

Protokoll fört vid årsstämma i Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr 556580-2526, tisdagen den 23 april 2024, i Stockholm kl. 14.00-14.50.

## **1 § Stämmans öppnande**

Styrelsens ordförande Jan-Erik Höjvall hälsade alla aktieägare välkomna till årsstämman och förklarade årsstämman öppnad.

## **2 § Val av ordförande vid årsstämman**

Henrik Wällgren, advokat på Advokatfirman Cederquist, valdes till ordförande vid årsstämman. Noterades att det uppdragits åt Malin Axland att föra protokollet.

Stämman beslutade att gäster som inte var aktieägare var välkomna att närvara vid stämman men utan rätt att yttra sig eller delta i stämmans beslut.

Antecknades att styrelsen, företrädare för valberedningen samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

## **3 § Upprättande och godkännande av röstlängd**

Stämman beslutade att den förteckning som upprättats över till årsstämman anmälda och vid stämman deltagande aktieägare innefattande ombud med eventuella biträden samt inkomna poströster, skulle gälla som röstlängd vid stämman, Bilaga 1.

Ordföranden informerade om att ett antal aktieägare som var företrädare vid stämman i förhand hade delgivit bolaget sina instruktioner för röstning avseende vissa beslutsförslag. Ordföranden informerade vidare om att en sammanställning av dessa röstinstruktioner, liksom mottagna poströster, fanns tillgänglig om någon aktieägare önskade ta del av dem.

## **4 § Godkännande av dagordning**

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till dagordning som varit infört i kallelsen till årsstämman.

Årsredovisningen, koncernredovisningen, revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2023 och valberedningens yttrande samt övriga handlingar inför årsstämman, vilka hade hållits tillgängliga för aktieägarna i enlighet med aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, framlades.

Antecknades att en aktieägare inte fått årsredovisningen skickad till sig på begäran.

## **5 § Val av en eller två justeringspersoner att justera protokollet**

Stämman beslutade att dagens protokoll jämte ordförande skulle justeras av Sofia Aulin, ombud för Länsförsäkringar Fastighetsfond.

## **6 § Prövning av om årsstämman blivit behörigen sammankallad**

Ordföranden konstaterade att kallelse skett i enlighet med aktiebolagslagens och bolagsordningens bestämmelser.

Stämman beslutade att godkänna kallelseåtgärderna och förklarade stämman behörigen sammankallad.

## **7 § Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen**

Verkställande direktören Ylva Sarby Westman presenterade och redogjorde för bolagets och koncernens verksamhet och finansiella utveckling under 2023 samt under det första kvartalet 2024.

Besvarades frågor från aktieägarna avseende bland annat om bolagets geografiska fotavtryck, påverkan av marknadsräntor, bolagets utdelningspolicy och dess framtida strategi för att realisera värden i fastighetsportföljen.

Ordföranden konstaterade att årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2023 var framlagda på stämman.

Bolagets huvudansvarige revisor, Gabriel Novella, Ernst & Young Aktiebolag, redogjorde för slutsatserna i revisionsberättelsen.

## **8 a) § Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen**

Stämman beslutade att fastställa balansräkning och koncernbalansräkning per den 31 december 2023 samt resultaträkning och koncernresultaträkning för räkenskapsåret 2023.

## **8 b) § Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023 och att bolagets resultat överförs i ny räkning.

## **8 c) § Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören**

Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2023.

Det antecknades att beslutet biträdades av samtliga i beslutet deltagande aktieägare med undantag för aktieägare som i förväg anmält eller genom poströst meddelat nej- eller avstående röster samt att styrelseledamöterna och den verkställande direktören, inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva.

## **9 § Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer**

Valberedningens ordförande Göran Blomberg presenterade valberedningens arbete och förslag till beslut om antal styrelseledamöter, antal revisorer, arvode till styrelsens ledamöter, arvode till revisor, val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt val av revisor.

Den till nyval föreslagna styrelseledamöten Anneli Lindblom presenterade sig för aktieägarna.

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att antalet styrelseledamöter ska vara fem och att ett auktoriserat revisionsbolag ska utses som revisor.

## **10 § Fastställande av arvode åt styrelse och revisorer**

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att styrelsearvode ska utgå om högst 1 730 000 kronor (oförändrat) för tiden intill slutet av nästa årsstämma, att fördelas med 550 000 kronor

(oförändrat) till styrelseordföranden och 295 000 kronor (oförändrat) vardera till övriga styrelseledamöter.

Vidare beslutade stämman, i enlighet med valberedningens förslag, att arvodet till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

## **11 § Val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer**

Ordföranden lämnade upplysningar om vilka uppdrag som de förslagna styrelseledamöterna har i andra företag.

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att omvälja Jan-Erik Höjvall, Mona Finnström, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson som styrelseledamöter och Anneli Lindblom som ny styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vidare omvaldes Jan-Erik Höjvall som styrelseordförande.

Vidare beslutade stämman, i enlighet med valberedningens förslag, och i enlighet med styrelsens rekommendation, att omvälja det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag till revisor för tiden till slutet av nästa årsstämma. Det noterades att Ernst & Young Aktiebolag informerat att Gabriel Novella även fortsättningsvis kommer att vara huvudansvarig revisor.

## **12 § Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, [Bilaga 2](#).

## **13 § Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier**

Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om emission av aktier, [Bilaga 3](#).

Antecknades att beslutet biträdades av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädde vid stämman. Antecknades vidare att samtliga aktieägare som var närvarande vid stämman biträdde förslaget.

## **14 § Stämmans avslutande**

Ordföranden konstaterade att några ytterligare ärenden inte hänskjutits till stämman, varefter ordföranden förklarade årsstämma avslutad.

---

Vid protokollet:

---

Malin Axland

Justeras:

---

Henrik Wållgren

---

Sofia Aulin



### **Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare (punkt 12)**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att anta följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Neobo.

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska även omfatta styrelseledamöter i Neobo, i den omfattning de erhåller ersättning utanför styrelseuppdraget. Riktlinjerna ska gälla tillsvidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter att riktlinjerna antogs, samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

### **Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet**

Neobos affärsidé är att förvalta och förädla bostäder i svenska kommuner med befolkningstillväxt och god efterfrågan på bostäder. Neobo ska i) långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter med inflationsskyddade kassaflöden som genererar en attraktiv totalavkastning, ii) ha ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av all verksamhet och anpassas kontinuerligt för att uppfylla kraven i CSRD, iii) ha en lokal förvaltningsorganisation som arbetar nära kunder med fokus på uthyrning och värdeskapande förädling samt iv) ha en geografiskt diversifierad fastighetsportfölj i kommuner med befolkningstillväxt och bostadsunderskott. För ytterligare information om Neobos affärsstrategi, se bolagets hemsida [www.neobo.se](http://www.neobo.se).

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

### **Ersättningsformer m.m.**

Ersättningen ska vara marknadsmässig och kan bestå av en fast kontantlön, en rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver oberoende av dessa riktlinjer besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar eller liknande former för ersättningar.

#### *Fast lön*

Den fasta lönen ska bestå av en fast årlig kontant lön. Den fasta lönen ska vara marknadsanpassad och fastställas med hänsyn tagen till ansvar, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen revideras som huvudregel varje år.

#### *Rörlig kontantersättning*

Utöver fast lön kan kortfristiga rörliga ersättningar erbjudas. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara både finansiella och icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent för verkställande direktören respektive 25 procent för övriga medlemmar i koncernledningen av den sammanlagda fasta kontantlönen under

mätperioden för sådana kriterier. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå, antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 25 procent av den fasta årliga kontantlönen och får inte utges mer än en gång per år och per individ.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Beslut om rörlig ersättning ska fattas av styrelsen avseende verkställande direktören och av styrelsen för övriga befattningshavare baserat på förslag från verkställande direktören.

Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

#### *Övriga förmåner*

Ledande befattningshavares icke-monetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och vara marknadsanpassad. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

#### *Incitamentsprogram*

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska syfta till att förbättra deltagarnas engagemang för utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För information om utestående incitamentsprogram se bolagets hemsida, [www.neobo.se](http://www.neobo.se).

#### *Pension*

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

### **Upphörande av anställning**

Ledande befattningshavare ska ha en uppsägningstid om maximalt tolv månader vid uppsägning från bolagets sida, och maximalt sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida. Därutöver kan avgångsvederlag utgå, men får maximalt uppgå till ett belopp motsvarande tolv månadslöner för verkställande direktören respektive sex månadslöner för övriga medlemmar i koncernledningen.

### **Lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten.

### **Beslutsprocessen för att fastställa, se över och tillämpa riktlinjerna**

Styrelsen har inte inrättat ett ersättningsutskott utan hela styrelsen fullgör ersättningsutskottets uppgifter. Styrelsen beslutar om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av

bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna.

#### **Ersättning till styrelseledamöter**

Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna erhålla arvode och annan ersättning för arbete som utförs för bolagets räkning, vid sidan av styrelsearbetet. För sådana tjänster ska kunna utgå ett marknadsmässigt arvode som ska godkännas av styrelsen. Dessa riktlinjer ska tillämpas på sådan ersättning.

#### **Frågående av riktlinjerna**

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avvikelser sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

**Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier (punkt 13)**

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Styrelsen anser, med beaktande av rådande marknadsförhållanden, att det är viktigt för bolaget att kunna agera snabbt och vara flexibelt om förvärvsmöjligheter uppstår.

Sker betalning genom apport eller genom kvittning, och sker emissionen i syfte att förvärva fastigheter eller fastighetsägande bolag får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst uppgå till trettio (30) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024 (sammanräknat med eventuella aktier som emitteras i enlighet med stycket nedan).

Sker betalning kontant, eller sker emissionen i annat syfte än det ovan nämnda, får antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst uppgå till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2024 (sammanräknat med eventuella aktier som emitteras i enlighet med stycket ovan). Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital för att kunna genomföra och finansiera förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag, eller för att finansiera investeringar i nya eller befintliga fastigheter, eller i övrigt för att kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Emissionskursen ska fastställas med beaktande av rådande marknadsförhållanden.