkter



Fördelning objektstyp

Avser andel av hyresintäkter



Innehåll

Verksamhet

Kort om Neobo

2024 i siffror

Vd-ord

Marknad och trender

Strategisk inriktning och mål

• Fastighetsbestånd

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

VÄGEN FRAMÅT

Fokus på kärnverksamheten

Förvaltning för framtiden

Värdeskapande förädling

Portföljoptimering

Vi som är Neobo



Förvaltning för framtiden

Neobo skapar långsiktiga värden genom sin strukturerade modell för att förvalta, förädla och optimera fastighetsbeståndet. Syftet är att skapa trygga, hållbara och inkluderande bostadsområden som attraherar fler hyresgäster som trivs och därmed bor kvar längre.

Neobo bedriver effektiv och kundnära förvaltning med fokus på hållbarhet och lönsamhet. Genom närvaro och löpande dialog med hyresgästerna säkerställer Neobo lämpliga värdeskapande förbättringar i fastigheterna, vilket leder till ökad kundnöjdhet och avkastning. Taxebundna kostnader, såsom el, värme och vatten, följs upp på månadsbasis, vilket underlättar arbetet med att göra rätt åtgärd i rätt fastighet. Dessutom sker en löpande översyn av avtal för att säkerställa kvalitet och kostnadseffektivitet. Den tekniska förvaltningen och det felavhjälpande underhållet av fastigheterna bedrivs till stor del av den egna personalen i respektive region, vilket kompletteras med inhyrda tjänster avseende exempelvis VVS och el. I relevanta fall arbetar Neobo med företagsövergripande upphandlingar av driftoperatörer och leverantörer för att utnyttja bolagets storlek och på så sätt sänka fastighetskostnaderna.

Kundfokus och vårt serviceerbjudande

Grunden är lagd för att ta nästa steg i vårt serviceerbjudande. Nu har vi en organisation och system på plats för att öka vårt kundfokus. Vi har genom analys, dialog och kundundersökningar fått goda insikter till det fortsatta arbetet. Vi har, med hjälp av AI, analyserat över 10 000 kommentarer i 2024 års kundundersökning. Vi har arbetat vidare med resultatet i form av bland annat workshops,

fokusgrupper och aktivitetsplaner per ort och förvaltningsområde. Prioriterade fokusområden för 2025 är kontaktvägar, kommunikation och avfallshantering.

Med hållbarhet i centrum

Hållbarhet har varit centralt för oss sedan starten. Under 2024 nådde vi alla våra delmål inom hållbarhetsområdet, bland annat genom att ta fram en energi- och klimatfärdplan som guidar oss mot våra energi- och klimatmål 2030. Hållbarhet är en central del för förvaltningsorganisationen och våra medarbetare arbetar dagligen med de tio aspekter som utgör vårt hållbarhetsarbete. Vill du läsa mer om vårt hållbarhetsarbete kan du göra det i hållbarhetsredovisningen på sidorna 22–34.



Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

- Förvaltning för framtiden
 - Värdeskapande förädling
 - Portföljoptimering
 - Vi som är Neobo

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Värdeskapande förädling

Förädling är en viktig del av vår affärsmodell och vi arbetar kontinuerligt med värdeskapande förbättringar för att öka avkastningen från våra fastigheter och skapa värde för våra kunder. Det inkluderar bland annat lägenhetsrenoveringar, hållbarhetsinvesteringar, förbättring av utemiljöer och tekniska uppgraderingar. Ett stort fokus läggs på energibesparande åtgärder som samtidigt minskar driftkostnaderna. Vid underhålls- och renoveringsarbeten är ambitionen att alltid välja de miljö- och energimässigt bästa alternativen. Exempel på detta är vattensparande blandare, energieffektivare fönster och tilläggsisolering. Bland trivsel- och värdehöjande åtgärder kan nämnas badrums- och köksrenoveringar, ny el och ledbelysning, installation av säkerhetsdörrar och inpasseringssystem samt gårdsrenoveringar.

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för avflyttning besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om uthyrning eller renovering. Är lägenheten endast i behov av mindre åtgärder görs en enklare renovering med fokus på hållbarhet och trygghet. Krävs mer omfattande åtgärder genomförs en renovering som uppgraderar lägenhetens standard, vilket innebär högre hyresintäkter. Under 2024 har 100 lägenheter uppgraderats i linje med detta.

Nyköping: Nöjdare kunder och neotänk

Neobo äger 121 lägenheter i fastigheten Svetsaren 9 i Nyköping. Under året har Neobo erbjudit hyresgästerna ett trygghetspaket, som ger ökade intäkter om ca 165 000 kr per år. Jacob Milde, förvaltare i området, berättar:

Berätta om Trygghetspaketet

– Vi har under året jobbat med ett projekt som vi kallar för Trygghetspaketet. Trygghetspaketet är något vi erbjudit samtliga hyresgäster i en av våra fastigheter i Nyköping. Det innefattar bland annat installation av nya låssystem av modell iLOQ, nytt passersystem och digital tvättstugebokning. Idén kom från våra hyresgästers önskemål i den årliga kundundersökningen. Arbetet är precis i sluttampen och har flutit på väldigt bra. Samtliga hyresgäster har tackat ja och det som har varit mest utmanande hittills har varit logistiken kring att samtliga hyresgäster behövt kvittera ut nya nycklar. Men eftersom detta var efterfrågat från våra hyresgäster har arbetet gått väldigt smidigt.

Hur kom ni på idén?

– Idén och tankarna har funnits med sen fjolårets kundundersökning. Planeringen drog igång i början av året och tillsammans med kollegor och duktiga samarbetspartner har vi hittat en bra lösning. Nu har vi både underlättat vår interna drift, men även bidragit till att öka våra hyresgästers trygghet. Det känns bra!

Möt vår förvaltare Jacob Milde



Vad har ni fått för feedback från hyresgästerna?

– Eftersom vi är i sluttampen av projektet så har inte allting kommit igång till fullo än. Vi har dock redan mottagit mycket positiv feedback från våra hyresgäster för att vi arbetar för ett tryggare område.

Vi såg även i resultaten från 2024 års kundundersökning att Nyköping är en av de orter som har ökat mest gällande kundnöjdhet. Det känns roligt att våra hyresgäster ser det arbete som vi gör. Vi fortsätter att lyssna på våra kunder och identifiera värdeskapande investeringar som förädlar våra områden och skapar ökad trivsel hos våra hyresgäster.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Förvaltning för framtiden

- Värdeskapande förädling

Portföljoptimering

Vi som är Neobo

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Portföljoptimering

Under året har vi påbörjat optimeringen av vår fastighetsportfölj.

I februari avyttrade vi sex lågavkastande bostadsfastigheter i Eskilstuna till ett underliggande fastighetsvärde om 113 mkr, vilket var i nivå med den senast genomförda externvärderingen. De sex fastigheterna stod inför betydande investeringar och försäljningen bidrog till att stärka vårt kassaflöde. I slutet av juni avyttrade vi handelsfastigheten Tegelbruket 4 i Falun till ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr. Transaktionen gav en positiv resultateffekt om 10 mkr och den frigjorda likviditeten kommer återinvesteras i det befintliga beståndet. Försäljningen innebar att Neobo lämnade Falun.

Likviditeten i transaktionsmarknaden har ökat markant sedan föregående år, vilket är positivt när vi nu avser att höja takten i vårt transaktionsarbete för att optimera vår fastighetsportfölj ytterligare.

Fastigheten
Letten 2 i Karlstad



Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Förvaltning för framtiden

Värdeskapande förädling

- Portföljoptimering

Vi som är Neobo

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Vi som är Neobo

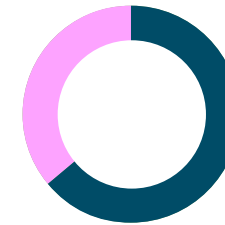
Vi arbetar nära våra kunder med korta beslutsvägar och inarbetade processer. Flera av våra medarbetare har lång erfarenhet av såväl värdeskapande förvaltning som av Neobos nuvarande fastighetsbestånd. Allt arbete som görs syftar till att optimera möjligheterna att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning som skapar värde för våra kunder.

Neobo har en stark företagskultur som präglas av engagemang, omtanke och mod. Dessa värdeord genomsyrar allt vi gör och fungerar som ett styrmedel i det dagliga arbetet.

Medarbetarna har goda möjligheter att påverka verksamheten och atmosfären präglas av personligt engagemang på alla nivåer. Vi värnar om en god arbetsmiljö, hög affärsetik, en inkluderande kultur och goda utvecklingsmöjligheter.

Målet är att bli en av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetarengagemang. Vid årsskiftet hade Neobo 78 anställda. Av dessa var 28 kvinnor och 50 män.

Våra medarbetare 2024



78

 medarbetare

- Män, 64%
- Kvinnor, 36%

Vår värdegrund

Engagemang

- Vi är engagerade och affärsmässiga.
- Vi bryr oss, vi är framåtutvecklade och vi anstränger oss lite extra för att lyckas.
- Vi har drivkraft och är resultatorienterade.

Omtanke

- Vi visar omtanke för varandra, för våra kunder, för våra aktieägare och för vår omvärld.
- Vi bemöter människor med respekt och har en inkluderande företagskultur.
- Vi samarbetar och stöttar varandra.

Mod

- Vi är förändringsbenägna och vågar tänka nytt, vi strävar alltid efter att göra saker lite bättre.
- Vi är prestigelösa och lösningorienterade.
- Vi utmanar oss själva, varandra och vår omvärld.
- Vi är nyfikna och öppna.



Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Förvaltning för framtiden

Värdeskapande förädling

Portföljoptimering

- Vi som är Neobo

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

FINANSIERING

Neobo strävar efter en låg finansiell risk och verksamheten finansieras av eget kapital och banklån.

Under året sänkte Riksbanken styrräntan vid flera tillfällen för att stödja konjunkturen och stabilisera inflationen vid målet. I december 2024 sänktes styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,5 procent. För Neobos del innebär detta en förbättrad finansiell position och ökat utrymme för att genomföra värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen.

Neobo har under året arbetat aktivt med skuld- och derivatportföljen. Låneavtal om 2,7 mdkr av totalt 7,1 mdkr har refinansierats till marginaler som understiger den genomsnittliga marginalen i Neobos befintliga låneavtal och flertalet nya swappar har ingåtts för att minska ränterisken och öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden.

Neobo eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Finansiering och finanspolicy

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

| Finansiella mål | Mål | Utfall 2024 |
|---|------|-------------|
| Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga | 10% | -3,1% |
| Belåningsgraden ska inte överstiga | 65% | 50,9% |
| Räntetäckningsgraden ska överstiga | 1,5x | 1,6x |

Kapitalstruktur

| Koncernen, mkr | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 7 115 | 7 278 |
| Likvida medel | 146 | 199 |
| Nettoskuld | 6 968 | 7 079 |
| Eget kapital | 6 213 | 6 405 |
| Summa Nettoskuld och Eget kapital | 13 181 | 13 484 |

Kapitalstruktur

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital och banklån. Eget kapital uppgick till 6 213 mkr (6 405) och skulder uppgick till 7 765 mkr (8 092) varav 7 115 mkr (7 278) avser räntebärande skulder. Belåningsgraden ska enligt finanspolicyn understiga 65,0 procent och vid årsskiftet uppgick den till 50,9 procent (50,2).

Tillgänglig likviditet

Total tillgänglig likviditet består av tillgångar på bankkonton vilka vid årsskiftet uppgick till 146 mkr (199).

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig

finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 2,8 år (3,3).

Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. Den påverkas av förändringar i underliggande marknadsränta och förändringar i kreditgivarnas marginalpåslag. För att reducera svängningarna i de finansiella kostnaderna till en acceptabel nivå är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning används räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förändra räntebindningen i portföljen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivatinstrument, uppgick till 2,4 år (2,2) vid årets slut.

Det sammanlagda nominella värdet för räntederivat uppgick till 5 409 mkr (5 406) med löptider mellan 1 och 7 år. Räntederivaten hade vid utgången av året ett verkligt värde om 63 mkr (171).

Covenanter

I låneavtalen finns förutbestämda nyckeltal som Neobo åtar sig att upprätthålla under löptiden, så kallade covenanter. Uppfylls inte dessa kan till exempel ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,50–1,70 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Bolaget har uppfyllt samtliga covenanter gentemot alla motparter under året.

Kapitalbindning, mkr

| Förfalloår | Banklån | Andel, % |
|-----------------|--------------|------------|
| 2025 | 847 | 12 |
| 2026 | 3 066 | 43 |
| 2027 | 2 174 | 31 |
| 2028 | 933 | 13 |
| 2029 | 0 | 0 |
| 2030 och senare | 94 | 1 |
| Totalt | 7 115 | 100 |

Räntebindning, mkr

| Förfalloår | Volym | Andel, % |
|-----------------|--------------|------------|
| 2025 | 1 706 | 24 |
| 2026 | 1 839 | 26 |
| 2027 | 1 370 | 19 |
| 2028 | 600 | 8 |
| 2029 | 700 | 10 |
| 2030 och senare | 900 | 13 |
| Totalt | 7 115 | 100 |

Aktiva räntederivat, mkr

| Förfalloår | Nominellt belopp | Medelränta, % |
|-----------------|------------------|---------------|
| 2025 | 1 450 | 0,17 |
| 2026 | 1 839 | 0,65 |
| 2027 | 420 | 1,10 |
| 2028 | 600 | 2,56 |
| 2029 | 700 | 2,55 |
| 2030 och senare | 400 | 2,74 |
| Totalt | 5 409 | 1,17 |

Räntederivat, framtida start

| Start | Förfall | Nominellt belopp, mkr | Ränta, % |
|---------|---------|-----------------------|----------|
| 2025-03 | 2030-03 | 500 | 2,40 |
| 2025-03 | 2027-07 | 948 | 2,34 |

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

• Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

Underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive tillägg, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån

gällande hyreskontrakt per respektive datum. Överenskomna hyresökningar som är gällande vid respektive datum är medräknade och all vakans, även tillfällig sådan, har räknats upp på helårsbasis.

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

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

Neobos intjäningsförmåga

| Belopp i mkr | 2025-01-01 | 2024-10-01 | 2024-07-01 | 2024-04-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hyresvärde | 1 017 | 994 | 1 003 | 992 | 969 |
| Vakans | -73 | -71 | -71 | -70 | -73 |
| Hyresintäkter | 944 | 923 | 933 | 922 | 896 |
| Fastighetskostnader | -402 | -393 | -396 | -390 | -390 |
| Fastighetsskatt | -23 | -24 | -24 | -24 | -24 |
| Driftnetto | 520 | 506 | 512 | 508 | 482 |
| Central administration | -62 | -60 | -60 | -60 | -55 |
| Finansnetto | -227 | -232 | -237 | -243 | -250 |
| Förvaltningsresultat | 230 | 213 | 215 | 205 | 177 |



Den nybyggda fastigheten Sövsäcken 2 i det nya området Kronandalen i Luleå.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

• Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

HÅLLBARHETS- REDOVISNING

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande



HÅLLBARHET

Vi har under året fortsatt vår viktiga hållbarhetsresa. Hållbarhetsfrågor är en central del av vår vision och affärsmodell och vi arbetar systematiskt i enlighet med vår långsiktiga hållbarhetsstrategi.

Årets hållbarhetsrapport finns på sidorna 22–34 och följer Årsredovisningslagens krav på rapportering. Enligt nu gällande lagstiftning kommer Neobo från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas av kraven på rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, som är EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering. Neobo omfattas inte av rapporteringskrav enligt EU:s taxonomiförordning, men kommer enligt nu gällande regelverk från och med räkenskapsåret 2025 att omfattas indirekt via CSRD. EU-kommisionen har i februari 2025 genom Omnibus I föreslagit ändringar i regelverken, bland annat avseende tillämpningen av CSRD. Dessa ändringar är ännu inte beslutade och har inte införts i svensk lagstiftning, men om de införs enligt förslaget skulle Neobo inte längre omfattas av CSRD:s

regelverk om hållbarhetsrapportering.

Neobo bildades för två år sedan och vi kunde från start anpassa vårt hållbarhetsarbete inför de nya krav som redan har införts och de som förväntas, inom både hållbarhetsrapportering, byggnaders energieffektivitet och enligt övriga hållbarhetsregelverk. Vi arbetar med en ambitiös plan för förflyttning av hela fastighetsportföljen. Vår fastighetsportfölj består av fastigheter med byggnader i varierande ålder. Vissa är från förra sekelskiftet och andra är nybyggda, men de flesta ligger någonstans mittemellan. Detta gör att det finns en förbättringspotential. Vi vill bidra till det viktiga klimatarbetet genom att ta hand om och förädla det redan byggda beståndet. Det gynnar klimatet att inte bygga nytt utan utnyttja de bostäder och lokaler som redan finns. Vi prio-

riterar ständigt och lägger våra resurser på den del av verksamheten, på de specifika projekt och fastigheter där vi får störst effekt.

Hållbarhetsstrategi och dubbel väsentlighetsanalys

Redan under 2023, som var Neobos första verksamhetsår, genomförde vi en intressentanalys, som låg till grund för den inledande dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes samma år. Under 2024 har ledningen sett över och slutfört den dubbla väsentlighetsanalysen baserat på CSRD:s regelverk och de ytterligare branschspecifika standarder som publicerats sedan den första inledande analysen. Neobos medarbetare har givits möjlighet att framföra synpunkter på resultatet av väsentlighetsanalysen. Resultatet

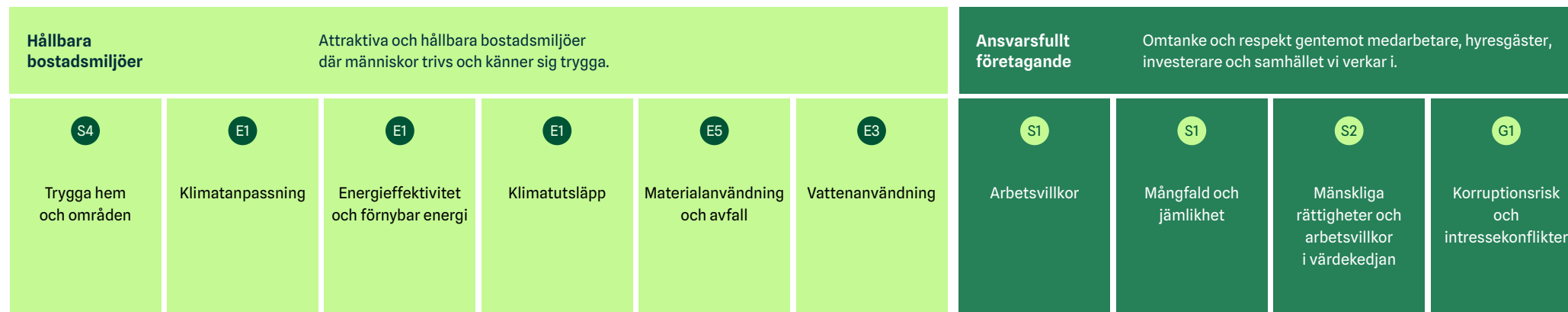
av den dubbla väsentlighetsanalysen har godkänts och fastställts av styrelsen men har inte granskats av våra revisorer. Utfallet av väsentlighetsanalysen är att det är tio hållbarhetsaspekter som bedömts väsentliga. Dessa aspekter har målsatts och måluppfyllnaden följs upp löpande.

Vår hållbarhetsstrategi, som ska säkerställa ett hållbart Neobo, 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.

Neobos hållbarhetsstrategi och tio väsentliga aspekter



- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorers yttrande

Hållbarhetspolicy

Neobos styrelse antog 2023 en hållbarhetspolicy som sammanfattar bolagets syn och ambitionsnivå i övergripande hållbarhetsfrågor. För oss innebär hållbarhet att ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingen och styrningen av både vårt bolag och vår fastighetsportfölj för att vår påverkan inte ska bli negativ för kommande generationer. Vi har ett holistiskt perspektiv i arbetet och vår definition av hållbarhet utgår ifrån miljö-, sociala och styrningsmässiga perspektiv i enlighet med internationella konventioner som: ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalet, FN:s Globala mål (Agenda 2030) och EU-direktiv så som CSR.

UN Global Compact

Neobo har under 2024 anslutit sig till UN Global Compact som är världens största hållbarhetsnätverk inom det privata näringslivet. Genom vårt medlemskap har vi åtagit oss att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och anti-korruption. Den årliga rapporteringen av framstegen inom vårt hållbarhetsarbete, Communication on Progress, utgörs av denna hållbarhetsrapport.

Hållbarhetsmål

För vart och ett av de väsentliga hållbarhetsaspekterna har styrelsen fastställt ett övergripande mål, som kompletteras med minst ett långsiktigt mål till 2030 samt flera kortsiktiga mål som ska nås under de närmsta åren. I samband med färdigställandet av den dubbla väsentlighetsanalysen har styrelsen i slutet av 2024 återigen sett över och fastställt samtliga hållbarhetsmål inklusive kortsiktiga mål för 2025. Samtliga kortsiktiga mål som sattes upp för 2024 har blivit uppfyllda under året.
Enligt bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av års-

stämman 2024 ska rörlig kontantersättning till ledningsgruppen syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Kriterierna för rörlig ersättning ska vara utformade så att de främjar dessa intressen. Redan under 2024 var ledningsgruppens incitamentsprogram delvis kopplat till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål. I enlighet med riktlinjerna för ersättning och för att säkerställa ett fokuserat arbete för att uppfylla målen har styrelsen även kopplat delar av ledningsgruppens incitamentsprogram för 2025 till uppfyllandet av årets hållbarhetsmål.

Neobos övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål till 2030

| | | | | | | | | | | |
|------------------|--|--|--|---|--|--|--|---|--|--|
| | 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. | | | |
| Övergripande mål | S4 Trygga hem och områden Trygg bostadsmiljö med låg brottslighet där hyresgästerna är engagerade i närmiljön | E1 Klimatanpassning Ett fastighetsbestånd anpassat för ett förändrat klimat | E1 Energieffektivitet och förnybar energi Energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi | E1 Klimatutsläpp Minskade klimatutsläpp från hela värdekedjan med netto-noll utsläpp (Scope 1, 2 och 3) år 2045 | E5 Materialanvändning och avfall Effektiv materialanvändning och minskade avfallsmängder | E3 Vattenanvändning Minska användningen av färskvatten i bostäderna | S1 Arbetsvillkor En av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetar-engagemang | S1 Mångfald och jämlikhet En arbetsplats som präglas av mångfald och att alla har lika förutsättningar att utvecklas | S2 Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan Mänskliga rättigheter respekteras och följs upp i värdekedjan | G1 Korruptionsrisk och intressekonflikter En etisk och transparent företagskultur med nolltolerans mot oegentligheter |
| | Långsiktiga mål till 2030 | Årlig hyresgästomsättning för bostäder under 20% år 2030 Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030 | Kontinuerligt uppdaterad adaptationsplan för alla fastigheter | Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) till år 2030 jämfört med 2023 100% av inköpt energi från förnybara källor | 50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023 Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 till år 2030 jämfört med 2023 | Minska mängden avfall till år 2030 jämfört med 2025 Minska färskvattenanvändningen i bostäder med 15% till år 2030 jämfört med 2025 | Medarbetar-engagemang, eNPS > 20 år 2030 Frisknärvaro över branschgenomsnittet | Upplevd inkludering 100% till år 2030 Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030 | Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030 100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod för leverantörer år 2030 | 100% av medarbetarna genomför årligen utbildning i affäretik |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

- Inledning
- Miljö och klimat
- Sociala förhållanden
- Medarbetare
- Mänskliga rättigheter
- Motverkande av korruption
- Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

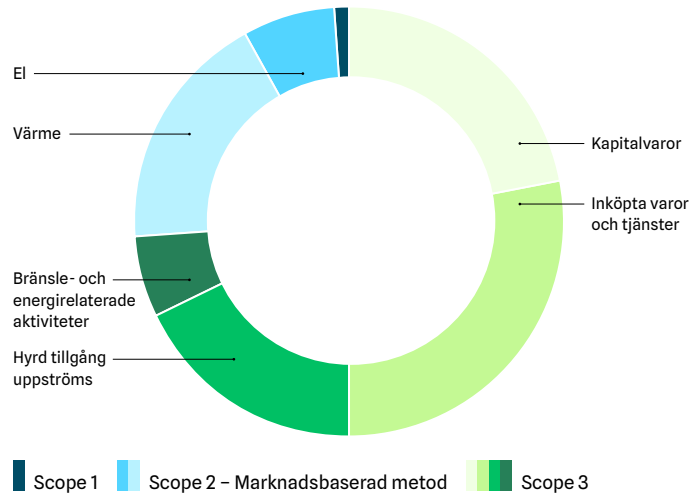
Hur ska vi nå målen?

Energi- och klimatfärdplan

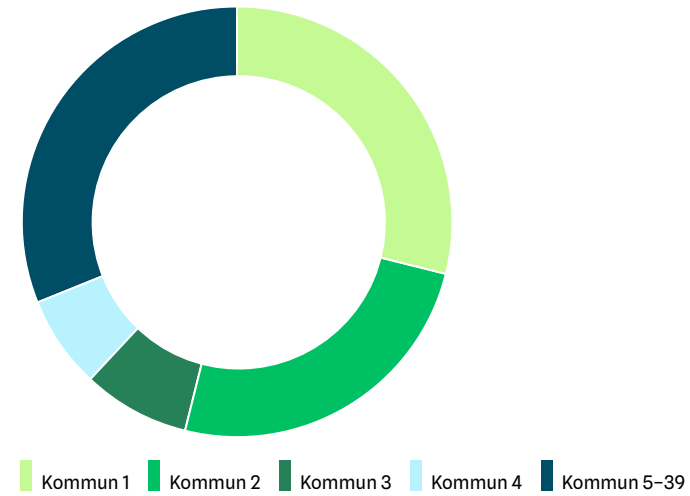
Ett av de viktigaste arbeten inom hållbarhetsområdet som utförts under 2024 har varit att ta fram en Energi- och klimatfärdplan. Energifärdplanen innefattar en åtgärdsplan för energieffektivisering som visar på de steg som vi behöver ta och en övergripande bedömning av de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska energianvändningen med 20 procent. Klimatfärdplanen visar övergripande på de steg som bolaget behöver ta och de investeringar som behöver göras för att nå det långsiktiga målet att till 2030 minska klimatutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent.

Under 2025 kommer arbetet fortskrida med att ytterligare konkretisera och bedöma vilka åtgärder och investeringar som vi ska prioritera fram till år 2030. Vi har genom en sammanvägning av olika kriterier valt ut en fokusgrupp, som för närvarande omfattar 44 fastigheter, som vi prioriterar vid planering samt genomförande av energi- och klimatåtgärder.

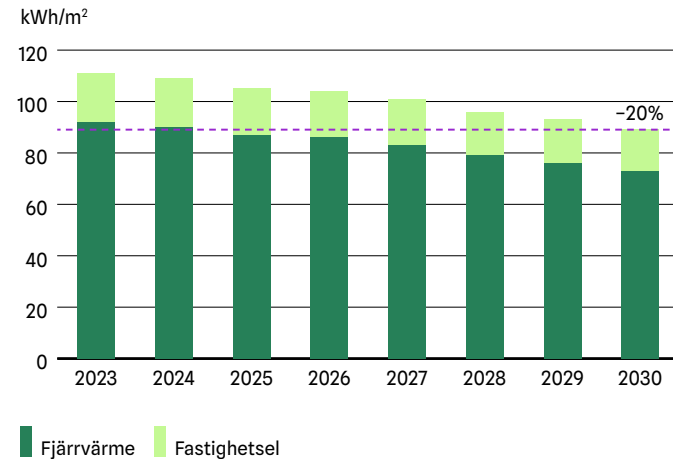
Klimatbokslutet 2023 utgör basår för våra klimatmål



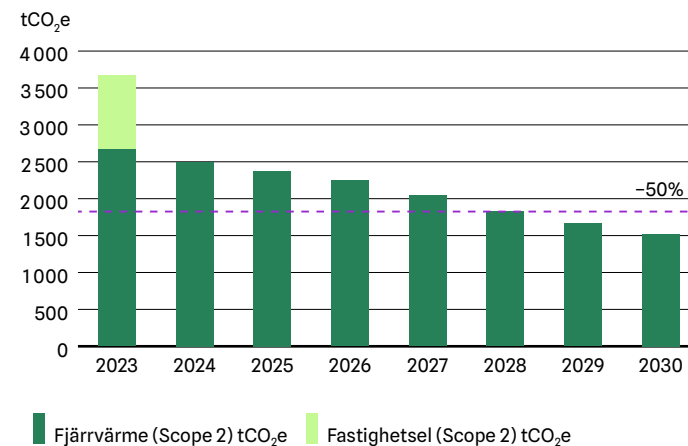
Fjärrvärmebolagen i olika kommuner bidrar i olika hög grad till våra utsläpp från fjärrvärme i Scope 2



Energifärdplan



Klimatfärdplan



Styrning och uppföljning

Det övergripande ansvaret för att koordinera hållbarhetsarbetet och följa upp hållbarhetsmålen har delegerats till hållbarhetschefen. Arbetet med att nå samtliga ettåriga hållbarhetsmål följs upp internt på kvartalsbasis, och de långsiktiga målen följs upp minst årsvis.

Neobo har antagit ett flertal policyer och riktlinjer för att styra hållbarhetsarbetet. Det övergripande styrdokumentet är vår hållbarhets-

policy. Under året har samtliga medarbetare undertecknat vår uppförandekod för medarbetare, som är en viktig pusselbit för styrningen av den dagliga verksamheten. Under 2024 har vi även tagit fram en uppförandekod för leverantörer som implementerats gentemot våra största leverantörer. Under första halvåret 2025 fortsätter implementeringen gentemot de mindre leverantörerna.

Hållbarhetsrisker

De hållbarhetsrelaterade riskerna identifieras, bedöms och hanteras inom bolagets generella riskarbete och process för hantering av bolagets risker, se beskrivning samt riskanalys på sidorna 48–51. Hållbarhetschefen ansvarar för hanteringen av hållbarhetsriskerna. De risker inom hållbarhetsområdet som har ett riskvärde om åtta eller däröver har ansetts väsentliga och specificeras inom respektive delområde.

Policyer och andra styrande dokument

| Miljö och klimat | Sociala förhållanden | Medarbetare | Respekt för mänskliga rättigheter | Motverkande av korruption |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Hållbarhetspolicy | Hållbarhetspolicy | Hållbarhetspolicy | Hållbarhetspolicy | Hållbarhetspolicy |
| Uppförandekod för medarbetare | Uppförandekod för medarbetare | Uppförandekod för medarbetare | Uppförandekod för medarbetare | Visselblåsarpolicy |
| Uppförandekod för leverantörer | Uppförandekod för leverantörer | Arbetsmiljöpolicy | Uppförandekod för leverantörer | Uppförandekod för medarbetare |
| Riktlinjer för energi och vatten | Riktlinjer för bostadsuthyrning | Jämställdhetspolicy | | Uppförandekod för leverantörer |
| Riktlinjer för tjänsteresa | | Pensionspolicy | | Riktlinjer för inköp |
| Riktlinjer för tjänstebilar | | Intern integritetspolicy | | Besluts- och attestordning |
| Riktlinjer för inköp | | Handlingsplan kränkande särbehandling | | |
| Vatten- och energiledning | | Medarbetarhandbok | | |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

- Inledning
 - Miljö och klimat
 - Sociala förhållanden
 - Medarbetare
 - Mänskliga rättigheter
 - Motverkande av korruption
 - Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt



MILJÖ OCH KLIMAT

Fastighetsbolag bidrar generellt till stor klimatpåverkan huvudsakligen genom nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar av byggnader, samt vid uppvärmning av byggnader. Arbetet med att minska energiförbrukningen samt minska klimatavtrycket vid renoveringar och underhåll är av yttersta vikt för Neobo. Inom detta område har vi stor möjlighet att påverka genom att förbättra vår fastighetsportfölj och driften därav.

Inom miljö och klimatområdet har vi identifierat två väsentliga risker; klimatrisker samt risk för ökade kostnader för grön omställning, se beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48.

Klimatrisker

Vi har under året genomfört en klimatriskkartläggning av samtliga våra 260 fastigheter som visar deras utsatthet för olika typer av klimatrisker. Kartläggningen är en desktoptanalys som har genomförts baserat på fastigheternas geogra-

fiska läge och med användande av klimatscenarioer, riskkartor och data från nationella myndigheter såsom SMHI och SGU.

Kartläggningen utvisar vilka av våra fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker baserat enbart på fastigheternas geografiska placering och med klimatscenario RCP 4,5. Analysen har gjorts för de riskindikatorer som krävs enligt det kommande regelverket i CSRD och EU-taxonomi. Resultatet är att knappt hälften av våra fastigheter är utsatta för någon klimatrisk. Den mest förekommande risken är utsatthet för framtida värmebölja på lång sikt.

Det är viktigt för oss att bedöma klimatriskernas inverkan på vårt fastighetsbestånd och behovet av eventuella åtgärder och investeringar för att minska dessa risker. Vi har som ett första steg låtit våra externa fastighetsvärderare ta del av den sammanställda kartläggningen av utsatthet för klimatrisker, varvid de har beaktat denna

vid värderingen av fastigheterna. Bolaget har för närvarande gjort bedömningen att effekterna av utsattheten för klimatrisker inte är väsentliga för bolagets finansiella ställning.

Under 2025 kommer vi i nästa steg att genomföra en fördjupad sårbarhetsanalys för de fastigheter som identifierats med hög utsatthet för risk. Sårbarhetsanalysen kommer att baseras på respektive byggnads specifika förutsättningar och ta hänsyn till den verksamhet som bedrivs i byggnaderna. Mest fokus kommer att ägnas de 13 fastigheter som har hög utsatthet för översvämning vid höga flöden i vattendrag alternativt vid skyfall. För byggnader med hög risk och hög sårbarhet kommer vi därefter att identifiera förebyggande åtgärder och upprätta adaptationsplaner för att hantera klimatriskerna. I samband därmed kommer vi att bedöma omfattningen av eventuella nödvändiga investeringar.

Tio klimatriskindikatorer

| Temperatur | | | Vind | Vatten | | | Massa | | |
|---|--|--|--------------------------------------|---|---|---------------------------------------|---|---|---|
| Värmebölja | Värmestress | Skogsbrand | Vind | Havsnivå | Sjö/vattendrag | Skyfall | Jordskred | Ras | Erosion |
| Risk för framtida kraftiga värmeböljor i regionen | Förekomst av/ risk för höga temperaturer i byggnaden | Risk för skogsbrand i fastighetens närområde | Förekomst av hög vindlast i regionen | Byggnadens utsatthet vid framtida havsvattenstånd | Byggnadens utsatthet vid höga flöden i vattendrag | Översvämningensrisk vid kraftigt regn | Om byggnad ligger inom riskområde för jordskred | Om byggnad ligger inom riskområde för ras | Utsatthet för erosion (kust eller vattendrag) |

Riskindikatorerna är baserade på EU-taxonomin kriterier i Appendix A och vägledning från Byggföretagen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan.

Mål till 2030

E1

Klimatanpassning

Mål

Kontinuerligt uppdaterad
adaptionsplan för alla
fastigheter

Hur har det gått?

Klimatriskkartläggning
genomförd 2024 för
alla fastigheter.

Risk för ökade kostnader för grön omställning

Neobo har bedömt att ökade krav på grön omställning kan komma att leda till högre kostnader till följd av ändrade lagkrav och eventuell beskattning av utsläpp. Samtidigt ser vi att de hållbarhetsinvesteringar som vi genomför sänker våra driftkostnader och ökar avkastningen från våra fastigheter. Vi följer pågående lagstiftningsarbete, däribland implementeringen i svensk rätt av EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Vi arbetar kontinuerligt med att bedöma och kvantifiera fastighetsportföljens investeringsbehov utifrån dessa aspekter.

Löpande hållbarhetsarbete i förvaltningen

Förvaltningsorganisationen arbetar löpande med olika hållbarhetsfrågor som en integrerad del i driften och förvaltningen av fastigheterna. Inom miljö och klimatområdet är arbetet med att minska energi- och vattenförbrukningen i fastigheterna av stor vikt. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt med god styrning och uppföljning följer vi ett vatten- och energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa frågor. Arbetet leds av en energi-ansvarig teknisk förvaltare.

Vi använder analysverktyget Mestro för att få överblick över energi- och vattenförbrukningen. Under bolagets två första år har det praktiska arbetet varit fokuserat på att uppnå en god

nulägesanalys vad avser energiförbrukningen i våra fastigheter, vilket resulterat i att vi nu har möjlighet att månadsvis följa upp energiförbrukningen.

För att möjliggöra löpande övervakning och styrning av mediaförbrukningen och fastigheters driftsystem är det av stor vikt att fastigheterna är uppkopplade. Vi har under 2024 kopplat upp ett trettiotal av våra fastigheter och hade vid årets slut 136 uppkopplade fastigheter. Vi fortsätter detta arbete under året med målsättningen att två tredjedelar av våra fastigheter ska vara uppkopplade i slutet av 2025. Vi arbetar också kontinuerligt med att automatisera vattenavläsningen i fastigheterna för att få högre datatäckning och kunna följa upp vattenförbrukningen löpande. Vi har under året installerat smarta vattenmätare i flera fastigheter för att tidigt kunna upptäcka vattenläckor.

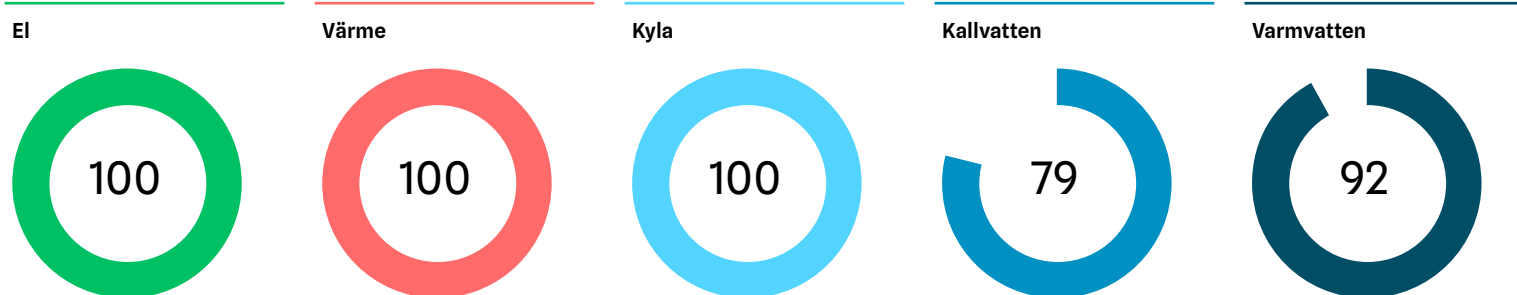
Under året har vi fortsatt arbetet med energieffektivisering och genomfört många åtgärder för att minska energiåtgången i våra fastigheter, såväl investeringar i ny teknik som injustering för effektiv drift av befintlig utrustning. Vi har under 2024 genomfört energieffektiviserande investeringar i ett fyrtiotal fastigheter.

Neobos förbrukning av fastighetsenergi 2024, med normalårskorrigerad värmeförbrukning, var 113,0 kWh/kvm. 2024 var ett varmare år än genomsnittligt på de 39 orter där vi äger fastigheter.

För att kunna jämföra energiförbrukningen och även klimatutsläppen mellan åren gör vi därför normalårskorrigerad av siffrorna. Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att minska förbrukningen av fastighetsenergi med 20 procent jämfört med vårt basår 2023. Under basåret 2023 var förbrukningen 111,4 kWh/kvm, vilket i jämförbart bestånd motsvarar 113,6 kWh/kvm. Förbrukningen av fastighetsenergi ligger således kvar på samma nivå som 2023.

Vi har analyserat energiförbrukningen 2024 på fastighetsnivå och konstaterat att i de fastigheter där vi har gjort energibesparande åtgärder genom investeringar under 2023 och 2024 så har energiförbrukningen minskat i linje med förväntningarna. Däremot så har förbrukningen ökat i andra delar av portföljen, vilket gör att energiförbrukningen för 2024 på totalen ligger på samma nivå som 2023. Vi kommer därför under året att lägga ytterligare fokus på det dagliga driftoptimeringsarbetet och utöka den löpande uppföljningen av energiförbrukningen. Vi kommer även se över hur vi bäst utnyttjar den samlade kompetensen och resurserna i vår teknikorganisation för att förbättra den dagliga driften och minska vår energiförbrukning.

Totalt inköpt energi under 2024 för de fastigheter som ägts under hela året var 94,2 GWh, vilket med normalårskorrigerad motsvarar 98,8 GWh. Under 2023 var totalt inköpt energi

Andel datatäckning i Mestro, %**Mål till 2030**

E1

Energieffektivitet
och förnybar energi

Mål

Minska energianvändningen
med 20% (fastighetsenergi) till
år 2030 jämfört med 2023

Hur har det gått

-0%

Mål

100% av inköpt energi
från förnybara källor

Hur har det gått

100%

Innehåll**Verksamhet****Vägen framåt****Finansiering****Aktuell intjäningsförmåga****Hållbarhet**

Inledning

• Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien**Finansiell rapportering****Övrigt**

99,7 GWh, vilket omräknat till jämförbart bestånd motsvarar en totalt inköpt energi 2023 om 98,8 GWh. Total inköpt energi ligger således kvar på samma nivå som 2023.

Det är av stor vikt för oss att begränsa vår klimatpåverkan och att bidra till en mer hållbar elproduktion. Vi har därför valt att sätta ett mål till 2030 att all el vi köper till våra fastigheter ska komma från förnybara källor. Vi har redan under 2024 uppfyllt detta mål genom att köpa in 100 procent ursprungsmärkt el från förnybara källor.

Klimatbokslut för 2024

Neobos samlade utsläpp av växthusgaser 2024 har sammanställts i ett klimatbokslut. Enligt branschpraxis följer klimatbokslutet GHG-protokollets principer och delar in utsläppen i Scope 1, 2 och 3. Årliga klimatbokslut förbättrar möjligheterna att följa upp och mäta framdrift mot Neobos hållbarhetsmål samt att jämföra utsläppen mot liknande fastighetsbolag.

Vårt första klimatbokslut upprättades för 2023 vilket även utgör basår för våra klimatrelaterade hållbarhetsmål. För att säkerställa jämförbarhet mellan åren har vi utgått från samma datakällor, metodik och avgränsningar som för 2023. Därutöver har vi utvecklat metodiken för

beräkning av anställdas pendlingsresor till medarbetarenkät och schablon för utsläpp per personkilometer för olika resesätt, samt att vi har lagt till faktiskt uppmätta utsläpp från avfall från vårt huvudkontor. För att säkerställa jämförbarheten mellan åren sker normalårskorrigerings av mätvärdena för värmeförbrukning.

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 1 och 2 (marknadsbaserad metod) minskar från 3 775 tCO₂e (2023) till 2 887 tCO₂e (2024), vilket motsvarar en minskning om 21,7 procent. Det är en betydande minskning som till största delen beror på att Neobo från och med 2024 valt att enbart köpa in ursprungsmärkt el från förnybara källor för fastigheternas energiförbrukning, vilket minskar de totala utsläppen i Scope 2 enligt den marknadsbaserade metoden. Den normalårskorrigerade, totala energianvändningen var i stort sett oförändrad i jämförbart bestånd från 2023 till 2024. Utsläppen från värme i Scope 2 ökade, samtidigt som utsläppen i Scope 1 minskade till följd av lägre utsläpp från förmånsbilar då vi valt att succesivt byta ut fossildrivna bilar mot elbilar.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att minska klimatutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent jämfört med vårt basår 2023. Enligt vår klimat-

färdplan skulle utsläppen minskat med 32,2 procent mellan år 2023 och 2024. Årets minskning av klimatutsläpp per kvm om 21,7 procent avviker från klimatfärdplanen främst eftersom förbrukningen av värme inte har minskat mellan åren samt att fjärrvärmebolagens emissionsfaktorer har uppdaterats.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 jämfört med vårt basår 2023. Neobos totala klimatutsläpp i Scope 3 minskar från 10 642 tCO₂e (2023) till 7 894 tCO₂e (2024). De minskade utsläppen i Scope 3 förklaras till stor del av uppdaterade emissionsfaktorer för kostnadsbaserade utsläpp. För att förbättra kvaliteten och öka jämförbarheten finns ett pågående, långsiktigt arbete för att successivt minska användningen av kostnadsbaserad beräkning i klimatbokslutet till att i högre grad få utsläppsstatistik direkt från leverantörer. Vi arbetar även kontinuerligt med att i övrigt utveckla mätmetoderna för Scope 3 och har exempelvis förbättrat mätningen av pendlingsresor från schablon till frågeformulär till medarbetarna.

SCOPE 1

Direkta egna utsläpp

Exempel:

- Köldmedieutsläpp
- Egna bilar

SCOPE 2

Utsläpp från köpt energi

Exempel:

- Utsläpp i fjärrvärmeverken
- Utsläpp från köpt el

SCOPE 3

Indirekta utsläpp

Exempel uppströms:

- Material vid renoveringar, hyresgästpassningar och underhållsåtgärder
- Anställdas pendling
- Tjänsteresor

Exempel nedströms:

- Hyresgästernas el
- Avfallshantering

Mål till 2030

E1

Klimatutsläpp

Mål

50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023

Hur har det gått

-21,7%

klimatutsläpp/kvm 2024 jämfört med 2023

Mål

Mäta, följa upp och minska klimatutsläpp i Scope 3 till år 2030 jämfört med 2023 för alla fastigheter

Hur har det gått

Arbete genomförs kontinuerligt med att förbättra mätmetoder för att kunna följa upp utsläppen i Scope 3.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

• Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Neobos klimatutsläpp 2024

| | 2024 tCO ₂ e | 2023 tCO ₂ e | 2024 kgCO ₂ e/kvm ¹⁾ | 2023 kgCO ₂ e/kvm ²⁾ | 2024 kgCO ₂ e/tkr ³⁾ | 2023 kgCO ₂ e/tkr ⁴⁾ | Beräkningsmetod och kommentar |
|--|----------------------------|----------------------------|---|---|---|---|---|
| Scope 1 | 98 | 106 | 0,14 | 0,15 | 0,11 | 0,12 | |
| Köldmedieläckage | - | - | - | - | - | - | Köldmedierapporter |
| Utsläpp från tjänstebilar | 98 | 106 | 0,14 | 0,15 | 0,11 | 0,12 | Leverantörsstatistik |
| Scope 2 – Marknadsbaserad metod | 2 789 | 3 669 | 4,00 | 5,26 | 3,07 | 4,13 | |
| El | - | 1 010 | - | 1,41 | - | 1,14 | Köpt el (emissionsvärden leverantör) |
| Värme | 2 789 | 2 659 | 4,00 | 3,72 | 3,07 | 2,99 | Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät) |
| Kyla | - | - | - | - | - | - | Köpt kyla (emissionsvärden nät) |
| Scope 2 – Anläggningsbaserad metod | 4 034 | 3 901 | 5,78 | 5,59 | 4,44 | 4,39 | |
| El | 1 244 | 1 241 | 1,78 | 1,74 | 1,37 | 1,40 | Köpt el (nordisk elmix) |
| Värme | 2 789 | 2 659 | 4,00 | 3,72 | 3,07 | 2,99 | Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät) |
| Kyla | - | - | - | - | - | - | Köpt kyla (emissionsvärden nät) |
| Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Marknadsbaserad metod | 2 887 | 3 775 | 4,14 | 5,29 | 3,18 | 4,25 | |
| Totala utsläpp Scope 1 & 2 – Anläggningsbaserad metod | 4 132 | 4 006 | 5,92 | 5,61 | 4,55 | 4,51 | |
| Scope 3 | 7 894 | 10 642 | 11,31 | 15,25 | 8,69 | 11,98 | |
| 1. Inköpta varor och tjänster | 1 179 | 3 038 | 1,69 | 4,25 | 1,30 | 3,42 | Kostnadsbaserad |
| 2. Kapitalvaror | 3 446 | 4 087 | 4,94 | 5,72 | 3,80 | 4,60 | Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad) |
| 3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter | 609 | 796 | 0,87 | 1,11 | 0,67 | 0,90 | Köpt energi (emissionsvärden nät) |
| 5. Avfall (från kontor) | 2 | - | 0,00 | - | 0,00 | - | Leverantörsstatistik, beräknades ej år 2023 |
| 6. Tjänsteresor | 5 | 5 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | Hybrid (avstånd, leverantörsstatistik, kostnadsbaserad) |
| 7. Pendlingsresor | 61 | 30 | 0,09 | 0,04 | 0,07 | 0,03 | Enkätundersökning, beräknades med schablon år 2023 |
| 8. Hyrd tillgång uppströms | 5 | 4 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | Hybrid (emissionsvärden nät och schablon) |
| 13. Hyrd tillgång nedströms | 2 585 | 2 681 | 3,70 | 3,75 | 2,85 | 3,02 | Hybrid (emissionsvärden nät och schablon) |
| Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Marknadsbaserad metod | 10 781 | 14 416 | 15,45 | 20,19 | 11,87 | 16,23 | |
| Totala utsläpp Scope 1,2 & 3 – Anläggningsbaserad metod | 12 025 | 14 648 | 17,23 | 20,51 | 13,25 | 16,50 | |

¹⁾ Beräknat på 697 904 kvm uthyrningsbar area 2024.

²⁾ Beräknat på 714 048 kvm uthyrningsbar area 2023.

³⁾ Beräknat på 908 mkr i omsättning 2024.

⁴⁾ Beräknat på 888 mkr i omsättning 2023.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

- Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Trygghet i boendet är av stor vikt för alla människor. Detta avspeglas i vår vision som är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Inom området sociala förhållanden har vi identifierat otrygga bostadsområden som en väsentlig risk, se även beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48.

Sociala utmaningar i samhället kan påverka Neobos verksamhet. Otrygghet i bostadsområden minskar trivselen för våra hyresgäster och kan leda till en hög omflyttning av bostadshyresgäster och ökad vakans.

Neobo har genom kundundersökningen identifierat de bostadsområden där otryggheten är som störst. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med åtgärder som bland annat innefattar utomhusmiljöer, förbättrad belysning och trygghetsvandringar. I områden med upplevd otrygghet har vi ett nära samarbete med övriga aktörer såsom polis, kommun, skolor, socialtjänst och andra fastighetsägare för att gemensamt arbeta med att stärka dessa områden.

Trygghetsskapande arbete pågår kontinuerligt inom fastighetsförvaltningen. Fokus ligger främst på de områden där våra kunder upplever otrygghet. Vi har fastigheter inom fyra av de totalt 59 områden som polisen har identifierat som utsatta områden.

Vi mäter löpande omflyttningshastigheten hos våra bostadshyresgäster. Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att omsättningshastigheten ska understiga 20 procent per år. Under 2024 var den årliga hyresgästomsättningen 26,2 procent 2023 var omsättningen 27,5 procent Omsättningen

har således minskat med 1,3 procentenheter sedan 2023, vilket visar att vårt arbete ger resultat och går åt rätt håll.

Vi genomför årliga kundundersökningar via AktivBo där våra bostadshyresgäster ger oss värdefulla inspel. Trygghetsaspekter ingår i vissa av de frågor som utgör serviceindex. Om hyresgästerna även i övrigt är nöjda med sitt boende och den service vi erbjuder är vi övertygade om att de kommer att trivas och bo kvar längre i våra områden, vilket i sig leder till en ökad trygghet.

Vi har därför satt ett långsiktigt mål till 2030 att vårt serviceindex 2030 ska ligga över branschsnittet. År 2024 uppgick vårt serviceindex till 75. Branschsnittet 2024 var 82 och vi arbetar vidare mot detta mål, bland annat genom att åtgärda utomhusmiljöer och gemensamma ytor som av hyresgästerna upplevs otrygga, till exempel med förbättrad belysning. Vid behov genomför vi även trygghetsskapande investeringar såsom installation av säkerhetsdörrar och digitala inpasseringssystem till fastigheterna.



Stensiken 1, Tidaholm

Mål till 2030

S4

Trygga hem och områden

Mål

Årlig hyresgästomsättning för bostäder under 20% år 2030

Hur har det gått

26,2%

Mål

Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo) år 2030

Hur har det gått

75

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

• Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

MEDARBETARE

En av våra viktigaste tillgångar är våra medarbetare och vi verkar därför att de ska trivas och må bra på jobbet. Inom området medarbetare har vi identifierat organisatorisk risk som en väsentlig hållbarhetsrisk, se även beskrivning i bolagets riskanalys på sid. 48. Organisatorisk risk definieras som risk att vi misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Neobo arbetar kontinuerligt med bolagets värdegrund vilket samtliga medarbetare involveras i. Veckovisa temperaturmätningar för medarbetarengagemang genomförs för att löpande följa upp förbättrings- och utvecklingspunkter. Årliga mål- och utvecklingssamtal genomförs med alla medarbetare för att fånga upp förväntningar och utveckla medarbetarna. Bolagets samtliga ledare träffas kontinuerligt i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte och för att driva gemensamma organisationsfrågor framåt.

Vår värdegrund och vår vision är viktiga ledstjärnor i vårt dagliga arbete. Under 2024 tog vi fram en ny uppförandekod för medarbetare som guidar oss rätt i vardagen. För oss är det avgörande att kunna skapa framgångsrika team och en välmående och engagerad organisation. Vi har därför valt att löpande följa upp hur våra medarbetare mår, till exempel avseende upplevd stress samt engagemang, genom veckovisa frågor i verktyget Winningtemp. Våra ledare och chefer analyserar löpande medarbetarnas svar. Genom Winningtemp mäter vi medarbetarengagemang samt upplevd inkludering.



Minerva 8, Sundsvall

Medarbetarengagemang mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS). Mätningen sker genom en fråga till medarbetarna hur sannolikt det är att de kan rekommendera Neobo som arbetsgivare. De svarande kategoriseras som Ambassadörer, Passiva respektive Kritiker. Resultatet av eNPS kan variera mellan -100 och 100 där 0-19 anses bra, 20-50 mycket bra och över 50 utmärkt.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att ha ett medarbetarengagemang (eNPS) som överstiger

20. Under 2024 har vi haft ett genomsnittligt värde på medarbetarengagemang om 26. Snittet för samtliga bolag i Winningtemp var 20 under 2024. Vi har även ett mål till 2030 att ha en frisknärvaro som överstiger branschsnittet. Vår frisknärvaro under 2024 var 97,8 procent. Branschsnittet för arbetsgivarorganisationen Fastigos medlemmar låg 2023 på 95,6 procent.

Vårt fortsatta fokus är att försöka bibehålla dessa goda nivåer av medarbetarengagemang och frisknärvaro.

Mål till 2030

S1

Arbetsvillkor

Mål

Medarbetarengagemang,
eNPS > 20 år 2030

Hur har det gått?

26

Mål

Frisknärvaro
över branschgenomsnittet

Hur har det gått?

97,8%

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

• Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Inom området mångfald och inkludering har vi satt två långsiktiga mål till 2030. Ett mål är att medarbetarnas upplevda inkludering ska vara 100 procent. Vi mäter upplevd inkludering kontinuerligt och under 2024 har resultatet varit tillfredsställande på en företagsövergripande nivå. Vi fortsätter det viktiga arbetet med att skapa en arbetsplats där alla medarbetare upplever att de är inkluderade.

Ytterligare ett långsiktigt mål till 2030 är att medarbetarna ska spegla samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund. Vi är

övertygade om att en mångfald bland medarbetarna skapar bättre förutsättningar att driva bolaget effektivt, fatta bättre beslut och kunna möta våra kunders varierande behov. Vad avser könsfördelningen finns det fler män än kvinnor totalt i bolaget, medan situationen är omvänd sett till ledningsgruppens sammansättning.

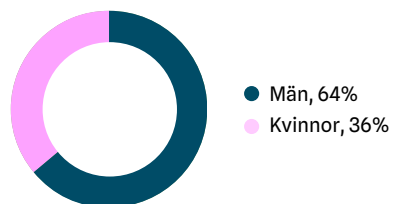
Vi har kunnat konstatera att endast 5 procent av medarbetarna 2024 har utländsk bakgrund. I denna mätning har vi använt Statistiska Centralbyråns definition av utländsk bakgrund, innebärande att medarbetaren antingen själv är utrikes

född alternativt har två utrikes födda föräldrar. I samhället idag har 32 procent av personerna i arbetsför ålder, 20–64 år, utländsk bakgrund. Ett fokusområde under de kommande åren kommer således att vara att arbeta med att främja mångfalden i bolaget. Under 2025 planerar vi att ta fram riktlinjer för rekrytering för att säkerställa ett målmedvetet arbete mot vårt mångfaldsmål.

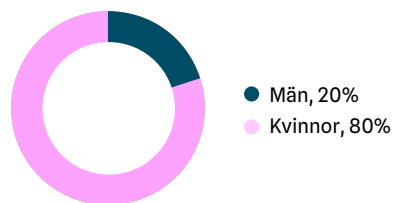


Sommarjobbare i Vänersborg

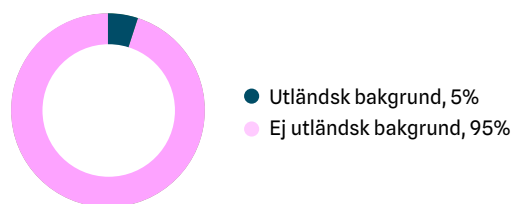
**Könsfördelning
samtliga medarbetare**



**Könsfördelning
ledningsgruppen**



**Utländsk bakgrund
samtliga medarbetare**



Mål till 2030

S1

Mångfald och jämlikhet

Mål

Upplevd inkludering 100% till år 2030

Hur har det gått?

Tillfredsställande resultat på en företagsövergripande nivå

Mål

Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning och etnisk bakgrund 2030

Hur har det gått?

36% kvinnor
64% män

5% med utländsk bakgrund

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

• Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

För Neobo är det av stor vikt att säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan. Vi har i bolagets övergripande riskarbete inte identifierat någon väsentlig hållbarhetsrisk inom området mänskliga rättigheter, men för oss är det likväl viktigt och prioriterat att arbeta med våra leverantörer i värdekedjan.

FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna består av 30 artiklar om friheter och rättigheter som gemensamt uttrycker de grundläggande och universella fri- och rättigheterna. Dessa rättigheter och friheter inkluderar bland annat rätt till rättvisa och tillfredsställande arbetsförhållanden, rätt att ansluta sig till fackföreningar, samt ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, såsom rätten till social trygghet, hälsa och lämpliga bostäder.

Som aktör i fastighetsbranschen har vi ett ansvar att se till att de leverantörer som arbetar för oss i fastigheterna respekterar de mänskliga rättigheterna och till exempel inte utnyttjar personal på felaktigt sätt. Vi har därför ett långsiktigt mål att vi ska mäta och följa upp mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030. Vi har även ett långsiktigt mål till 2030 att samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån vår uppförandekod för leverantörer.

Under 2024 har vi infört en uppförandekod för leverantörer som klargör de förväntningar och krav vi har på våra leverantörer och samarbetspartner. Leverantörerna ska bland annat stödja och respektera internationellt deklarerade mänskliga rättigheter och behandla sina anställda och



Minerva 8, Sundsvall

leverantörer rättvist, jämställt och med respekt för alla människors lika värde. Leverantörerna ska ha rutiner för att utvärdera risken för att de genom sin verksamhet medverkar till kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Under 2024 implementerades uppförandekod för leverantörer gentemot våra största och mest betydande leverantörer. Första halvåret 2025 fortsätter implementeringen även gentemot mindre leverantörer.

Under 2024 har vi även infört riktlinjer för inköp för att tillse att alla inköp av varor och tjänster sker i enlighet med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy. Målet är att inköpen ska

göras på ett kostnadseffektivt, förenklat och rationellt sätt och att kvaliteten i inköpen ska säkerställas med hänsyn tagen till hållbarhetsaspekter. Bland annat ska vi vid beställning av arbeten i våra fastigheter enligt riktlinjerna begränsa våra leverantörer så att de maximalt får anlita underentreprenörer i två led. Detta är ett viktigt första steg för att begränsa de långa kedjor av underentreprenörer som är vanligt förekommande i bygg- och fastighetsbranschen, för att möjliggöra kontroll och insyn i verksamheten hos de entreprenörer som utför arbeten i våra fastigheter.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

- Mänskliga rättigheter

- Motverkande av korruption

- Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Mål till 2030

S2

Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan

Mål

Mätning och uppföljning av mänskliga rättigheter i värdekedjan till år 2030

Hur har det gått?

Planering pågår

Mål

100% av betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod för leverantörer år 2030

Hur har det gått?

Uppförandekod för leverantörer implementerad för betydande leverantörer

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

En viktig del i hållbarhetsarbetet är att aktivt arbeta för främjande av god affärs-etik och att bekämpa alla former av korruption. Generellt anses bygg- och fastighetsbranschen vara en högrisksektor för korruption och mutor. Vi har inte identifierat någon väsentlig risk inom området men anser det viktigt att ta samhällsansvar och aktivt arbeta med dessa frågor.



Under 2024 har vi infört en ny uppförandekod för medarbetare som guidar medarbetarna rätt i vardagen. Uppförandekoden stöttar oss i att driva bolaget på ett etiskt och i alla hänseenden hållbart sätt. I det ingår bland annat att upprätthålla höga ambitionsnivåer vad gäller bekämpande av korruption samt att begränsa vår miljö- och klimatomständiga påverkan. Samtliga medarbetare har undertecknat uppförandekoden som bland annat innehåller etiska riktlinjer och riktlinjer avseende korruptionsbekämpning.

Vi har även infört en uppförandekod för leverantörer eftersom det är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete att ställa motsvarande krav på våra leverantörer. Uppförandekoden har implementerats för alla betydande leverantörer och under 2025 fortsätter arbetet med implementering gentemot mindre leverantörer.

Vi har under året även infört riktlinjer för inköp för att tillse att alla inköp av varor och tjänster sker i enlighet med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy. Målet är att inköpen ska göras på ett kostnadseffektivt, förenklat och rationellt sätt och att kvaliteten i inköpen ska säkerställas

med hänsyn tagen till hållbarhetsaspekter. Riktlinjerna klargör bland annat hur vi ska hantera upphandlingar, eventuella jävssituationer och vilka upphandlingar som måste konkurrensut-sättas. De ger också ett tydligt internt ramverk som stöttar vårt arbete mot korruption.

Vi är måna om att göra rätt och att upprätthålla våra medarbetares, samarbetspartner och allmänhetens förtroende för oss och vår verksamhet. Vi vill därför göra allt vi kan för att upptäcka och hindra eventuella missförhållanden i vår verksamhet så tidigt som möjligt. Både medarbetare och leverantörer uppmuntras därför att anmäla misstänkta oegentligheter antingen direkt till någon på Neobo eller anonymt via vår visseblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen nås

via vår externa webb och är tillgänglig för alla, se www.neobo.se/kontakta-oss/visselblasning. Visselblåsningar tas emot och hanteras av Neobos chefsjurist tillsammans med en av styrelsens ledamöter.

Båda våra uppförandekoder finns publicerade i sin helhet på vår webb www.neobo.se/investerare/hallbarhet.

Vi har ett långsiktigt mål till 2030 att alla medarbetare årligen ska genomföra en utbildning i affärsetik. Under 2024 har vi presenterat de båda uppförandekoderna för våra medarbetare och samtliga medarbetare har undertecknat den interna uppförandekoden. Under 2025 kommer vi att införa en årlig medarbetarutbildning i affärsetik.

Mål till 2030

G1

Korruptionsrisk och intressekonflikter

Mål

100% av medarbetarna genomför årligen utbildning i affärsetik

Hur har det gått?

Planering av internutbildning pågår.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

- Motverkande av korruption

Revisorns yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

Revisorernas yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB, org nr 556580-2526

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 22–34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorernas yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International.

Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Inledning

Miljö och klimat

Sociala förhållanden

Medarbetare

Mänskliga rättigheter

Motverkande av korruption

- Revisorernas yttrande

Bolagsstyrning och aktien

Finansiell rapportering

Övrigt

BOLAGS- STYRNING OCH AKTIEN

[Bolagsstyrningsrapport](#)

[Styrelse](#)

[Ledning](#)

[Aktien och ägarna](#)

[Revisorns yttrande](#)



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 20 september 2024 noterade på Nasdaq Stockholm.

Neobo Fastigheter AB (publ) ("Neobo" eller "bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 20 september 2024 noterade på Nasdaq Stockholm. För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, antagna policyer och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk såsom bland annat de regler och rekommendation som följer av listningen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Neobo tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Neobo har under 2024 inte i något avseende avvikit från Kodens bestämmelser.

Aktien och aktieägare

Bolagets aktier noterades den 10 februari 2023 på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North"). Under 2024 genomgick bolaget en listbytesprocess varvid bolagets interna rutiner, internkontroll samt riskarbete ytterligare utvecklades och granskades för att säkerställa de höga krav som ställs på bolag som är noterade på huvudlistan. Den 20 september 2024 var listbytet klart och aktien handlades för första gången på Nasdaq Stockholm.

Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 752 027 538 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 145 400 737. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,17 kronor. Bolaget har endast ett

aktieslag och varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma. Det finns inga begränsningar för hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. De största aktieägarna vid utgången av 2024 var Avanza Pension, 13,20 procent, ICA-handlarnas Förbund, 10,32 procent, och Martin Larsén, 7,52 procent.

Bolagsstämma

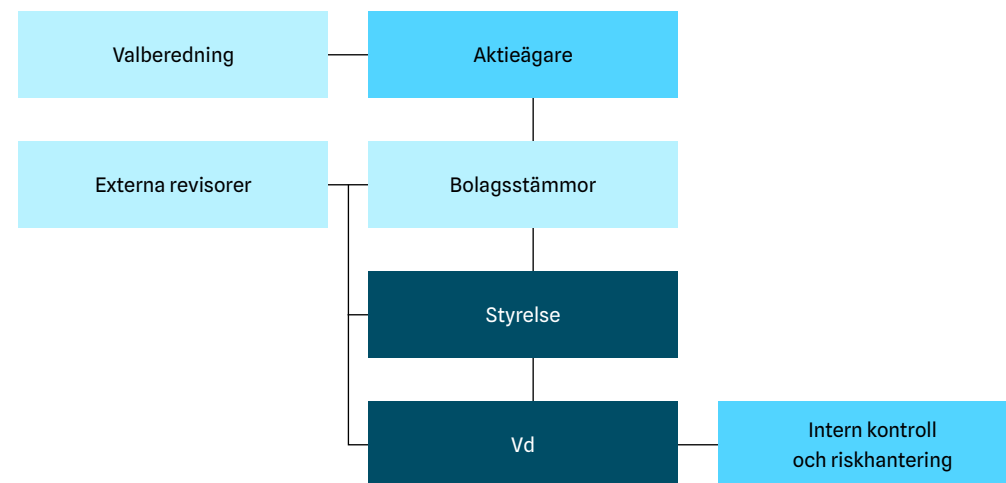
Bolagsstämman är Neobos högsta beslutande organ där aktieägarna har möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Årsstämman ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också bland annat att besluta om fastställande av bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, besluta om disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Bolaget ska upplysa om att kallelse skett genom annonsering i Dagens Nyheter.

Vid Neobos årsstämma den 23 april 2024 beslutades bland annat om omval av styrelseledamöterna Jan-Erik Höjvall, Mona Finnström, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson, samt nyval av styrelseledamöten Anneli Lindblom. Jan-Erik Höjvall valdes till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2023, att arvode

skulle utgå till styrelsen om totalt 1 730 000 kr varav 550 000 kr till styrelsens ordförande och 295 000 kr vardera till övriga styrelseledamöter, samt beslutade om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd. Årsstämman beslutade vidare om omval av revisionsbolaget EY, beslutade att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt beslutade om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Protokoll från årsstämman finns på Neobos hemsida, neobo.se/sv/arsstamma-2024.

Årsstämma 2025 kommer att hållas i Stockholm den 24 april 2025. Kallelse samt fullständiga förslag finns på bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2025.

Neobos organisation



Valberedning

Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre största aktieägarna per den 30 september. Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Valberedningen inför årsstämman 2025 består av Göran Blomberg, valberedningens ordförande, utsedd av ICA-handlarnas Förbund AB, Martin Larsén, utsedd av Martin Larsén, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning samt av Jan-Erik Höjvall i egenskap

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

- Styrelse

- Ledning

- Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

av styrelseordförande. Per den 30 september 2024 representerade de aktieägare som utsett ledamöter till valberedningen tillsammans cirka 22,6 procent av aktierna i Neobo.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, hållbarhets- och lönsamhetsmål samt policyer. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag.

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning vilken årligen fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd vd-instruktion.

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot

bakgrund av bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte är motiverat att inrätta några utskott inom styrelsen. Revisionsutskottets respektive ersättningsutskottets arbetsuppgifter fullgörs därför av styrelsen i dess helhet. Styrelsens arbetsordning utvärderas och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla sex till sju ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden när styrelsens ordförande bedömer det motiverat eller när det begärs av en av ledamöterna eller den verkställande direktören. Styrelsens ordförande ansvarar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs.

Neobos styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid inledningen av 2024 utgjordes styrelsen av fem styrelseledamöter. Den 7 februari 2024 avgick Peter Wågström från styrelsen medomedelbar verkan på grund av ett annat bolagsengagemang, varefter styrelsen bestod av fyra ledamöter fram till årsstämman 2024.

Neobos styrelse består av ledamöterna Jan-Erik Höjvall, styrelsens ordförande, Mona Finnström, Anneli Lindblom, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson. En närmare presentation av ledamöterna finns på sid. 42 och på bolagets webbplats. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Under året har styrelsen haft 18 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte och 9 möten per capsulam. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Neobos strategi, mål, affärsplan, budget, organisation, extern rapportering, finansieringsfrågor, riskanalys, frågor i samband med listbytet från First North till Nasdaq Stockholm, försäljning av fastigheter, den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD samt utformningen av hållbarhetsmål. Styrelsen har under året särskilt följt utvecklingen av bolagets finansieringskostnader, likviditetsprognos samt vakanser. Styrelsen har därutöver under året behandlat och antagit ett flertal policyer samt särskilt följt bolagets arbete med att utveckla den interna kontrollen med anledning av bolagets listbyte till Nasdaq Stockholm.

Vid styrelsemötena har förutom styrelsen även vd, CFO och Chefsjurist och Hållbarhetschef närvarat. Styrelsen har genomfört en årlig styrelseutvärdering genom FNCA, bolagets tidigare Certified Advisor på First North. Utvärderingen av styrelsen har skett genom en digital anonym enkät som besvarats av styrelseledamöterna och vd. Svaren har sammanställts i en rapport som analyserats och kompletterats med sammanfattande kommentarer. Utfallet har redovisats i diagram som jämförts med en referensgrupp bestående av svar från andra noterade bolag. Resultatet har redovisats för ordföranden varefter styrelsen har gått igenom och diskuterat utfallet. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

Verkställande direktören

Den verkställande direktören är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom av styrelsen antagen vd-instruktionen.

Ersättning till ledande befattningshavare

Neobos ledande befattningshavare är Ylva Sarby Westman, vd, Maria Strandberg, CFO, Malin Axland, Chefsjurist och Hållbarhetschef, Anna-Carin Skoglund, Regionchef Nord samt Per Sundequist, Regionchef Syd. En närmare presentation av de ledande befattningshavarna finns på sid. 43 och på bolagets hemsida.

Årsstämman 2024 beslutade anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Dessa innebär bland annat att Neobo ska tillämpa marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsformer. Ersättningen kan bestå av en fast och en rörlig del. Riktlinjerna innehåller olika krav för ersättningens utformning och ett maxbelopp för rörlig ersättning. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl. Sådana avsteg ska då redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma. Riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare finns publicerade på bolagets webbplats neobo.se/sv/investerare/bolagstyrning/ersattningar.

För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare under år 2024 se not 5. Årsstämman 2023 beslutade att införa ett treårigt teckningsoptionsprogram (LTIP 2023) för vissa ledande befattningshavare. Teckningsoptioner överläts i maj 2023 till Ylva Sarby Westman, Maria Strandberg, Malin Axland och Jonny Göthberg. Teckningsoptionerna som innehafts av Jonny Göthberg återlöstes av bolaget vid årsskiftet 2023/2024 då Jonnys anställning i bolaget upphört.

En ersättningsrapport för 2024 kommer att presenteras för årsstämman 2025, se bolagets webbplats neobo.se/sv/arsstamma-2025.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

- Styrelse

- Ledning

- Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

Närvaro vid styrelsemöten 2024

| | Styrelsemöten | Varav per capsulam | Oberoende av bolaget | Oberoende av större ägare |
|-------------------------------|---------------|--------------------|----------------------|---------------------------|
| Jan-Erik Höjvall (ordförande) | 18/18 | 9/9 | Nej (tidigare vd) | Ja |
| Mona Finnström | 18/18 | 9/9 | Ja | Ja |
| Anneli Lindblom | 12/12 | 6/6 | Ja | Ja |
| Ulf Nilsson | 18/18 | 9/9 | Ja | Ja |
| Jakob Pettersson | 18/18 | 9/9 | Ja | Nej |
| Peter Wågström | 1/1 | 1/1 | Ja | Ja |

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilken består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Neobo styrs utifrån. För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, antagna policyer samt affärsplan och budget.

Ledningen ansvarar för att utforma rutiner och processer som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Utöver policydokument finns riktlinjer, besluts- och attestordning, rapporteringsinstruktion, uppförandekod för medarbetare samt befattningsbeskrivningar för respektive roll innehållande ansvar och befogenheter.

Riskbedömning

I syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen kartlägger Neobo årligen de väsentliga resultat- och balansposter med tillhörande arbetsprocesser, där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i sådant fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll.

Neobos identifierade väsentliga finansiella processer 2024 är följande:

- Fastighetsvärderingsprocessen
- Finansieringsprocessen
- Projektprocessen
- Hyresprocessen
- Inköpsprocessen
- Bokslutsprocessen
- Löneprocessen
- Transaktionsprocessen

För mer information om verksamhetens risker och riskhantering se sid. 48.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att det inte uppstår väsentliga fel i den finansiella rapporteringen har kontrollaktiviteter upprättats för de risker som identifierats inom de väsentliga processerna. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter genomförs av medarbetare som löpande är involverade i respektive process i samarbete med Neobos ekonomichef och CFO. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller utförs. Kontrollaktiviteter genomförs dels på övergripande nivå i form av exempelvis analyser av resultat och nyckeltal. Dels på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna såsom formella avstämningar och attester.

Neobo har en visselblåsarpolicy som garanterar att medarbetare och andra intressenter anonymt och utan påföljd kan rapportera ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visselblåsarssystem är tillgängligt via Neobos webbplats.

Information och kommunikation

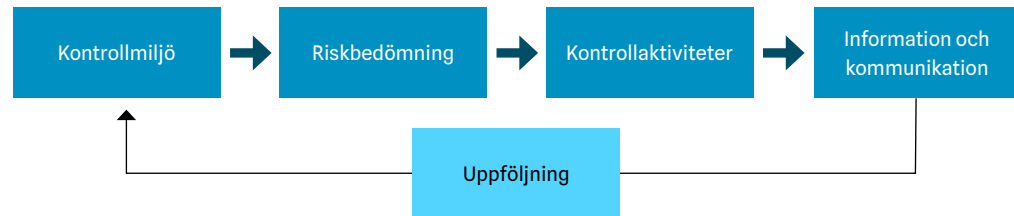
För att säkerställa god intern och extern informationsgivning finns en informationspolicy. Informationspolicyn reglerar hur extern information ska utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Neobo ska lämna korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig information samtidigt till alla sina aktieägare, kapitalmarknad, samhälle och media. All information som bedöms vara insiderinformation meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Vd och CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Ledningen ansvarar för att internt informera berörda medarbetare om deras ansvar att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk, policyer och riktlinjer.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Uppföljning av systemet för intern kontroll leds av Neobos CFO och ekonomichef tillsammans med berörda medarbetare som arbetar med de väsentliga processerna för den finansiella rapporteringen. Årligen genomförs en oberoende utvärdering av den interna kontrollen, vilken avrapporteras till både ledning och styrelse. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen.

Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen, både till styrelsen och ledningen, minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporten för perioden januari–september granskas av revisorn, som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med rapporten. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av Neobos storlek, varför styrelsen och ledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision. Frågan om eventuellt behov av särskild internrevisionsfunktion följs upp årligen.



Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

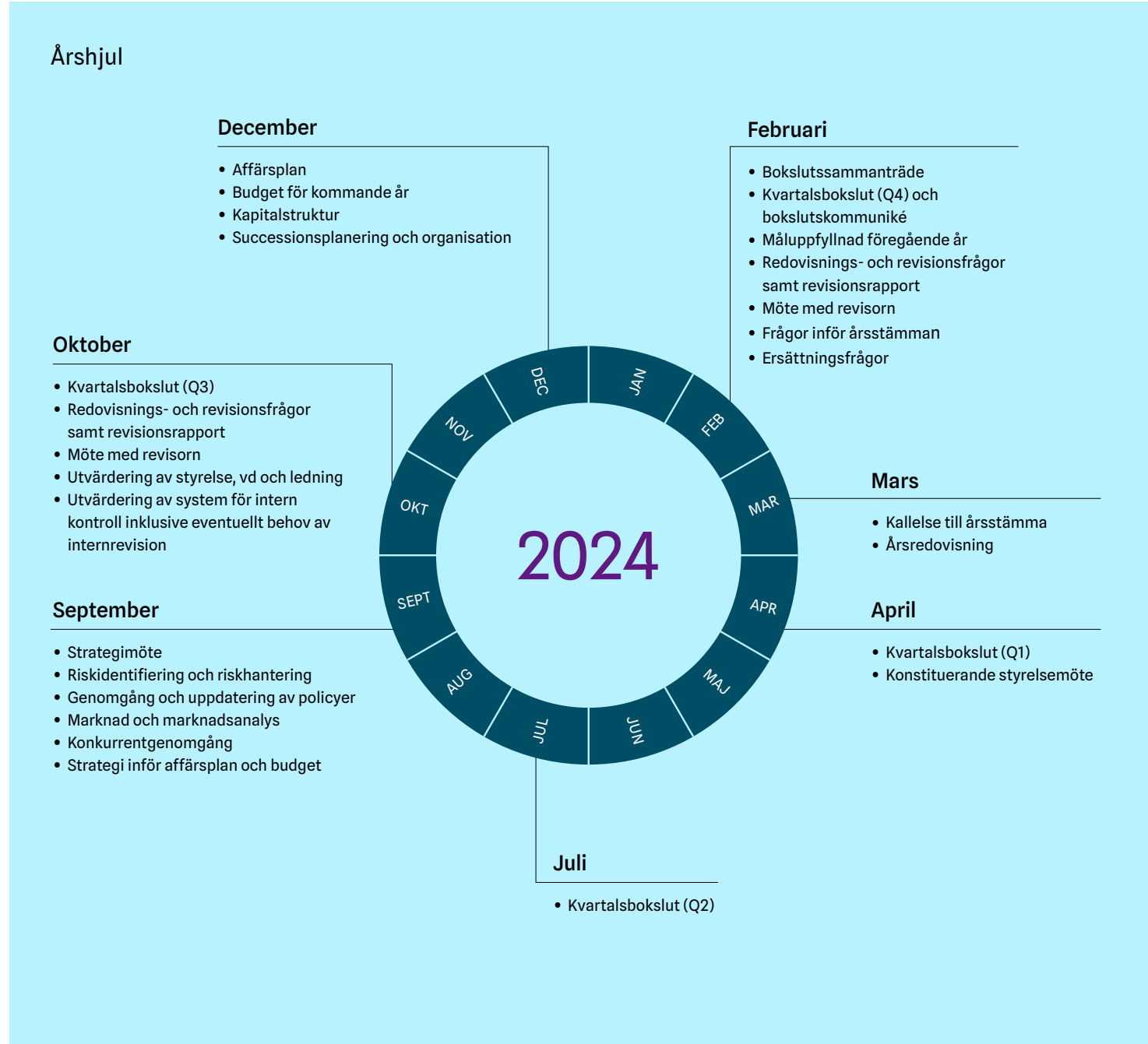
Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

Revision

Neobos årsredovisning, inklusive denna bolagsstyrningsrapport samt hållbarhetsrapporten, samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning granskas ienlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering till styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges till årsstämman. Revisionsbolaget EY med Gabriel Novella som huvudansvarig revisor valdes på årsstämman 2024 till revisor för tiden fram till årsstämman 2025. Arvode utgår enligt godkänd räkning.



Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

- Styrelse

- Ledning

- Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Neobo Fastigheter AB, org nr 556580-2526.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 37–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

STYRELSE



Jan-Erik Höjvall

Styrelseordförande sedan 2022.

Född: 1959.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande uppdrag: –

Tidigare erfarenhet i urval:

Vd Amasten Fastighets AB, vd Rikshem och vd Akelius fastigheter AB. Styrelseordförande i Studentbostäder i Norden AB (publ).

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

253 560 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Mona Finnström

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1959.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i beteendevetenskap och enstaka kurser i företagsekonomi.

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelseordförande i Sveriges Förvaltarforum AB. Styrelseledamot i Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening och Mona Finnström utveckling AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens och Arbetsgivarpartner Aktiebolag. Vd i Fastigo Aktiebolag.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

15 000 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Anneli Lindblom

Styrelseledamot sedan 2024.

Född: 1967.

Utbildning: Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Övriga nuvarande uppdrag:

CFO Pandox AB. Styrelseledamot i Logis-tea AB och Haypp Group AB. Styrelseordförande i dotterbolag inom Pandoxkoncernen.

Tidigare erfarenhet i urval:

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Amasten Fastighets AB och Hemfosa Fastigheter AB. CFO för flera noterade bolag.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

833 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Ulf Nilsson

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1958.

Utbildning: Jur kand från Uppsala universitet.

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelseordförande i GC Cru AB, Richard Juhlin Grand Cru AB och Vamlingbo Ladugårdar AB. Styrelseledamot i Avestaörnen 3 AB, Krylbohus AB, LC Åkersberga Fastighets AB och Sigfride Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Bällstaudde Bostadsutveckling AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

Styrelseledamot Amasten Fastighets AB, och Kungsleden AB. Vd D. Carnegie & CO.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

300 000 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Jakob Pettersson

Styrelseledamot sedan 2023.

Född: 1986.

Utbildning: B.Sc. och M.Sc. från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande uppdrag:

CFO på ICA-handlarnas Förbund. Styrelseledamot i Hagabacken Fastighets AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

0 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

• Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

LEDNING



Ylva Sarby Westman

Verkställande direktör sedan 2022.

Född: 1973.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelseledamot i Eastnine AB (publ).

Tidigare erfarenhet i urval:

Verkställande direktör i Kungsleden AB. Vice verkställande direktör i Castellum AB och Kungsleden AB. CFO i Castellum AB och Kungsleden AB.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

117 300 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:

436 200 optioner.



Maria Strandberg

CFO sedan 2023.

Född: 1983.

Utbildning: Civilekonom från Södertörns högskola.

Övriga nuvarande uppdrag: –

Tidigare erfarenhet i urval:

CFO i Castellum AB. Ekonomichef på Kungsleden AB. Revisor på EY.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

21 000 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:

96 933 optioner.



Malin Axland

Chefsjurist sedan 2022 och Hållbarhetschef sedan 2023.

Född: 1974.

Utbildning: Jur kand från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelseledamot i MAxland AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

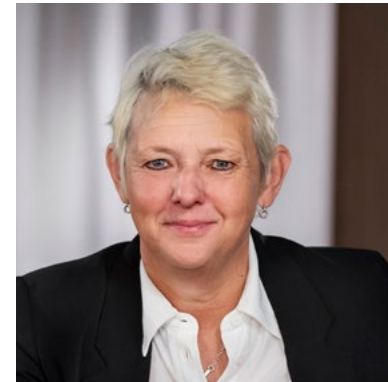
Chefsjurist Kungsleden AB. Advokat Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Egen verksamhet som interimjurist.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

33 300 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:

96 933 optioner.



Anna-Carin Skoglund

Regionchef sedan 2022.

Född: 1963.

Utbildning: Drifttekniker på Örebro universitet. Teknisk fastighetsförvaltare på Newton. Ledarskap på Umeå universitet.

Övriga nuvarande uppdrag: –

Tidigare erfarenhet i urval:

Regionchef på SBB. Fastighetschef på Ängelholmshem.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

25 aktier.



Per Sundequist

Regionchef sedan 2022.

Född: 1967.

Utbildning: Fastighetsmäklarutbildning, universitetsstudier i ekonomi, DIHM-examen Marknadsekonomi IHM.

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelsesuppleant i Christina Sundequist Konsult AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

Vd HSB Nordvästra Götaland. Marknadsområdeschef Skandia Fastigheter. Chef Projektutveckling Götenehus. Regionchef SBB Norden AB.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

3 500 aktier.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

• Ledning

Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

¹⁾ Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per dagen för årsredovisningens undertecknande.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Neobos börsvärde, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick per den 31 december 2024 till 3 046 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 145 400 737 och antal kända aktieägare till 101 799.

Handel och omsättning

Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiens omsättning uppgick den senaste tolv månadersperioden till 152 miljoner aktier. Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen, var 104 procent.

Kursutveckling och totalavkastning

Aktiekursen för Neobo var vid årets slut 20,95 kronor (13,8). Under året noterades en högsta kurs om 26,30 kronor och en lägsta om 12,14 kronor. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit 52 procent, att jämföra med -2,0 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

Substansvärde, EPRA NRV

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Neobo skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Då Neobos fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Neobos fall derivat och uppskjuten skatteskuld. Substansvärdet uppgick vid årets utgång till 44,68 kronor/aktie (45,83). Aktienkursen vid balansdagen uppgick således till 47 procent av substansvärdet.

Beräkning av substansvärdet

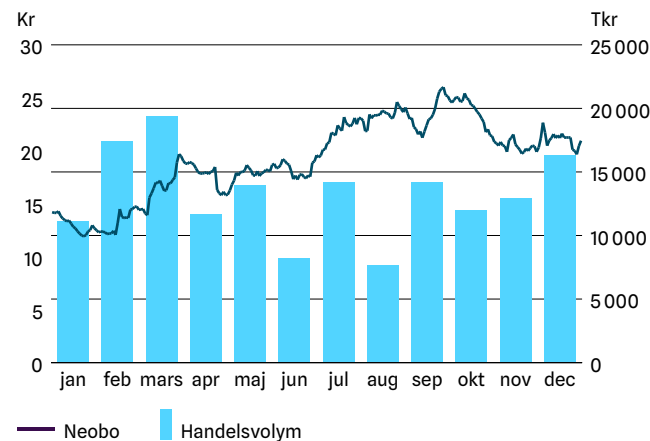
| | mkr | Kr/aktie |
|------------------------------------|-------|----------|
| Eget Kapital enligt balansräkning | 6 213 | 42,73 |
| Återläggning enligt balansräkning: | | |
| Derivat | -63 | -0,44 |
| Uppskjuten skatt | 347 | 2,38 |
| Långsiktigt substansvärde | 6 497 | 44,68 |

Utdelningspolicy

Ingen utdelning ska betalas till aktieägarna och vinster ska återinvesteras i verksamheten.

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Värdeskapande investeringar kommer att ske i form av lägenhetsrenoveringar och hållbarhetsinvesteringar som bidrar till att öka avkastningen från fastigheterna.

Neobo kurs- och omsättningsutveckling 2024



Ägarstruktur per 31 december 2024

Vid årsskiftet fanns det 101 799 kända aktieägare i Neobo. De 10 största ägarna kontrollerade 50,6 procent av kapital och röster per den 31 december 2024. Det utländska ägandet uppgick till 12,1 procent.

| Storleksklass | Antal aktier | Kapital och röster, % | Antal kända ägare | Andel av kända ägare, % |
|----------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 1-500 | 6 037 328 | 4,2 | 93 274 | 91,6 |
| 501-1 000 | 2 824 407 | 1,9 | 3 763 | 3,7 |
| 1 001-5 000 | 7 936 391 | 5,5 | 3 650 | 3,6 |
| 5 001-10 000 | 3 791 046 | 2,6 | 511 | 0,5 |
| 10 001-20 000 | 4 246 906 | 2,9 | 296 | 0,3 |
| 20 001- | 113 429 513 | 78,0 | 305 | 0,3 |
| Anonymt ägande | 7 135 146 | 5,0 | 0 | 0,0 |
| Totalt | 145 400 737 | 100 | 101 799 | 100 |

| Största aktieägarna | Antal aktier | Andel av kapital och röster, % |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Avanza Pension | 19 186 199 | 13,2 |
| ICA-handlarnas Förbund | 15 000 000 | 10,3 |
| Martin Larsén | 10 938 320 | 7,5 |
| Länsförsäkringar Fonder | 7 622 636 | 5,2 |
| Arvid Svensson Invest | 6 664 412 | 4,6 |
| Handelsbanken Fonder | 3 313 898 | 2,3 |
| Futur Pension | 3 289 876 | 2,3 |
| Handelsbanken Liv Försäkring AB | 2 855 196 | 2,0 |
| ODIN Fonder | 2 413 988 | 2,0 |
| Gösta Welandson med bolag | 2 314 636 | 1,6 |
| Summa 10 största | 73 599 161 | 50,6 |
| Övriga | 71 801 576 | 49,4 |
| Totalt | 145 400 737 | 100,0 |

Källa: Modular Finance

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

• Aktien och ägarna

Finansiella rapporter

Övrigt

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr. 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Om Neobo

Neobos verksamhet är att äga, aktivt förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt, god sysselsättningsgrad och en stabil hyresmarknad. Neobo ska vara en långsiktig och trygg hyresvärd som arbetar aktivt med hållbarhet för att bidra till en god samhällsutveckling. Beståndet utgörs av 260 fastigheter med en total area om 700 000 kvadratmeter och ett marknadsvärde på 13 701 mdkr.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 908 mkr (888) under året. Jämförbart bestånd av fastigheter uppvisade ökade hyresintäkter om 5,7 procent. Intäktsökningen förklaras av en genomsnittlig hyreshöjning i bostadsbeståndet om 5,1 procent, ökade hyror för kommersiella lokaler, minskad vakansgrad samt hyresökningar för de lägenheter som har renoverats under året. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 92,8 procent (92,5).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader ökade med 6 mkr under året till -435 mkr (-429). Ökningen är en nettoeffekt av högre kostnader för drift samt minskade kostnader för underhåll och sålda fastigheter. Driftkostnaderna ökade med 22 mkr

exkluderat för en jämförelsestörande post om 8 mkr avseende elstöd under 2023. De högre driftkostnaderna förklaras av ökade kostnader för taxebundet och snöröjning. Fastighetsadministration har belastats med jämförelsestörande poster om 3 mkr hänförligt till organisationsförändringar. Justerat för detta minskade kostnaderna för fastighetsadministration med 2 mkr. Underhållskostnaderna minskade med 23 mkr under året till följd av ett lägre underhållsbehov i jämförelse med föregående år.

Driftnetto

Driftnettot ökade under året med 13 mkr till 473 mkr (460). I jämförbart bestånd motsvarar ökningen 12 procent efter justering av jämförelsestörande poster, till följd av framför allt ökade hyresintäkter.

Administration

Årets administrationskostnader minskade till -143 mkr (-155) varav fastighetsadministration uppgick till -68 mkr (-67) och central administration till -75 mkr (-88). Året har belastats med jämförelsestörande poster om totalt 19 mkr, varav 15 mkr avser kostnader kopplade till förberedelser inför ett byte till Nasdaq Stockholms huvudlista samt omorganisation. Därutöver hänförs 4 mkr till en reservation under fjärde kvartalet avseende ett pågående försäkringsärendet. Exkluderat för jämförelsestörande poster, under

både innevarande och föregående år, minskar administrationskostnaderna med 11 mkr som ett led i att uppbyggnaden av verksamhet och organisation nu är genomförd.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat ökade till 152 mkr (148) trots att sju fastigheter har avyttrats under året samt att finansieringskostnaderna har ökat.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -246 mkr (-224) under året och genomsnittsräntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). De finansiella kostnaderna har ökat jämfört med föregående år till följd av högre underliggande ränta. Räntetäckningsgraden för året minskade till 1,6 gånger (1,7), främst förklarat av ett högre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,5 gånger för motsvarande period.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om -2,2 procent (-8,8). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 701 mkr (14 018).

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen. Verkligt värde av derivatportföljen uppgår vid årets slut till 63 mkr att jämföra med 171 mkr 2023.

Finans

Finanspolicy

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten, varför ingen utdelning föreslås för 2024.

Neobos finansiella mål och riskbegränsningar:

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.

De finansiella målen och riskbegränsningarna är oförändrade sedan 2023.

Tillgänglig likviditet

Neobos likviditet består av tillgångar på bankkonton vilka vid årsskiftet uppgick till 146 mkr (199).

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering
- Räkningar
- Noter
- Revisionsberättelse

Övrigt

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 3,2 procent (3,4). Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering. Lång kapitalbindning minskar även refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 2,8 år (3,3). Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. Den påverkas av förändringar i underliggande marknadsränta och förändringar i kreditgivarnas marginalpåslag. För att reducera svängningarna i de finansiella kostnaderna till en acceptabel nivå är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning användes räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förändra räntebindningen i portföljen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,2) vid årets slut.

Covenanter

I låneavtalen finns förutbestämda nyckeltal som Neobo åtar sig att upprätthålla under löptiden, så kallade covenant. Uppfylls inte dessa kan till exempel ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. De vanligast förekommande covenanterna är en räntetäckningsgrad om minst 1,5-1,7 ggr, belåningsgrad om maximalt 65-75 procent och en soliditet på minst 25-30 procent. Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag ska vara helägda, att dotterbolag med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långgivaren förses med viss finansiell information. Bolaget har uppfyllt samtliga covenant mot alla motparter under året.

Skatt

Redovisad skatt under året uppgick till 58 mkr (54) varav -19 mkr (-21) är aktuell skatt och res-

terande del utgör uppskjuten skatt. Aktuell skatt är i nivå med tidigare period. Förändringen i uppskjuten skatt förklaras av lägre värdenedgång på fastighetsbeståndet. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 22,9 procent (3,8).

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 347 mkr jämfört med 430 mkr vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeminskningar av förvaltningsfastigheterna.

Neobo var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 260 fastigheter (267) med en total uthyrningsbar area om 700 000 kvadratmeter (713 000). Per den 31 december 2024 har fastighetsbeståndet värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 13 701 mkr, jämfört med 14 018 mkr vid ingången av året. Värdeförändringen under perioden uppgick till -301 mkr (-1 353), vilket motsvarar en värdeminskning om 2,2 procent (8,8).

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

I värdet för fastigheterna ingår 98 mkr (131) för byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Genomsnittligt värde på byggrätterna efter riskavdrag i värde-

ringen är cirka 853 kr/kvm BTA (1 146). Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid årets slut till 5,0 procent (4,7) – en ökning om 29 bp jämfört med årsskiftet. Fjärde kvartalet uppvisar oförändrad yield och styrker att avkastningskraven stabiliserats. Det visar även på förstärkt kassaflöde kopplat till att bostadshyresförhandlingar är överenskomna på högre nivåer än tidigare antaget i värderingarna.

Fastighetsbeståndets förändring

| mkr | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|--------|--------|
| Ingående värde 1 januari | 14 018 | 15 295 |
| Förvärv | 0 | -100 |
| Investeringar | 164 | 177 |
| Försäljningar | -180 | 0 |
| Orealiserade värdeförändringar | -301 | -1 353 |
| Utgående värde 31 december | 13 701 | 14 018 |

Bolagsstyrning

Neobo är ett svenskt publikt aktieföretag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, antagna policyer och riktlinjer samt den svenska aktieföretagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. För ytterligare information se Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-40.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas och beslutas av styrelsen. Ersättningen består av fast lön, rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. För ytterligare beskrivning, se not 5. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37-40. Styrelsen föreslår att inte göra några ändringar i riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare.

Risker och osäkerhet

Prioriterade områden för riskhantering är framför allt fastighetsvärdering, finansiering, projektverksamhet och uthyrning, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Företaget har väl fungerande rutiner för att hantera dessa risker och uppvisar en stabil finansiell ställning med solida nyckeltal. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" på sid. 48.

Hållbarhet

Neobo arbetar aktivt med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom systematiskt arbete inom miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer handlar bland annat om att erbjuda energieffektiva bostäder i attraktiva lägen som samverkar med samhället omkring. Genom en aktiv och kundnära fastighetsförvaltning kan Neobo medverka till ökad stabilitet, trygghet samt långsiktigt hållbara miljöer och attraktiva bostadsområden.

Neobo har under 2024 genomfört ett fyrtiotal energibesparingsprojekt i varierande storlek där huvudfokus legat på värmesystem och uppkoppling av fastigheter. Vi har under 2024 även fortsatt den planerade utrullningen av fibernät i vårt fastighetsbestånd.

Ytterligare information om Neobos hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 22-34.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 och att bolagets tillfögande stående vinstmedel om 5 521 192 646 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

- Förvaltningsberättelse

- Risker och riskhantering

- Räkningar

- Noter

- Revisionsberättelse

Övrigt

Risker och riskhantering

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras inte riskerna alls, inte i tid eller felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader

eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp både strategiska, operationella, legala och finansiella risker är därför ett prioriterat område för Neobo. Styrelsen har det övergripande ansvaret för risk-

hantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och ledningsgrupp som arbetar med detta i en strukturerad process enligt nedan figur. Presentation och avstämning med styrelsen sker årligen och har en treårig tidshorisont.

| Riskkategori | Risk | Sannolikhet | x | Påverkan | = | Riskvärde |
|----------------------|---|-------------|---|----------|---|-----------|
| Strategiska risker | Transaktionsrisk | 3 | | 4 | | 12 |
| Operationella risker | Makrorisk ("svart svan") | 3 | | 4 | | 12 |
| | Klimatrisk | 4 | | 3 | | 12 |
| | Ökade kostnader för grön omställning | 4 | | 3 | | 12 |
| | Otrygga bostadsområden | 4 | | 3 | | 12 |
| | Hysesintäkter och hyresutveckling | 3 | | 4 | | 12 |
| | Organisatorisk risk | 3 | | 4 | | 12 |
| | Eftersatt underhåll | 3 | | 3 | | 9 |
| | Bristande tekniskt skick | 3 | | 3 | | 9 |
| | Lågkonjunktur | 3 | | 3 | | 9 |
| | Värderingsrisk | 2 | | 4 | | 8 |
| Legal risker | Politisk risk (ny/ändrad lagstiftning eller rättstillämpning) | 3 | | 4 | | 12 |
| Finansiella risker | Ränterisk | 2 | | 5 | | 10 |
| | Bristande tillgång på finansiering | 2 | | 5 | | 10 |
| | Brist på likviditet | 2 | | 5 | | 10 |
| | Förtida låneförfall | 2 | | 4 | | 8 |

Utifrån riskinventering som görs identifierar ledningsgruppen riskområden som är i fokus och dessa klassificeras utifrån sannolikhet och påverkan enligt skalan:

- 1 – Mycket liten
- 2 – Liten
- 3 – Medel
- 4 – Stor
- 5 – Mycket stor

Risker med ett totalvärde på minst 8 presenteras i årsredovisningen. Dessa ska följas upp och vara inkluderade i nästa års riskutvärdering. Risker med ett totalvärde om 12 eller högre omhändertas omedelbart genom att ansvariga för att reducera, eliminera eller exportera oönskade risker utses. En handlingsplan med riskmitigerande åtgärder tas fram.

Riskinventering

Inventering av befintliga och nya risker, bland annat genom workshops och diskussioner med olika delar av organisationen.

Riskutvärdering

Ledningsgruppen utvärderar de inventerade riskerna utifrån sannolikhet för inträffande och påverkan enligt bedömningskala 1–5. Väsentliga förändringar i riskkartan delges styrelsen.

Riskhantering

För de mest väsentliga områdena sätts ansvarsfördelning, prioritering och handlingsplan med åtgärder. Risker bryts ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer.

Riskrapportering

Löpande uppföljning inom ledningsgruppen. Årlig, eller oftare vid behov, rapportering av riskutvärdering samt åtgärdsplan och utförda aktiviteter i en riskkontrollrapport till styrelsen.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

STRATEGISKA RISKER**Transaktionsrisker****Risk**

Portföljoptimering, omfattande både förvärv och försäljningar, är en viktig del av Neobos affärsmodell och strategi. En förutsättning för transaktioner är att utbudet på marknaden motsvarar efterfrågan och att köpare och säljare kan komma överens om en marknadsmässig avkastningsnivå.

Hantering

Bolaget arbetar nära transaktionsmarknaden och träffar regelbundet både fastighetsägare och rådgivare för att identifiera affärsmöjligheter och skapa förutsättningar för värdeskapande transaktioner.

OPERATIONELLA RISKER**Makrorisk ("Svart svan")****Risk**

En oväntad global händelse inträffar som får stor påverkan på omvärlden.

Hantering

Neobo arbetar fortlöpande i enlighet med bolagets riskpolicy och kontinuitetsplan samt har återkommande krisövningar. Kontinuerlig omvärldsbevakning för att tidigt få indikationer.

Klimatrisk**Risk**

Högre vattennivåer och extremväder såsom skyfall, stormar eller torka som leder till vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatförändringar. För fastighetsägare kan förändringarna innebära risk för akuta skador på fastigheter och miljön omkring dessa, likväl som kroniska risker. Skador på fastigheter kan leda till högre underhållskostnader.

Hantering

Under 2024 har klimatriskscreening av samtliga fastigheter genomförts för att identifiera fastigheter med risk. För fastigheterna med risk kommer ytterligare utredningar och en sårbarhetsanalys ske under 2025. Därefter kommer vi under 2026 att ta fram åtgärdsplaner för berörda fastigheter.

Ökade kostnader för grön omställning**Risk**

Lagförändringar eller regeländringar på hållbarhetsområdet, eller ökade krav från bolagets finansärer, kan ge ökade kostnader för bolaget, exempelvis koldioxidbeskattning, eller behov av investeringar, exempelvis för energieffektivitet.

Hantering

Pågående arbete för att minska Neobos energianvändning och klimatavtryck i enlighet med hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål. Hållbarhetschefen ansvarar för omvärldsbevakning, bland annat bevakning av ny lagstiftning, trender och samhällsdebatt, för att tidigt få indikationer om risker för krav som kan leda till ökade kostnader.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

OPERATIONELLA RISKER

Otrygga bostadsområden

Risk

Risker hänförliga till sociala utmaningar i samhället kan påverka Neobos verksamhet. Otrygghet i bostadsområden minskar trivselen för våra hyresgäster och kan leda till en hög omsättningshastighet och ökad vakans.

Hantering

Neobo har genom kundundersökningen identifierat de bostadsområden där otryggheten är som störst. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med åtgärder som bland annat innefattar utomhusmiljöer, förbättrad belysning och trygghetsvandringar. I områdena med störst otrygghet har förvaltningen ett nära samarbete med övriga aktörer såsom polis, kommun, skolor och socialtjänst för att gemensamt arbeta med att stärka områdena.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Risk

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Neobos resultat negativt. Hyressättningen för bostäder förhandlas fram inom det kollektiva förhandlingssystemet med de olika orternas lokala hyresgästföreningar. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge.

Hantering

Efterfrågan på bostäder är stor i de kommuner som Neobo verkar i. Bolaget arbetar aktivt med sina bostadsområden genom att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån. För kommersiella avtal regleras hyresnivåerna successivt då avtalen normalt sträcker sig 3–5 år. För att förstå hyresgästers behov förs löpande dialoger på lokal nivå genom egen förvaltning samt kontinuerliga kundundersökningar.

Organisatorisk risk

Risk

Medarbetare är en av Neobos viktigaste tillgångar. På Neobo ska medarbetarna trivas och må bra på jobbet. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

Hantering

Neobo arbetar kontinuerligt med bolagets värdegrund vilket samtliga medarbetare involveras i. Veckovisa temperaturmätningar för medarbetarengagemang genomförs för att löpande följa upp förbättrings- och utvecklingspunkter. Årliga mål- och utvecklingssamtal för alla medarbetare för att fånga upp förväntningar och utveckla medarbetare. Bolagets samtliga ledare träffas kontinuerligt i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte och att driva gemensamma organisationsfrågor framåt.

Eftersatt underhåll

Risk

Eftersatt arbete med förebyggande riskhantering och eftersatt underhåll, kan ge högre kostnader för försäkringspremier och åtgärdande av skador på fastigheterna samt ökad risk för personskador.

Hantering

Neobo arbetar med långsiktiga underhållsplaner för varje fastighet för att löpande hantera prioriterade investerings- och underhållsåtgärder samt renovera lägenheter som har ett behov. Regelbunden rondering av fastigheterna utförs som ett led i aktiv förvaltning och det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Bristande tekniskt skick

Risk

Tekniskt skick och standard i fastigheter som inte uppfyller myndighetskrav eller är tekniskt obsoleta.

Hantering

Neobo arbetar med långsiktiga underhållsplaner för varje fastighet för att löpande hantera prioriterade investerings- och underhållsåtgärder.

Lågkonjunktur

Risk

Risk kopplad till minskad efterfrågan i marknaden som leder till ökad konkurrens och minskade hyresintäkter vilket leder till försämrade fastighetsvärden.

Hantering

Neobo arbetar aktivt med förvaltning och förädling av bostäder och lokaler för att säkerställa attraktivitet och klara konkurrens i ett utmanande marknadsläge.

Värderingsrisk

Risk

Fastigheterna redovisas till dess bedömda marknadsvärde och varierar bland annat beroende på det ekonomiska läget och ränteläget. Förändringar i marknadens avkastningskrav får stor påverkan på Neobos finansiella rapportering.

Hantering

Hela fastighetsportföljen värderas av externa auktoriserade värderare varje kvartal. Bolaget arbetar i enlighet med policy och process för fastighetsvärdering samt genomför internkontroller varje kvartal.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

LEGALA RISKER

Politisk risk (ny/ändrad lagstiftning eller rättstillämpning)

Risk

Att bedriva fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, förordningar och myndighetsbeslut. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska åsikter och kan därför komma att ändras med kort varsel. Förändringar till exempel rörande subventioner såsom investeringsstöd, regleringar av byggnaders energiprestanda och skattelagstiftning kan i stor utsträckning påverka Neobos verksamhet.

Hantering

Risker kopplade till politiska beslut samt lagstiftning och regelverk hanteras främst genom proaktivt arbete avseende att vara ständigt informerade och uppdaterade inom dessa områden. Externa specialister och rådgivare anlitas vid behov.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Risk

Neobos verksamhet finansieras förutom av eget kapital med banklån, vilket medför att räntekostnader utgör en stor enskild kostnad för bolaget. Förändringar i marknadsräntor påverkar Neobos resultat direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.

Hantering

Neobo arbetar utifrån en tydlig finansiell strategi och riskmandat i finanspolicyn. Bolaget driver ett aktivt arbete för att reducera ränterisk och skapa en jämn förfallostruktur i skuldportföljen. Löpande genomförs analys och prognos av finansiella nyckeltal inklusive stresstester. Bolaget har nära samarbete med långivande banker för snabb information och omvärldsbevakning.

Bristande tillgång på finansiering

Risk

Neobos finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

Hantering

Neobo arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på låne marknaden ett enskilt år.

Brist på likviditet

Risk

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.

Hantering

Bolaget arbetar utifrån en kontinuitetsplan och har en tydlig finansiell strategi. Löpande görs likviditetsprognoser inklusive stresstester.

Förtida lånefall

Risk

Risk för brott mot covenantar i låneavtal vilket medför att banker kan säga upp låneavtal i förtid.

Hantering

Neobo arbetar med kontinuerlig uppföljning av nyckeltal som utgör covenantar i låneavtalen inklusive känslighetsanalyser.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

• Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------|---------------|
| Hysesintäkter | 2, 3 | 908 | 888 |
| Driftkostnader | 4 | -302 | -272 |
| Reparationer och underhåll | 4 | -43 | -66 |
| Fastighetsadministration | 4 | -68 | -67 |
| Fastighetsskatt | | -23 | -24 |
| Summa fastighetskostnader | | -435 | -429 |
| Driftnetto | | 473 | 460 |
| Central administration | 4, 5 | -75 | -88 |
| Finansiella intäkter | 6 | 3 | 1 |
| Finansiella kostnader | 6 | -247 | -224 |
| Tomrättsavgälder | 7 | -1 | -1 |
| Förvaltningsresultat | | 152 | 148 |
| Värdeförändring fastigheter | 11 | -296 | -1 353 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 18 | -108 | -223 |
| Resultat före skatt | | -251 | -1 428 |
| Aktuell skatt | 8 | -19 | -21 |
| Uppskjuten skatt | 9 | 77 | 75 |
| Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare | | -193 | -1 373 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning | | 145 400 737 | 145 400 735 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | | 145 715 771 | 145 400 735 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | | -1,33 | -9,44 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | | -1,32 | -9,44 |

Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 |
|--|-------------|---------------|
| Årets resultat | -193 | -1 373 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare | -193 | -1 373 |

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Koncernens balansräkning

| Belopp i mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 10 | 5 | 0 |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 13 701 | 14 018 |
| Inventarier | 12 | 2 | 4 |
| Derivat | 18 | 63 | 181 |
| Andra långfristiga fordringar | | 1 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 772 | 14 204 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 13 | 8 | 8 |
| Derivat | 18 | 13 | 13 |
| Aktuell skattefordran | | 8 | 0 |
| Övriga fordringar | 14 | 15 | 31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 16 | 43 |
| Likvida medel | 18 | 146 | 199 |
| Summa omsättningstillgångar | | 206 | 293 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 978 | 14 497 |

| Belopp i mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|---------------|---------------|
| Aktiekapital | | 752 | 752 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 5 141 | 5 141 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat | | 319 | 512 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 6 213 | 6 405 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17 | 6 267 | 7 089 |
| Uppskjuten skatteskuld | 9 | 347 | 430 |
| Derivat | 18 | 13 | 23 |
| Övriga långfristiga skulder | | 2 | 1 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 630 | 7 543 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17 | 847 | 189 |
| Leverantörsskulder | | 41 | 53 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 23 |
| Övriga skulder | 19 | 101 | 70 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 146 | 214 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 135 | 550 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 978 | 14 497 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Koncernens förändring av eget kapital

| Belopp i mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 752 | 5 141 | 1 883 | 7 777 | - | 7 777 |
| Årets resultat | - | - | -1 373 | -1 373 | - | -1 373 |
| Årets totalresultat | - | - | -1 373 | -1 373 | - | -1 373 |
| Emission personaloptioner | - | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 752 | 5 141 | 512 | 6 405 | - | 6 405 |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 752 | 5 141 | 512 | 6 405 | - | 6 405 |
| Årets resultat | - | - | -193 | -193 | - | -193 |
| Årets totalresultat | - | - | -193 | -193 | - | -193 |
| Emission personaloptioner | - | - | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 752 | 5 141 | 319 | 6 213 | - | 6 213 |

Antalet aktier uppgår till 145 400 737 (145 400 737), samtliga av samma serie. En aktie berättigar till en röst. Aktiens kvotvärde uppgick till 5,2 kr.

Aktiebaserade incitamentsprogram

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, efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts av bolaget under första kvartalet. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så

kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. 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 145 715 771 stycken. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|-----|-------------|-------------|
| Löpande verksamhet | | | |
| Driftnetto | | 473 | 460 |
| Central administration | | -75 | -88 |
| Återläggning avskrivningar | | 1 | 0 |
| Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | | 0 | - |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt | | 399 | 372 |
| Erlagd ränta | | -401 | -393 |
| Erhållen ränta | | 154 | 169 |
| Betald inkomstskatt | | -56 | -46 |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapital | | 96 | 102 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 43 | 33 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -49 | 75 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 90 | 210 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 11 | -164 | -177 |
| Förvärv av fastigheter | 11 | - | 73 |
| Försäljning av fastigheter | 11 | 183 | - |
| Investeringar/försäljning inventarier | 12 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 19 | -104 |

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|--|-----|-------------|-------------|
| Finansieringsverksamheten | 16 | | |
| Upptagna lån | | 65 | - |
| Amortering av lån | | -227 | -136 |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | | 0 | -2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -162 | -138 |
| Årets kassaflöde | | -53 | -32 |
| Likvida medel vid årets början | | 199 | 231 |
| Likvida medel vid årets slut | 18 | 146 | 199 |

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Under året har två stycken avyttringar ägt rum vilka hade en total erhållen köpeskilling om 188 mkr med avdrag för skatterabatt om 5 mkr. I samband med avyttringar löstes lån om 139 mkr, varför nettokassaflöde uppgick till 44 mkr.

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|--|-----|-------------|---------------|
| Nettoomsättning | 24 | 89 | 24 |
| Personalkostnader | 5 | -9 | -10 |
| Övriga rörelsekostnader | | -85 | -68 |
| Rörelseresultat | | -6 | -54 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 25 | -227 | -1 623 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 88 | 46 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -59 | -29 |
| Resultat efter finansiella poster | | -203 | -1 661 |
| Bokslutsdispositioner | | 2 | 53 |
| Resultat före skatt | | -201 | -1 608 |
| Skatt | 8 | - | 1 |
| ÅRETS RESULTAT | | -201 | -1 607 |

Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------------|---------------|
| Årets resultat | -201 | -1 607 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET | -201 | -1 607 |

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Verksamheten i moderbolaget Neobo Fastigheter AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under året till 89 mkr (24) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Nedskrivning av aktier i koncernföretag har skett med -227 mkr (-1 623) till följd av lägre fastighetsvärden i koncernföretagen. Bolaget har under juni gjort en omstrukturering av interna lån, vilket medfört att kortfristiga lån omvandlats till aktieägartillskott, och därmed medfört en ökning av anskaffningsvärdet på moderbolagets andelar i dotterbolagen. Detta har ej påverkat bolagets kassaflöde.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -67 mkr (1 615). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 mkr (-1 671) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 mkr (0). Årets kassaflöde uppgick till -67 mkr (-56). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 101 mkr (168).

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Moderbolagets balansräkning

| Belopp i mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 10 | 5 | 0 |
| Inventarier | 12 | 0 | 1 |
| Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar | | 5 | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 5 639 | 48 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 639 | 48 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 644 | 49 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 26 | 540 | 6 239 |
| Kundfordringar | 13 | 1 | 0 |
| Skattefordringar | | 4 | 4 |
| Övriga fordringar | 14 | 0 | 24 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 2 | 8 |
| Kassa och bank | | 101 | 168 |
| Summa omsättningstillgångar | | 649 | 6 444 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 293 | 6 493 |

| Belopp i mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------|--------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 752 | 752 |
| Reservfond | | 4 | 4 |
| Summa bundet eget kapital | | 756 | 756 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 4 888 | 4 888 |
| Balanserad vinst | | 834 | 2 441 |
| Årets resultat | | -201 | -1 607 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 521 | 5 722 |
| Summa eget kapital | | 6 278 | 6 479 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 6 | 3 |
| Övriga skulder | 19 | 2 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 7 | 9 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 | 13 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 293 | 6 493 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Moderbolagets förändring av eget kapital

| Belopp i mkr | Aktiekapital | Reservfond | Överkursfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 752 | 4 | 4 887 | 2 441 | 8 085 |
| Årets resultat | - | - | - | -1 607 | -1 607 |
| Årets totalresultat | - | - | - | -1 607 | -1 607 |
| Emission personaloptioner | - | - | 1 | | 1 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 752 | 4 | 4 888 | 834 | 6 479 |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 752 | 4 | 4 888 | 834 | 6 479 |
| Årets resultat | - | - | - | - 201 | - 201 |
| Årets totalresultat | - | - | - | - 201 | - 201 |
| Emission personaloptioner | - | - | - | | |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 752 | 4 | 4 888 | 633 | 6 278 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

• Räkningar

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|-----|-------------|---------------|
| Löpande verksamhet | | | |
| Resultat före finansiella poster | | -6 | -54 |
| Återläggning avskrivningar | | 0 | - |
| Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | | - | - |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt | | -6 | -54 |
| Finansiella rapporter | | | |
| Erlagd ränta | | -59 | -29 |
| Erhållen ränta | | 88 | 45 |
| Betald inkomstskatt | | -1 | -9 |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapital | | 22 | -46 |
| Övrigt | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -91 | 1 683 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 2 | -22 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | - 67 | 1 615 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar/försäljning inventarier | | - | - |
| Förändring av andra långfristiga fordringar | | - | - |
| Lämnade aktieägartillskott | | - | -1 671 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | - | -1 671 |

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|--|-----|------------|------------|
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utbetald utdelning | | - | - |
| Amortering av lån | | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | - | - |
| Periodens kassaflöde | | | |
| | | -67 | -56 |
| Likvida medel vid periodens början | | | |
| | | 168 | 224 |
| Likvida medel vid periodens slut | 18 | 101 | 168 |

Förteckning över noter

| | | |
|---|--|----|
| Allmän information och redovisningsprinciper | | |
| Not 1 | Allmän information och redovisningsprinciper | 61 |
| Intäkter och kostnader | | |
| Not 2 | Segmentsrapportering | 62 |
| Not 3 | Hysesintäkter | 63 |
| Not 4 | Kostnader | 64 |
| Not 5 | Anställda och personalkostnader | 65 |
| Not 6 | Finansiella intäkter och kostnader | 66 |
| Not 7 | Tomträttsavtal och övriga leasingavtal | 66 |
| Skatt | | |
| Not 8 | Aktuell skatt | 67 |
| Not 9 | Uppskjuten skatt | 67 |
| Tillgångar | | |
| Not 10 | Immateriella anläggningstillgångar | 68 |
| Not 11 | Förvaltningsfastigheter | 68 |
| Not 12 | Inventarier | 70 |
| Not 13 | Kundfordringar | 70 |
| Not 14 | Övriga fordringar | 71 |
| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 71 |

| | | |
|---|---|----|
| Finansiering och kapitalstruktur | | |
| Not 16 | Kapitalstruktur | 72 |
| Not 17 | Finansiella risker | 72 |
| Not 18 | Finansiella instrument | 74 |
| Operativa skulder | | |
| Not 19 | Övriga skulder | 75 |
| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 75 |
| Not 21 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 75 |
| Koncernstruktur | | |
| Not 22 | Andelar i koncernföretag | 76 |
| Not 23 | Närstående | 78 |
| Moderbolaget | | |
| Not 24 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag | 79 |
| Not 25 | Resultat från andelar i koncernföretag | 79 |
| Not 26 | Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag | 79 |
| Not 27 | Förslag till vinstdisposition | 80 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

1 Allmän information och redovisningsprinciper

Allmän information

Neobo Fastigheter AB (publ), org nr 556580-2526 är moderbolag i Neobokoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm, Sverige. Neobos aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

Neobokoncernen ska långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflations-skyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning. Moderbolagets tillgångar består huvudsakligen av aktier och andelar i bolagen som äger fastigheterna.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 24 april 2025.

Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För väsentlig information om tillämpade redovisningsprinciper för respektive post, se efterföljande noter. Alla belopp är redovisade i miljoner kronor om inget annat anges.

Grunder för upprättande av koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2024 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har

principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Neobo Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag), se not 22.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Väsentliga bedömningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara

rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Väsentliga bedömningar

Förvärv av bolag:

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverka skatterabatten vid efterföljande värdering.

Väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter:

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsräntan (avkastningskrav) för varje fastighet. För att avspegla den osäkerheten som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligen vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall. Mer om detta samt de antaganden som används framgår av not 11.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7.

Nya och ändrade standarder från IASB samt tolkningar och uttalanden från IFRS IC som trätt i kraft under året

Inga nya och ändrade standarder, tolkningar och uttalanden som trätt i kraft under räkenskapsåret 2024 har medfört någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder från IASB samt tolkningar och uttalanden från IFRS IC som träder i kraft efter 2024

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer att undersöka effekterna av denna under 2025.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Intäkter och kostnader

2 Segmentsrapportering

Redovisningsprinciper

Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Neobo bedriver verksamhet i de två regionerna Nord och Syd, vilka motsvarar de rörelsesegment för vilken rapportering sker. Vd ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Neobo har högste verkställande beslutsfattaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget.

Uppföljning av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms huvudsakligen vara koncerngemensamma.

Vid jämförelser mellan åren är det värt att notera att fastighetsbestånden skiljer sig åt mellan åren 2024 och 2023. Under 2024 såldes fastigheter om 180 mkr.

| | Syd | | Nord | | Koncerngemensamt | | Total | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Resultaträkning | | | | | | | | |
| Hyresintäkter | 544 | 515 | 364 | 373 | | | 908 | 888 |
| Driftkostnader | -183 | -163 | -119 | -109 | | | -302 | -272 |
| Reparationer och underhåll | -28 | -37 | -15 | -29 | | | -43 | -66 |
| Fastighetsadministration | -43 | -45 | -25 | -22 | | | -68 | -67 |
| Fastighetskostnader | -15 | -14 | -8 | -10 | | | -23 | -24 |
| Fastighetskostnader | -269 | -259 | -167 | -170 | | | -435 | -429 |
| Driftnetto | 275 | 257 | 197 | 203 | | | 473 | 460 |
| Central administration | | | | | -75 | -88 | -75 | -88 |
| Finansiella intäkter | | | | | 3 | 1 | 3 | 1 |
| Finansiella kostnader | | | | | -247 | -224 | -247 | -224 |
| Tomträttsavgäld | | | | | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Resultat före värdeförändringar och skatt | | | | | | | 152 | 148 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -228 | -806 | -68 | -547 | 0 | 0 | -296 | -1 353 |
| Värdeförändring finansiella instrument | | | | | -108 | -223 | -108 | -223 |
| Resultat före skatt | | | | | | | -251 | -1 428 |
| | | | | | | | | |
| | Syd | | Nord | | Koncerngemensamt | | Total | |
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Balansräkning | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 915 | 8 039 | 5 787 | 5 979 | | | 13 701 | 14 018 |
| varav årets investeringar | 103 | 154 | 61 | 22 | | | 164 | 177 |
| varav årets förvärv/försäljningar | 0 | -71 | -180 | -29 | | | -180 | -100 |
| Övriga tillgångar | | | | | 277 | 479 | 277 | 479 |
| Summa tillgångar | | | | | | | 13 978 | 14 497 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

3 Hyresintäkter

Redovisningsprinciper

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Neobo konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

| Löptid | Koncernen | | |
|--------------|---------------|---------------------|-----------------|
| | Kontrakt | Kontraktsvärde, mkr | Andel av värdet |
| 2025* | 12 884 | 809 | 86% |
| 2026 | 121 | 50 | 5% |
| 2027 | 88 | 21 | 2% |
| 2028 | 34 | 15 | 2% |
| 2029 | 36 | 23 | 2% |
| 2030+ | 22 | 25 | 3% |
| Summa | 13 185 | 944 | 100% |

* Varav 7 896 antal bostadskontrakt med årshyra om 742 mkr. Hyreskontrakt på bostäder löper med 3 månaders uppsägningstid.

| Uthyrningsgrad och hyresvärde 2025-01-01 | Koncernen | | |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------|
| | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Ekonomisk uthyrningsgrad |
| Bostäder | 782 | 1 406 | 94,9% |
| Lokaler | 210 | 1 480 | 86,7% |
| Parkering och garage | 25 | – | 77,7% |
| Totalt | 1 017 | 1 454 | 92,8% |

| Uthyrningsgrad och hyresvärde 2024-01-01 | Koncernen | | |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------|
| | Hyresvärde, mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Ekonomisk uthyrningsgrad |
| Bostäder | 728 | 1 297 | 94,6% |
| Lokaler | 217 | 1 446 | 86,9% |
| Parkering och garage | 24 | – | 79,3% |
| Totalt | 969 | 1 358 | 92,5% |

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,2 år (3,5). Av den kontrakterade hyran utgörs 18 procent (21) av kommersiella kontrakt och 82 procent (79) av bostäder och parkering samt garage. Det finns 454 kommersiella kontrakt (435) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,1 procent (1,2) av hyresintäkterna. Exponeringen för kreditförluster minskar genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

4 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

| Kostnader fördelade i resultaträkningen, mkr | Koncernen | |
|--|------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Fastighetskostnader exklusive administration | 367 | 362 |
| Fastighetsadministration | 68 | 67 |
| Central administration | 75 | 88 |
| Summa | 510 | 517 |

| Kostnader per kostnadslag, mkr | Koncernen | |
|--------------------------------|------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Reparationer och underhåll | 43 | 66 |
| Fastighetsskatt | 23 | 24 |
| Driftkostnader | 302 | 272 |
| Personalkostnader | 68 | 73 |
| Avskrivningar | 1 | 1 |
| Övriga externa kostnader | 74 | 80 |
| Summa | 510 | 517 |

| Administration, mkr | Koncernen | |
|---------------------------|------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Personalkostnader | 68 | 73 |
| Köpta tjänster | 61 | 64 |
| IT | 10 | 14 |
| Marknadsföring | 3 | 2 |
| Avskrivningar inventarier | 1 | 1 |
| Summa | 143 | 155 |

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drift- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskatt. Driftkostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme, renhållning och försäkring. Med reparationer och underhåll avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Fastighetsadministration

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Fastighetsadministration avser kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning samt vissa delar av ekonomisk förvaltning.

Central administration

Central administration består huvudsakligen av kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering, kostnader relaterade till årsredovisningen och kostnader för avskrivningar på maskiner och inventarier. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not 12. För information om kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal se not 5.

Redovisning av elstöd

Neobo har redovisat erhållet elstöd om 0 mkr (8) under året. Mottaget elstöd redovisas som en kostnadsreduktion vid den tidpunkt där vi med rimlig säkerhet kunnat säkerställa att villkoren som är förknippade med stödet är uppfyllda.

Ersättning till revisorer

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

| Arvoden och kostnadsersättning till revisorer, mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Revisionsuppdrag, EY | 4,0 | 5,2 | 4,0 | 5,2 |
| Revision utöver revisionsuppdrag | 1,9 | 0,3 | 1,9 | 0,3 |
| Övrigt | - | - | - | - |
| Summa | 5,9 | 5,5 | 5,9 | 5,5 |

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Alla tjänster har tillhandahållits av Ernst & Young AB.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

5 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har främst avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Anställda

Verkställande direktören är anställd i moderbolaget Neobo Fastigheter AB. All övrig personal i koncernen är anställd i Neobo Service AB. Medelantal anställda i koncernen under 2024 uppgick till 78 (75), av dessa var 28 (27) kvinnor och 50 (49) män. Neobos ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sid. 43. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 4 (4) kvinnor och 1 (1) män och i styrelsen var 2 (1) kvinnor och 3 (4) män.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av grundlön, förmåner och rörlig ersättning enligt incitamentsprogram.

| Löner och andra ersättningar, mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ledande befattningshavare | 12 | 12 | 5 | 4 |
| Övriga anställda | 37 | 33 | 0 | 0 |
| Summa löner och ersättningar | 49 | 45 | 5 | 4 |
| Pensionskostnader | 4 | 10 | 2 | 2 |
| Sociala kostnader | 15 | 15 | 2 | 2 |
| Summa | 68 | 70 | 9 | 8 |

| Ledande befattningshavare, tkr | 2024 | | | | |
|---|--|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | Grundlön inkl. sociala avgifter/styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Summa |
| Styrelseordförande | | | | | |
| Jan-Erik Höjvall | 550 | - | - | - | 550 |
| Övriga styrelseledamöter | | | | | |
| Mona Finnström | 295 | - | - | - | 295 |
| Ulf Nilsson | 295 | - | - | - | 295 |
| Jakob Pettersson | 197 | - | - | - | 197 |
| Anneli Lindblom | 197 | - | - | - | 197 |
| Peter Wågström | 35 | - | - | - | 35 |
| Vd Ylva Sarby Westman* | 5 460 | 840 | 112 | 1 380 | 7 792 |
| Övriga ledande befattningshavare (4 st) | 8 341 | 771 | 278 | 2 135 | 11 525 |
| Total | 15 370 | 1 611 | 390 | 3 515 | 20 886 |

* Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga arton månadslöner.

| Ledande befattningshavare, tkr | 2023 | | | | |
|---|--|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | Grundlön inkl. sociala avgifter/styrelsearvode | Rörlig ersättning | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Summa |
| Styrelseordförande | | | | | |
| Jan-Erik Höjvall | 603 | - | - | - | 603 |
| Övriga styrelseledamöter | | | | | |
| Mona Finnström | 324 | - | - | - | 324 |
| Ulf Nilsson | 324 | - | - | - | 324 |
| Jakob Pettersson | - | - | - | - | - |
| Eva Swartz Grimaldi | 309 | - | - | - | 309 |
| Peter Wågström | 324 | - | - | - | 324 |
| Vd Ylva Sarby Westman | 4 626 | - | 108 | 1 639 | 6 373 |
| Övriga ledande befattningshavare (5 st) | 9 740 | - | 319 | 2 313 | 12 372 |
| Total | 16 250 | - | 427 | 3 952 | 20 629 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

6 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som uppläggningskostnader och administrativa avgifter. Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas som intäkt alternativt kostnad beroende på utfall. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. I resultaträkningen redovisas räntekomponent derivat på samma rad som räntekostnader eftersom alla räntederivat används för att säkra räntekostnader.

| Finansiella intäkter, mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ränteintäkter | 3 | 1 | 2 | 10 |
| Övriga finansiella intäkter | 0 | - | 0 | 0 |
| Ränteintäkter koncernföretag | - | - | 86 | 36 |
| Summa finansiella intäkter | 3 | 1 | 88 | 46 |
| Finansiella kostnader, mkr | | | | |
| Räntekostnader, skulder till kreditinstitut | -397 | -389 | 0 | - |
| Räntekomponent derivat | 156 | 165 | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | -7 | -1 | 0 | - |
| Räntekostnader koncernföretag | - | - | -59 | -29 |
| Summa finansiella kostnader | -248 | -225 | -59 | -29 |
| Finansnetto | -246 | -224 | 30 | 17 |

Finansnettot

Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 17 och 18.

7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal

Leasingkostnad/tomträttsavgäld

En ägare till byggnad på kommunalt ägd mark betalar årligen en avgift i form av tomträttsavgäld till kommunen. Beräkningen av tomträttsavgälden sker för närvarande genom att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall.

Vid årets utgång hade Neobo fem fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgifter uppgick till 1 mkr (1).

Utöver tomträttsavtalen finns några mindre leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner, mm. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Skatt

8 Aktuell skatt

Redovisningsprinciper

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Avstämning av effektiv skattesats

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----------|-----------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Resultat före skatt | -251 | -1 428 | -201 | -1 608 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 52 | 294 | 41 | 331 |
| Skatteeffekt av: | | | | |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 1 | 1 | - | 1 |
| Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av dotterbolag | -5 | - | - | - |
| Poster relaterade till försäljning av fastigheter | -9 | - | - | - |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | - | - | - | 3 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -1 | -34 | -47 | -335 |
| Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag | 2 | 16 | - | - |
| Övriga skattemässiga justeringar | - | 7 | - | - |
| Skattemässiga avskrivningar | - | - | - | - |
| Temporära skillnader avseende obeskattade reserver | - | - | - | - |
| Temporära skillnader avseende derivat | 22 | -5 | - | - |
| Avyttring andelar | 11 | - | - | - |
| Ej avdragsgillt räntenetto | -16 | - | -6 | - |
| Temporära skillnader avseende fastigheter | - | -225 | - | - |
| Redovisad skatt | 58 | 54 | 0 | 1 |
| Effektiv skattesats | -22,9% | -3,8% | -0,2% | -0,1% |
| Aktuell skatt | -19 | -21 | 0 | 1 |
| Uppskjuten skatt | 77 | 75 | 0 | 0 |
| Redovisad skatt | 58 | 54 | 0 | 1 |

9 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Uppskjuten skatt

| Koncernen, mkr | 2024 | | 2023 | |
|---|--------------|------------|--------------|------------|
| | Underlag | Skatt | Underlag | Skatt |
| Fastigheter | 1 643 | 338 | 2 063 | 425 |
| Derivat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obeskattade reserver | 40 | 8 | 24 | 5 |
| Övrigt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Redovisad uppskjuten skatteskuld | 1 683 | 347 | 2 087 | 430 |
| Ingående balans | 2 087 | 430 | 2 452 | 505 |
| Redovisat i resultaträkningen | -404 | -77 | -365 | -75 |
| Försäljning av bolag | 0 | -6 | 0 | 0 |
| Utgående balans | 1 683 | 347 | 2 087 | 430 |

Uppskjuten skatt i moderbolaget

Uppskjuten skatteskuld i moderbolagets balansräkning uppgår vid årets utgång till 0 mkr (0).

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Tillgångar

10 Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. De immateriella tillgångarna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De förväntade nyttjandeperioderna förväntas vara 3-5 år. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|-----------|----------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ingående värde | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Anskaffningar | 4 | 0 | 4 | 0 |
| Omklassificering | 1 | -3 | 1 | 0 |
| Utgående balans | 5 | 0 | 5 | 0 |

11 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid

periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. årets orealiserade värdeförändringar.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter minskade under året med 317 mkr till 13 701 mkr (14 018). Värdeminskningen speglar den förändringen som har skett i fastigheternas kassaflöden och i direktvarkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

| Förändring av förvaltningsfastigheter mkr | Nord | Syd | Koncernen | |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2024 | 2024 | 2024 | 2023 |
| Ingående balans | 5 979 | 8 039 | 14 018 | 15 295 |
| Förvärv | - | - | - | -100 |
| Försäljningar | -180 | - | -180 | 0 |
| Investeringar | 61 | 103 | 164 | 177 |
| Orealiserade värdeförändringar | -74 | -228 | -301 | -1 353 |
| Utgående balans | 5 787 | 7 915 | 13 701 | 14 018 |

Värdering

Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid varje kvartalsskifte. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut. Extern värdering utförs i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2024 genomfördes den externa värderingen av Savills Sweden AB.

Värderingsmetod

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift och projektfastigheter med kontrakterade hyresgäster. För byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig bedöms marknadsvärdena i stället utifrån ortsprismetoden, alternativt en exploateringskalkyl, med hänsyn tagen till de osäkerheter som marknaden bedömer.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Värderingsantaganden

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens avkastningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år. I avkastningskravet har hänsyn även tagits för klimatrisker, dock är denna effekt idag svår att kvantifiera då befintlig marknadsdata är otillräcklig.

Nyckelantaganden i värderingen av förvaltningsfastigheter

| Avkastningskrav per fastighetskategori | Intervall | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2024 | | 2023 | |
| | Nord | Syd | Nord | Syd |
| Kategori, % | | | | |
| Bostäder | 3,9–5,2 | 3,6–6,0 | 3,7–5,0 | 3,5–6,0 |
| Kommersiellt | 4,3–7,2 | 3,7–8,0 | 3,9–7,2 | 3,6–8,0 |
| Samhällsservice | 3,9–7,2 | 5,0–7,7 | 3,7–6,8 | 4,8–7,7 |
| Totalt | 3,9–7,2 | 3,6–8,0 | 3,7–7,2 | 3,5–8,0 |

| Avkastningskrav per fastighetskategori | Viktat genomsnitt | | | |
|--|-------------------|------------|------------|------------|
| | 2024 | | 2023 | |
| | Nord | Syd | Nord | Syd |
| Kategori, % | | | | |
| Bostäder | 4,5 | 4,8 | 4,2 | 4,4 |
| Kommersiellt | 6,4 | 7,1 | 6,3 | 7,0 |
| Samhällsservice | 5,4 | 5,8 | 5,2 | 5,7 |
| Totalt | 5,0 | 5,0 | 4,8 | 4,7 |

| Värderingsantaganden | Nord | Syd | Total | Total |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2024 | 2024 | 2023 |
| Kalkylränta – kassaflöde, viktat | 6,80% | 6,87% | 6,84% | 6,77% |
| Kalkylränta – restvärde, viktat | 7,02% | 7,02% | 7,02% | 6,84% |
| Avkastningskrav – restvärde, viktat | 5,03% | 5,03% | 5,03% | 4,74% |
| Långsiktig vakansgrad | 2,90% | 2,91% | 2,91% | 2,95% |
| Marknadshyra, fullt uthyrt, kalkylstart | 1 659 kr/kvm | 1 386 kr/kvm | 1 483 kr/kvm | 1 401 kr/kvm |
| Drift- och underhållskostnader, kalkylstart | 530 kr/kvm | 551 kr/kvm | 543 kr/kvm | 498 kr/kvm |
| Normaliserat driftnetto, kalkylstart | 1 090 kr/kvm | 800 kr/kvm | 903 kr/kvm | 868 kr/kvm |
| Hyresökning bostäder, år 0 | - | - | 4,50% | 5,00% |
| Hyresökning bostäder, år 1 | - | - | 3,00% | 4,00% |
| Inflation, år ≥1 | - | - | 2,00% | 2,00% |

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingarna är utförda enligt vedertagna principer baserade på marknadsmässiga antaganden och bedömningar. Nedanstående tabell redovisar effekterna på förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid förändring av enskilda parametrar. Ett inbördes samband kan finnas mellan parametrarna och de rör sig sällan isolerat. Exempelvis kan en uppsägning påverka bedömningen kring framtida kassaflöden så väl som risken förknippat med framtida vakans vilket kan reflekteras i avkastningskravet. En högre inflation leder till högre intäkter och kostnader, samtidigt kan avkastningskravet påverkas. Förskjutningar av en eller flera parametrar i verkligheten ger troligen en förstärkt eller dämpad värdepåverkan i relation till nedan känslighetsanalys.

| Total | Förändring av antagande | Värdepåverkan, mkr | Värdepåverkan, % |
|------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Hyresvärde | +/-5% | +1 005 / - 1 001 | + / - 7 % |
| Drift- och underhållskostnad | +/-5% | -338 / + 345 | - 2% / + 3 % |
| Avkastningskrav | +/-0,25%-enhet | -660 / + 738 | + / - 5 % |
| Långsiktig vakansgrad | +/-0,25%-enhet | -42 / + 46 | + / - 0 % |
| Kalkylränta | +/-1%-enhet | -980 / + 1 081 | - 7% / + 8 % |

| Region Nord | Förändring av antagande | Värdepåverkan, mkr | Värdepåverkan, % |
|------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Hyresvärde | +/-5% | +392 / - 390 | + / - 7 % |
| Drift- och underhållskostnad | +/-5% | -115 / + 120 | - / + 2 % |
| Avkastningskrav | +/-0,25%-enhet | -280 / + 313 | + / - 5 % |
| Långsiktig vakansgrad | +/-0,25%-enhet | -15 / + 20 | + / - 0 % |
| Kalkylränta | +/-1%-enhet | -415 / + 460 | - 7% / + 8 % |

| Region Syd | Förändring av antagande | Värdepåverkan, mkr | Värdepåverkan, % |
|------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| Hyresvärde | +/-5% | +613 / - 612 | + / - 8 % |
| Drift- och underhållskostnad | +/-5% | -224 / + 225 | - / + 3 % |
| Avkastningskrav | +/-0,25%-enhet | -381 / + 425 | + / - 5 % |
| Långsiktig vakansgrad | +/-0,25%-enhet | -27 / + 26 | + / - 0 % |
| Kalkylränta | +/-1%-enhet | -565 / + 623 | - 7% / + 8 % |

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% | +/- 1 370 mkr | +/-710% |
| Eget kapital | +/-10% | +/- 1 370 mkr | +/-22% |
| Belåningsgrad | +/-10% | -5%-enhet/+6%-enhet | -9%/+11% |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

12 Inventarier

Redovisningsprinciper

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod som förväntas vara 5 år. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------|------|--------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ingående anskaffningsvärde | 14 | 13 | 1 | 0 |
| Årets anskaffningar | - | 1 | 0 | 1 |
| Omklassificering | -1 | - | -1 | - |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 13 | 14 | 0 | 1 |
| Avskrivningar | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 | -9 | 0 | 0 |
| Försäljningar och utranteringar | 0 | 0 | - | - |
| Årets avskrivningar inkl förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag | -1 | -1 | - | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 | -10 | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 2 | 4 | 0 | 1 |

13 Kundfordringar

Redovisningsprinciper

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Historiskt sett har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett. Av de kundfordringar som är äldre än två månader är samtliga reserverade som osäkra kundfordringar.

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|-----------|------|--------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fordringar på hyresgäster | 37 | 29 | 1 | 0 |
| Avsättningar för osäkra fordringar | -29 | -22 | 0 | 0 |
| Utgående balans | 8 | 8 | 1 | 0 |

Avsättning för osäkra fordringar är baserad på historisk statistik samt en riskbedömning av kund- och hyresfordringar.

| Ålderfördelade kundfordringar | Koncernen | | Koncernen | |
|-------------------------------|-----------|------|-----------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ej förfallet | 10 | 12 | 1 | - |
| Förfallet 1–30 dagar | 0 | 2 | - | - |
| Förfallet 31–90 dagar | 4 | 2 | - | - |
| Förfallet mer än 90 dagar | 23 | 13 | - | - |
| Summa | 37 | 29 | 1 | - |

Förändringen i avsättning för osäkra fordringar under året specificeras enligt nedan.

| Avsättningar för osäkra fordringar koncernen | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| Ingående balans | -22 | -10 |
| Ökning av avsättning, redovisad över resultaträkningen | -13 | -15 |
| Under året konstaterade kreditförluster | 5 | 2 |
| Återföring av ej utnyttjat belopp | 1 | 1 |
| Utgående balans | -29 | -22 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

14 Övriga fordringar

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Skattekonto | 14 | 5 | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 | 26 | 0 | 24 |
| Summa | 15 | 31 | 0 | 24 |

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Upplupen räntefordran | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Övriga interimfordringar | 14 | 42 | 2 | 8 |
| Summa | 16 | 43 | 2 | 8 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

- Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

16 Kapitalstruktur

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella riskbegränsningar enligt finanspolicy:

- Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga 10 procent
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger
- Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent

Givet dagens marknadsförutsättningar och bolagets investeringsbehov är det styrelsens uppfattning att aktieägarna gynnas och den bästa totalavkastningen uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare för att tillhandahålla en kredit är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75 procent och en soliditet på minst 25–30 procent. Rapportering av covenant sker kvartals- eller årsvis. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor, det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårigheter att uppfylla covenant när de testas nästa gång under 2025. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål.

| Covenant | Volym | Testperiod |
|--------------------|-------|-------------|
| Räntetäckningsgrad | 4 702 | Kvartalsvis |
| Räntetäckningsgrad | 2 913 | Årsvis |
| Belåningsgrad | 6 084 | Kvartalsvis |
| Belåningsgrad | 734 | Årsvis |
| Soliditet | 6 084 | Kvartalsvis |
| Soliditet | 734 | Årsvis |

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat.

Neobos upplåning är säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter, aktiepant i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur.

| Kapitalstruktur | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| | Redovisat värde | Redovisat värde |
| Koncernen, mkr | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 115 | 7 278 |
| Likvida medel | 146 | 199 |
| Nettoskuld | 6 969 | 7 079 |
| Eget kapital | 6 213 | 6 405 |
| Summa Nettoskuld och Eget kapital | 13 182 | 13 484 |

17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Neobo är framför allt exponerad mot finansierings- och likviditetsrisk, kreditrisk och ränterisk. Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimiter
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Neobo
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Neobo:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor. Likviditetsrisk innebär risken att inte kunna fullgöra finansiella åtaganden.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Neobos kreditrisk ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur.

| Likviditetsrisk – löptidsanalys | 2024 | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| | 0-1 år | 1-2 år | 2-5 år | >5 år |
| Tillgångar | | | | |
| Kundfordringar | 8 | | | |
| Övriga fordringar | 15 | | | |
| Likvida medel | 146 | | | |
| Summa | 169 | | | |
| Skulder | | | | |
| Banklån | 1 096 | 3 282 | 3 205 | 91 |
| Leverantörsskulder | 41 | | | |
| Summa | 1 137 | 3 282 | 3 205 | 91 |

| Likviditetsrisk – löptidsanalys | 2023 | | | |
|---------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| | 0-1 år | 1-2 år | 2-5 år | >5 år |
| Tillgångar | | | | |
| Kundfordringar | 8 | | | |
| Övriga fordringar | 31 | | | |
| Likvida medel | 199 | | | |
| Summa | 238 | | | |
| Skulder | | | | |
| Banklån | 189 | 3 491 | 3 503 | 96 |
| Leverantörsskulder | 53 | | | |
| Summa | 242 | 3 491 | 3 503 | 96 |

| Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen, år | Koncernen | | | |
|--|---------------|------------|-----------------|------------|
| | Räntebindning | | Kapitalbindning | |
| | Belopp | Andel, % | Belopp | Andel, % |
| 0-1 | 1 706 | 24 | 847 | 12 |
| 1-2 | 1 839 | 26 | 3 066 | 43 |
| 2-3 | 1 370 | 19 | 2 174 | 31 |
| 3-4 | 600 | 8 | 933 | 13 |
| 4 år och senare | 1 600 | 22 | 94 | 1 |
| Utgående balans | 7 115 | 100 | 7 115 | 100 |
| Fördelning, fast och rörlig ränta inkl. derivatinstrument | | | | |
| Räntebärande skulder – rörlig ränta | 1 706 | | | |
| Räntebärande skulder – fast ränta | 5 409 | | | |

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Neobo tecknat ränteswappar om 5 409 mkr. Tecknade räntederivat samt marknadsvärde per 31 december framgår av tabell i not 18.

| Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾ | Förändring, % | Resultateffekt, mkr |
|--|---------------|---------------------|
| Hysesintäkter | +/-5% | +/-45 |
| Kostnader fastighetsförvaltningen | +/-5% | +/-22 |
| Uthyrningsgrad | +/-1%-enhet | +/-10 |
| Genomsnittlig upplåningsränta, inklusive derivat | +/-1%-enhet | +/-15 |
| Marknadsvärde derivat | +/-1%-enhet | +153/-164 |

¹⁾ Resultateffekt avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser före skatt.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

18 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument.

Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen (exklusive årets räntebetalningar).
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Metod och underlag

Derivatinstrument beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid. Finansiella skulder beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta. Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda krediteringar.

Förfallostruktur derivatinstrument

| Förfalloår | Nominellt belopp, mkr | Marknadsvärde, mkr | Genomsnittlig ränta, % |
|-----------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 2025 | 1 450 | 13 | 0,17 |
| 2026 | 1 839 | 48 | 0,65 |
| 2027 | 420 | 14 | 1,10 |
| 2028 | 600 | -4 | 2,56 |
| 2029 | 700 | -3 | 2,55 |
| 2030 och senare | 400 | -5 | 2,74 |
| Totalt | 5 409 | 63 | 1,17 |

| Kategorisering av finansiella instrument Koncernen, mkr | Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde | | Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen | |
|--|--|--------------|--|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Tillgångar | | | | |
| Derivat | | | 76 | 194 |
| Kundfordringar | 8 | 8 | | |
| Övriga fordringar | 15 | 31 | | |
| Likvida medel | 146 | 199 | | |
| Totalt | 169 | 238 | 76 | 194 |
| Skulder | | | | |
| Räntebärande skulder | 7 115 | 7 278 | | |
| Derivat | | | 13 | 23 |
| Övriga skulder | 101 | 70 | | |
| Leverantörsskulder | 41 | 53 | | |
| Totalt | 7 257 | 7 401 | 13 | 23 |

| Derivat, mkr | Koncernen | |
|-----------------------------|-----------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Ingående värde | 171 | 393 |
| Orealiserad värdeförändring | -108 | -222 |
| Förvärv | - | - |
| Utgående balans | 63 | 171 |

Samtliga derivat avser räntederivat.

| Likvida medel, mkr | Koncernen | |
|------------------------|------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Kassa och bank | 146 | 199 |
| Utgående balans | 146 | 199 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Operativa skulder

19 Övriga skulder

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------|-----------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Momsskuld | 8 | 20 | 1 | 1 |
| Personalrelaterade skulder | 2 | 3 | 1 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 91 | 47 | 0 | 0 |
| Summa | 101 | 70 | 2 | 1 |

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Semesterlöneskuld och sociala kostnader | 6 | 7 | 0 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 2 | 5 | - | - |
| Förutbetalda hyror | 70 | 78 | - | - |
| Fastighetskostnader | 31 | 86 | 7 | 9 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 37 | 38 | 0 | 0 |
| Summa | 146 | 214 | 7 | 9 |

21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Åtaganden samt legalt ansvar för efterbehandling av förorenad mark kan komma att aktualiseras i framtiden, både vad avser ägda och sålda fastigheter. Kostnader kan uppkomma till exempel i form av ökade kostnader för sanering av mark i samband med ny-, om- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt. Statliga stöd som beviljats kan komma att behöva återbetalas för det fall förutsättningarna för stöd inte uppfylls under stödperioden. Därutöver uppstår från tid till annan tvister i verksamheten. Utfallen är ofta svåra att bedöma. I den mån det är troligt att en tvist kommer att medföra en kostnad för koncernen beaktas detta i redovisningen.

| mkr | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 8 336 | 8 648 | - | - |
| Eventalförpliktelser | | | | |
| Borgensförbindelser | - | - | 7 115 | 7 273 |
| Summa | 8 336 | 8 648 | 7 115 | 7 273 |

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Koncernstruktur

22 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper

Moderbolagets andelar i koncernföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade återvinningsvärdet med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

| Aktier och andelar i dotterbolag, mkr | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|--------------|-----------|
| | 2024 | 2023 |
| Ingående balans | 48 | 0 |
| Aktieägartillskott | 5 818 | 1 671 |
| Försäljning | - | - |
| Nedskrivning | -227 | -1 623 |
| Utgående balans | 5 639 | 48 |

| Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag | Organisationsnummer | Säte | Antal andelar | Andel, % | Redovisat värde | |
|---|---------------------|-----------|---------------|----------|-----------------|-----------|
| | | | | | 2024 | 2023 |
| Neobo Service AB | 559395-8167 | Stockholm | 25 000 | 100 | 19 | 19 |
| Neobo Holdco 1 AB | 559408-9673 | Stockholm | 25 000 | 100 | 649 | 0 |
| Neobo Holdco 2 AB | 559408-9681 | Stockholm | 25 000 | 100 | 905 | 0 |
| Neobo Holdco 3 AB | 559408-9699 | Stockholm | 25 000 | 100 | 1 322 | 1 |
| Neobo Holdco 4 AB | 559408-9707 | Stockholm | 25 000 | 100 | 1 652 | 0 |
| Neobo Holdco 5 AB | 559408-9715 | Stockholm | 25 000 | 100 | 185 | 15 |
| Neobo Holdco 6 AB | 559408-9723 | Stockholm | 25 000 | 100 | 153 | 5 |
| Neobo Holdco 7 AB | 559408-9749 | Stockholm | 25 000 | 100 | 699 | 1 |
| Neobo Holdco 8 AB | 559408-9756 | Stockholm | 25 000 | 100 | 54 | 7 |
| Summa | | | | | 5 639 | 48 |

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

- Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

| Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag | Org nr | Säte | Antal andelar | Kapitalandel, % |
|---|-------------|-----------|---------------|-----------------|
| Neobo Alingsås Lerum AB | 559248-6681 | Stockholm | 250 | 100 |
| Neobo Anna och Hummern i Helsingborg AB | 556847-1451 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Biografen AB | 559248-6699 | Stockholm | 250 | 100 |
| Neobo Bostad 103 AB | 559347-1963 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Bostad 22 AB | 559070-4663 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Bostad 23 AB | 559070-4531 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Bostad 3 AB | 559062-6254 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Bostad Oskarshamn AB | 559043-2216 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Brågarp AB | 556212-1912 | Stockholm | 40 000 | 100 |
| Neobo Continental Apartments AB | 559062-6122 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Dubbelkrut AB | 559159-3156 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo East AB | 556691-9543 | Stockholm | 800 000 | 100 |
| Neobo Enigheten HB | 916831-9763 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Eskilstuna 4 AB | 559323-5756 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Eskilstuna 6 AB | 559323-5947 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Falköping 1 KB | 969691-5009 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Falköping 2 KB | 969691-7625 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Falköping 3 KB | 967800-2842 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Falköping AB | 559408-9657 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Falköping Holding AB | 559319-6883 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Falun Timrå AB | 556684-8999 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Falun Timrå Holding AB | 559018-1219 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Fastighets AB Prästkragen 5 | 559208-2241 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Fenja Agne AB | 556551-6522 | Stockholm | 5 000 | 100 |
| Neobo Fjärilen 17 AB | 559317-1357 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Fjärilsvingen AB | 556679-8202 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Färgaren HB | 969671-1093 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Gustaf HB | 969673-5423 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Gävle 2 AB | 559003-8617 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Helsingborg 5 AB | 556704-6767 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Holdco 1.1.1 AB | 559408-9830 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 1.1.2 AB | 559408-9822 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 1.1.3 AB | 559408-9814 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 1.1.4 AB | 559408-9665 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 2.1 AB | 559408-9764 | Stockholm | 25 000 | 100 |

| Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag | Org nr | Säte | Antal andelar | Kapitalandel, % |
|---|-------------|-----------|---------------|-----------------|
| Neobo Holdco 2.1.1 AB | 559408-9772 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 2.1.2 AB | 559408-9780 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 2.1.3 AB | 559408-9798 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 3.1 AB | 559408-9582 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 3.1.1 AB | 559408-9590 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 4.1 AB | 559408-9608 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 4.1.1 AB | 559408-9988 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 4.1.2 AB | 559408-9996 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 5.1 AB | 559408-9913 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 6.1 AB | 559408-9905 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 7.1 AB | 559408-9871 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 7.1.1 AB | 559408-9897 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Holdco 7.1.2 AB | 559408-9889 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo i Enköping AB | 556710-5902 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo i Märsta AB | 559082-2622 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Isaksdal AB | 556897-8257 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Järna AB | 556976-6925 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Karlstad KB | 969664-8386 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Katrineholm AB | 559337-1718 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Knivsta Gredelby AB | 559218-2215 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Kristinegatan AB | 556677-6331 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Köping 1 AB | 559026-6036 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Köping 2 AB | 556748-9660 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Köping 3 AB | 556950-8400 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Köping Holding AB | 559333-2462 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Köping Innerstaden 1:38 AB | 559113-0405 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Köping Saga & Ale AB | 559059-5426 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Köping Stadskanten AB | 559157-4362 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Lerum AB | 559273-6325 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Liljan HB | 916896-8452 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Luleå AB | 559273-6341 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Mariestad 2 AB | 559408-9640 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Mariestad AB | 559081-0734 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Mitt Holding AB | 559222-2995 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Mjården AB | 556883-4989 | Stockholm | 500 | 100 |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

| Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag | Org nr | Säte | Antal andelar | Kapitalandel, % |
|---|-------------|-----------|---------------|-----------------|
| Neobo Motala AB | 556680-9363 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Nevisborg AB | 559163-6138 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Norrköping 2 AB | 559408-9632 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Norrköping AB | 559323-5749 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Nyckelpigan 24 AB | 556605-0893 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Nyköping 2 AB | 556707-9362 | Stockholm | 100 000 | 100 |
| Neobo Nynäshamn AB | 556919-3773 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Oscarsbo AB | 556173-2636 | Stockholm | 200 | 100 |
| Neobo Panirab AB | 556520-8856 | Stockholm | 1000 | 100 |
| Neobo Parken AB | 559227-6314 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Pinjen 4 AB | 556604-9564 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Propco 8.1 AB | 559408-9863 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Propco 8.2 AB | 559408-9855 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Pärlan HB | 969673-4210 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Sala AB | 556975-6504 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Samhäll 93 AB | 559224-4023 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo SamSkara Gräshoppan 6 AB | 556695-3633 | Stockholm | 100 000 | 100 |
| Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB | 556810-8293 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Skara AB | 559408-9624 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Skövde AB | 559323-5723 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Skövde Holding AB | 559036-3676 | Stockholm | 100 000 | 100 |
| Neobo Solen 13 HB | 969673-4202 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Solen 9 HB | 969673-5407 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB | 559185-5720 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Spitoula Fastighets AB | 556893-6677 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB | 556798-6269 | Stockholm | 15 000 | 100 |
| Neobo Stenstan AB | 556981-7892 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Stettfast AB | 559084-1366 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Strängnäs AB | 556975-6520 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Sundsvall 2 AB | 559323-5731 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Sundsvall AB | 559127-1431 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Sundsvall Granlodrakar AB | 559200-5580 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Tegelborgen AB | 556446-1787 | Stockholm | 100 | 100 |
| Neobo Timrå 2 AB | 556730-5775 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Timrå 3 AB | 556730-3374 | Stockholm | 1 000 | 100 |

| Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag | Org nr | Säte | Antal andelar | Kapitalandel, % |
|---|-------------|-----------|---------------|-----------------|
| Neobo Timrå 4 AB | 556730-3101 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Tjuren HB | 916896-7686 | Stockholm | | 100 |
| Neobo Tranås AB | 556707-6616 | Stockholm | 100 000 | 100 |
| Neobo Tranås Västermalm AB | 556649-4273 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Träkolet AB | 556652-7049 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Ulricehamn AB | 559326-6322 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Umeå 2 AB | 559074-2630 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Umeå 3 AB | 559118-8395 | Stockholm | 50 000 | 100 |
| Neobo Viola Fastighet I Karlskoga AB | 556786-2486 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Vipån 15 AB | 556692-8569 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB | 556751-3063 | Stockholm | 1 000 | 100 |
| Neobo VR Bostad Norr 1 AB | 559158-1052 | Stockholm | 50 | 100 |
| Neobo Vänersborg AB | 559326-6330 | Stockholm | 25 000 | 100 |
| Neobo Örnholmen 3 AB | 556882-0830 | Stockholm | 500 | 100 |
| Neobo Övik AB | 559273-6358 | Stockholm | 50 000 | 100 |

23 Närstående

| Närstående | Transaktioner |
|---------------------|--|
| Moderbolagets ägare | Inga närståendetransaktioner med ägare under året. Presentation av ägare finns på sid. 44. |
| Styrelse | För uppgift om ersättningar, se not 5. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon väsentlig affärstransaktion med Neobo. Presentation av styrelsen finns på sid. 42. |
| Ledningsgrupp | För uppgift om ersättningar, se not 5. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Neobo. På årsstämman den 26 april 2023 beslutades om emission av teckningsoptioner riktad till fyra personer i ledningsgruppen. Efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts under första kvartalet omfattar programmet 630 067 teckningsoptioner riktad till tre personer i ledningsgruppen som berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Teckningskursen per aktie motsvarar 120 procent av genomsnittet av bolagets aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna som inföll närmast efter den 10 maj 2023. Teckning av aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 maj 2026 t.o.m. den 25 maj 2026. Presentation av ledningsgruppen finns på sid. 43. |
| Koncernbolag | Bolag framgår av not 22, transaktioner not 24. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering för tjänster avseende förvaltningstjänster som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden. |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg om gäller i förhållande till IFRS. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens schema. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpats vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av resultat av verksamheter under avyttring samt eget kapital.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Finansiella risker

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar i moderbolaget består av fordringar i koncernföretag, kundfordringar och likvida medel och värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning. Finansiella skulder i moderbolaget består av leverantörsskulder och övriga skulder och dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

24 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 0 procent (0) inköp från koncernbolag. Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 100 procent (99) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen.

25 Resultat från andelar i koncernföretag

| mkr | 2024 | 2023 |
|--|-------------|---------------|
| Resultat försäljning av andelar i koncernbolag | 0 | 0 |
| Nedskrivning av aktier i dotterbolag | -227 | -1 623 |
| | -227 | -1 623 |

26 Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag

| mkr | 2024 | 2023 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Fordringar | | |
| Ingående balans | 11 990 | 7 838 |
| Tillkommande fordringar | -10 384 | 4 152 |
| Utgående balans | 1 606 | 11 990 |
| Skulder | | |
| Ingående balans | 5 751 | 0 |
| Tillkommande skulder | -4 685 | 5 751 |
| Utgående balans | 1 066 | 5 751 |

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Balanserade vinstmedel | 5 722 333 772 kr |
| Årets resultat | -201 141 126 kr |
| Summa | 5 521 192 646 kr |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| I ny räkning överförs | 5 521 192 646 kr |
| Summa | 5 521 192 646 kr |

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

 Förvaltningsberättelse

 Risker och riskhantering

 Räkningar

• Noter

 Revisionsberättelse

Övrigt

Styrelsens och Vd:s underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 mars 2025

Jan-Erik Höjvall
Styrelseordförande

Mona Finnström
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2025.
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN.

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Neobo Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för

väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2024 till 13 701 Mkr och årets värdeförändringar i koncernens resultaträkning till -296 Mkr. Per balansdagen 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare.

Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning.

Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortssprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många och väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och stickprovsvis granskat indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos de externt anlitate värderingsexperterna.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering, rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, kalkylränta och vakansgrad mot känd marknadsinformation samt diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

- Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar.
- Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

- Revisionsberättelse

Övrigt

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-36, 42-45 och 85-88. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Neobo Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets

och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

- Revisionsberättelse

Övrigt

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Neobo Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Neobo Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i

syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Neobo Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 28 september 2016.

Stockholm den 25 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Räkningar

Noter

- Revisionsberättelse

Övrigt

ÖVRIGT

Definitioner

Härledning av alternativa nyckeltal

Information till aktieägare

Bild: Trapphus i Bacchus 12
i Sundsvall



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.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Antal utestående aktier

Antalet aktier som är utestående vid periodens utgång.

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.

Räntebärande skulder

Finansiella åtaganden som medför skyldighet att betala ränta.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittligt antal aktier

Antalet utestående aktier vägt över perioden.

Genomsnittlig ränta, %

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

Jämförelsestörande poster

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

Nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minus likvida medel.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntesäkringsgrad

Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.

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.

Substansvärde, EPRA NRV, kr

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

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning, %

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

Driftnetto, kr

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Ekonomisk vakansgrad, %

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

Hyresintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela året samt hela jämförelseåret.

Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Övrigt

- Definitioner

Härledning av alternativa nyckeltal

Information till aktieägare

HÄRLEDNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

| AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|
| Periodens resultat | -193 | -1 373 |
| Eget kapital, genomsnitt | 6 309 | 7 091 |
| Avkastning på eget kapital, % | -3,1 | -19,4 |

| BELÅNINGSGRAD | 2024 | 2023 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Balansomslutning | 13 978 | 14 497 |
| Räntebärande skulder | 7 115 | 7 278 |
| Belåningsgrad, % | 50,9 | 50,2 |

| DIREKTAVKASTNING | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Driftnetto enligt intjäningsförmågan | 520 | 482 |
| Förvaltningsfastigheter | 13 701 | 14 018 |
| Byggrätter | 98 | 131 |
| Fastighetsvärde exklusive byggrätter | 13 603 | 13 887 |
| Direktavkastning, % | 3,8 | 3,5 |

| EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga | 944 | 896 |
| Hyresvärde enligt intjäningsförmåga | 1 017 | 969 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,8 | 92,5 |

| RESULTAT PER AKTIE | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Periodens resultat | -193 | -1 373 |
| Genomsnittligt antal stamaktier | 145 400 737 | 145 400 737 |
| Kr / aktie | -1,33 | -9,44 |

| RÄNTESÄKRINGSGRAD | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta | 5 409 | 5 406 |
| Skulder till kreditinstitut | 7 115 | 7 278 |
| Räntesäkringsgrad, % | 76,0 | 74,3 |

| RÄNTETÄCKNINGSGRAD | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Förvaltningsresultat | 152 | 148 |
| Återläggning räntenetto | 244 | 224 |
| Summa | 397 | 372 |
| Räntenetto | 244 | 224 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,6 | 1,7 |

| SOLIDITET | 2024 | 2023 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Eget kapital | 6 213 | 6 405 |
| Balansomslutning | 13 978 | 14 497 |
| Soliditet, % | 44,5 | 44,2 |

| SUBSTANSVÄRDE, EPRA NRV, kr | 2024 | 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Antal utestående aktier, tusental | 145 401 | 145 401 |
| Eget kapital | 6 213 | 6 405 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 347 | 430 |
| Återläggning av derivat | -63 | -171 |
| Substansvärde, EPRA NRV, kr | 6 497 | 6 664 |
| Substansvärde, EPRA NRV, Kr / aktie | 44,68 | 45,83 |

| ÖVERSKOTTSGRAD | 2024 | 2023 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Driftnetto | 473 | 460 |
| Hysesintäkter | 908 | 888 |
| Överskottsgrad, % | 52 | 52 |

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Övrigt

Definitioner

- Härledning av alternativa nyckeltal

Information till aktieägare

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Årsstämma

Årsstämma 2025 hålls den 24 april 2025 kl 14:00 på Sergelkonferensen, Mäster Samuelsgatan 42, Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar kl 13:30.

För mer information angående anmälan, se kallelse till årsstämman. Kallelse till årsstämman finns på Neobos webbplats, neobo.se/sv/arsstamma-2025, och var införd i Post och Inrikes Tidningar den 19 mars 2025. Att kallelse skett annonserades i Dagens Nyheter samma dag.

Rapporttillfällen

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Delårsrapport januari–mars 2025 | 24 april 2025 |
| Delårsrapport januari–juni 2025 | 9 juli 2025 |
| Delårsrapport januari–september 2025 | 22 oktober 2025 |
| Bokslutskommuniké 2025 | 12 februari 2026 |
| Årsredovisning 2025 | Mars 2026 |

Kontakt

Ylva Sarby Westman

Verkställande direktör
070-690 65 97
ylva.sarby.westman@neobo.se

Maria Strandberg

CFO
070-398 23 80
maria.strandberg@neobo.se



Lägenhet i Svetsaren 8
i Nyköping

Innehåll

Verksamhet

Vägen framåt

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Hållbarhet

Bolagsstyrning och aktien

Finansiella rapporter

Övrigt

Definitioner

Härledning av alternativa nyckeltal

- Information till aktieägare

Produktion: Neobo i samarbete med Addira

Foto: Christoffer Edling, Toa Heftiba (Unsplash),
Maskot Bildbyrå (Johnér), Erik Svensson, Lisa Öberg (Johnér)

neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)

Org nr: 556580-2526

Mäster Samuelsgatan 42

111 57 Stockholm

neobo.se