

# Bra boende för alla

Årsredovisning 2025

neobo





Krönhjorten 22, Falköping

<b>3</b>	<b>Introduktion</b>		
	Vd-ord		4
	Kort om Neobo		7
	2025 i korthet		8
	Varför investera i Neobo?		9
<b>10</b>	<b>Strategi &amp; affärsmodell</b>		
	Affärsmodell		11
	Strategi och mål		17
	Aktuell intjäningsförmåga		21
	Marknad och omvärld		22
	Vi som är Neobo		24

<b>25</b>	<b>Hållbarhet</b>		
	Vårt hållbarhetsarbete		26
	Hållbarhetsstyrning		29
	Våra fokusområden		31
	Hållbarhetsåret i siffror		42
	Hållbarhetsnoter		43
	Revisorns yttrande		44
<b>45</b>	<b>Bolagsstyrning &amp; aktien</b>		
	Bolagsstyrningsrapport		46
	Revisorns yttrande		50
	Styrelse		51
	Ledning		52
	Aktien och ägarna		53

<b>54</b>	<b>Finansiell information</b>		
	Förvaltningsberättelse		55
	Finansiering		57
	Risker och riskhantering		58
	Koncernens finansiella rapporter		62
	Moderbolagets finansiella rapporter		66
	Noter		70
	Revisionsberättelse		93
<b>96</b>	<b>Övrigt</b>		
	Definitioner och nyckeltal		97
	Aktieägarinformation		100

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sid. 54-92. Neobos lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sid. 25-43. Bolagsstyrningsrapporten finns på sid. 46-49.

# BRA BOENDE FÖR ALLA

Vår idé är enkel - **omtanke först** – om våra hyresgäster, bostadsområden, aktieägare, medarbetare och omvärlden.

Alla våra fastigheter är inte nya – men vårt arbetssätt är långt ifrån gammaldags. Med många års erfarenhet och övertygelsen att allt går att förbättra skapar vi bra boende för alla genom att förvalta och förädla våra bostadsområden och ta hand om våra kunder. Sverige behöver fler bostäder som människor har råd att bo i. När nyproducerade lägenheter är dyra och byggtakten låg är det hållbara valet att ta hand om det som redan finns.

Hos oss finns hem för alla – för unga och äldre, för familjer och singlar. Lägenheter i olika storlekar, med skäliga hyror för livets alla skeden. Kort sagt - bra boende för alla.

## Innehåll

### Introduktion

Vd-ord

Kort om Neobo

2025 i korthet

Varför investera i Neobo?

### Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrning & aktien

Finansiell information

Övrigt

## Introduktion

## • Vd-ord

Kort om Neobo

2025 i korthet

Varför investera i Neobo?

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning &amp; aktien

## Finansiell information

## Övrigt

## Intervju med Ylva Sarby Westman, vd Neobo

# Stark resultatförbättring tack vare engagerade medarbetare och en affärsmodell som levererar

**Hur ser du tillbaka på 2025?**

Jag är mycket stolt över vad vi har åstadkommit under året. Både driftnetto och förvaltningsresultat har förbättrats kraftigt och vakansgraden är den lägsta sedan Neobo bildades. Under våra första tre år har vi arbetat målmedvetet med att förädla vår fastighetsportfölj, vilket har gett goda resultat. Samtliga nyckeltal utvecklas åt rätt håll och operationellt går Neobo starkt. Detta tack vare engagerade medarbetare och en affärsmodell som levererar.

"Jag är mycket stolt över vad vi har åstadkommit under året. Både driftnetto och förvaltningsresultat har förbättrats kraftigt och vakansgraden är den lägsta sedan Neobo bildades."

**Kan du beskriva affärsmodellen?**

Vi förvaltar och förädlar våra fastigheter på ett hållbart sätt och tar väl hand om våra kunder. Vi har en affärsmodell som kontinuerligt skapar värde i fastighetsbeståndet och stärker våra kassaflöden över tid.

Vi arbetar målmedvetet med att öka uthyrningsgraden och det är glädjande att notera att vi lyckats nå den lägsta vakansgraden sedan Neobo bildades. Vid årsskiftet uppgick den totala vakansgraden till 6,3 procent att jämföra med 8,0 procent när bolaget bildades.

Vi utvecklar beståndet kontinuerligt genom värdeskapande investeringar som ger attraktiv avkastning och möjlighet till god värdetillväxt över tid. Under året har vi investerat 239 mkr i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och skapat attraktivare och tryggare bostadsområden. Bland annat har vi renoverat drygt 100 lägenheter, genomfört ett antal hyresgästanpassningar av kommersiella lokaler samt investerat i hållbarhetsåtgärder som har tagit oss ett steg närmare våra långsiktiga hållbarhetsmål. Vi har bra förädlingspotential i portföljen och fortsätter att investera i det vi tror på –

"Vi har bra förädlingspotential i portföljen och fortsätter att investera i det vi tror på – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga."

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

Vi fortsätter att optimera vår fastighetsportfölj och under året har vi genomfört sex transaktioner och avyttrat fastigheter med ett underliggande värde om 404 mkr. Försäljningarna har lett till en bättre och mer förvaltningseffektiv portfölj och har dessutom genererat värdefull likviditet.

#### Hur ser den finansiella situationen ut?

Vi har en stark finansiell position och stabila kassaflöden. I ett utmanande marknadsläge är det viktigare än någonsin att fokusera på nettokassaflödet. Vi har fått bra hyresökningar och har lyckats sänka våra fastighetskostnader vilket lett till att räntetäckningsgraden ökat med 0,2 procentenheter jämfört med föregående år. Under året refinansierade och förlängde vi banklån för nästan 4 mdkr till marginaler som ligger betydligt lägre än den genomsnittliga marginalen i våra låneavtal. Sammantaget ser vi tillbaka på ett starkt år där verksamheten har fortsatt att utvecklas i rätt riktning.

#### Hur skapar ni värde för era aktieägare?

Vårt viktigaste uppdrag är att skapa värde för våra aktieägare. Det ska vi göra genom smart kapitalallokering, kundnära förvaltning, värdeskapande förädling och portföljoptimering som stärker vår fastighetsportfölj och ökar våra kassaflöden över tid.

I det marknadsläge som råder bedömer vi att återköp av egna aktier, i kombination med fortsatta investeringar i vårt fastighetsbestånd, är det effektivaste sättet att skapa attraktiv totalavkastning för våra aktieägare. Den likviditet som frigjorts från genomförda försäljningar kommer därför användas för båda dessa ändamål.



## Innehåll

### Introduktion

- Vd-ord
  - Kort om Neobo
  - 2025 i korthet
  - Varför investera i Neobo?

### Strategi & affärsmodell

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

### På vilket sätt bidrar hållbarhet till er affär?

Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår påverkan på människor och miljö. Hållbarhet är därför en integrerad del av vår verksamhet och något som står högst upp på agendan både när vi tar hand om våra bostadsområden och när vi utvecklar Neobo på ett ansvarsfullt sätt.

Under året har vi hållbarhetslänkat en fjärdedel av vår lånevolym till våra företagsövergripande hållbarhetsmål, vilket skapar transparens och tydliga incitament. Det visar att vi menar allvar med den hållbara omställningen och att hållbarhet är något som skapar värde i hela vår verksamhet.

### Hur ser du på vägen framåt?

Vi kan se att vår strategi fungerar. Genom fokus på kundnära förvaltning, förädling och optimering har vi förbättrat lönsamheten markant och lagt en stabil grund för fortsatt utveckling. Därför fortsätter vi på den inslagna vägen med en affärsmodell som stärker våra kassaflöden och

våra fastighetsvärden. För 2026 är våra fokusområden att fortsätta öka avkastningen från vår fastigheter samt att optimera portföljen.

Vår vision är utgångspunkten i allt vi gör. För mig personligen är det ett privilegium att få arbeta med människors hem och skapa bostadsområden där människor trivs och känner sig trygga.

Efter några utmanande år ser vi nu tecken på att konjunkturen börjar förbättras och även om det råder fortsatt osäkerhet i omvärlden känner jag stor tillförsikt. Jag är övertygad om att vi har de mest krävande åren bakom oss och ser fram emot att, tillsammans med mina medarbetare, fortsätta utveckla Neobo och ta vara på den fina potential som finns i bolaget.



### Introduktion

- Vd-ord
  - Kort om Neobo
  - 2025 i korthet
  - Varför investera i Neobo?

### Strategi & affärsmodell

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

# KORT OM NEOBO

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

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



Fastighetsvärde, mdkr

13,6



Antal lägenheter

8 100



Uthyrningsbar area, kvm

673 000



Antal fastigheter

256



Andel bostadsfastigheter, %

94

## Innehåll

### Introduktion

Vd-ord

- Kort om Neobo
- 2025 i korthet
- Varför investera i Neobo?

### Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrning & aktien

Finansiell information

Övrigt



# 2025 I KORTHET

## 2025 i siffror

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

## Året som gått

- Genomfört sex försäljningar motsvarande ett underliggande fastighetsvärde om 404 mkr.
- Refinansierat och förlängt banklån för nästan 4 mdkr till marginaler som ligger betydligt lägre än Neobos genomsnittliga marginal.
- Minskat den ekonomiska vakansgraden från 7,2 procent till 6,3 procent.
- Vd Ylva Sarby Westman valdes in i EPRA:s (The European Public Real Estate Association) Advisory Board.
- Styrelsen beslutade att utnyttja bemyndigandet från årsstämman den 24 april 2025 om återköp av egna aktier till ett maximalt belopp av 50 mkr.

Nyckeltal	2025	2024
Hyresintäkter, mkr	934	908
Driftnetto, mkr	513	473
Värdeförändring fastigheter, mkr	-6	-296
Förvaltningsresultat, mkr	201	152
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,40	1,05
Periodens resultat, mkr	78	-193
Periodens resultat, kr/genomsnittligt antal aktier före utspädning	0,54	-1,33
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 562	13 701
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	20 155	19 574
Belåningsgrad, %	50,0	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6
Substansvärde, EPRA NRV, kr/aktie	47,19	45,59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	92,8
Överskottsgrad, %	55	52
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-3,0

Förvaltningsresultat, kr/aktie

**+34 %**

Driftnetto, jämförbart bestånd

**+10 %**

Belåningsgrad

**50,0 %**

Räntetäckningsgrad, R12 mån

**1,8 ggr**

## Innehåll

### Introduktion

Vd-ord

Kort om Neobo

- 2025 i korthet

Varför investera i Neobo?

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# VARFÖR INVESTERA I NEOBO?

Vi har en värdeskapande affärsmodell och vi är väl positionerade för att ta nästa steg på vår resa – med fortsatt fokus på att skapa värde för våra kunder och aktieägare.

# 1

## Förädlings- och optimeringspotential

Portföljen har förädlingspotential där värdeskapande investeringar och portföljoptimering bidrar till attraktiv avkastning och möjlighet till fortsatt lönsamhetsökning.

# 2

## Stark finansiell position och stabila kassaflöden

Neobo har en stark balansräkning och stabila kassaflöden med goda förutsättningar för attraktiv driftnettoutveckling under de kommande åren.

# 3

## Bra bostäder till rimliga hyror

Vi erbjuder bostäder till rimliga hyror som det finns en tydlig efterfrågan på.

# 4

## En långsiktig hållbar investering

Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår påverkan på människor och miljö.

Introduktion

Vd-ord

Kort om Neobo

2025 i korthet

- Varför investera i Neobo?

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrning & aktien

Finansiell information

Övrigt

# STRATEGI & AFFÄRSMODELL

# AFFÄRSMODELL

Vår vision är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Vi förvaltar och förädlar våra fastigheter på ett hållbart sätt och tar väl hand om våra kunder.

Vi har en affärsmodell som kontinuerligt skapar värde i fastighetsbeståndet och stärker våra kassaflöden över tid.



## Förvaltning

Förvaltning utgör kärnan i Neobos verksamhet och är avgörande för att skapa ett långsiktigt hållbart och attraktivt bostadsbestånd. Genom en effektiv och kundnära förvaltning, med fokus på hållbarhet och lönsamhet, arbetar vi kontinuerligt för att stärka både kundvärde och avkastning. Vår lokala närvaro och den dagliga dialogen med hyresgästerna ger oss insikter som möjliggör välgrundade prioriteringar och värdeskapande förbättringar i fastigheterna. Detta bidrar inte bara till ökad trivsel och trygghet, utan också till en stabil och långsiktig utveckling av hela beståndet.

## Förädling

Förädling är en central del av Neobos affärsmodell och en viktig drivkraft för att långsiktigt öka värdet i vårt fastighetsbestånd. Genom ett strukturerat och kontinuerligt arbete med värdeskapande åtgärder ökar vi fastigheternas avkastning och värde samtidigt som vi höjer kvaliteten och upplevelsen för våra hyresgäster. Insatserna omfattar bland annat lägenhetsrenoveringar, energieffektiviserande åtgärder, utveckling av utemiljöer samt tekniska uppgraderingar som stärker både funktion och hållbarhet. Genom ett aktivt förädlingsarbete säkerställer vi att beståndet fortsätter att vara attraktivt, konkurrenskraftigt och framtidssäkert.

## Optimering

Neobo arbetar strukturerat med att optimera fastighetsbeståndet för att säkerställa en förvaltningseffektiv portfölj i marknader med stabil efterfrågan. Genom kontinuerliga analyser av befintligt bestånd, bostadsmarknaden och våra kunders behov identifierar vi vilka delar av beståndet som bör behållas, utvecklas eller avyttras. Försäljning av fastigheter som inte stödjer vår kärnstrategi frigör kapital och skapar utrymme för värdeskapande investeringar. I nästa steg avser vi att växa vår fastighetsportfölj på prioriterade marknader genom strategiska förvärv. En aktiv portföljförvaltning bidrar till ökad förvaltningseffektivitet och ger därmed förutsättningar för långsiktigt värdeskapande.

## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
  - Strategiska mål och prioriteringar
  - Aktuell intjäningsförmåga
  - Marknad och omvärld
  - Vi som är Neobo

### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

# Värdeskapande genom långsiktig förvaltning

Vi skapar långsiktiga värden genom en strukturerad modell för att förvalta våra fastigheter och ta hand om våra hyresgäster. Vår vision är att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.

## Bra boende för alla

Genom en effektiv och kundnära förvaltning, med fokus på hållbarhet och lönsamhet, arbetar vi kontinuerligt för att skapa kundvärde och därmed ökad avkastning. Den lokala närvaron och den löpande dialogen med våra hyresgäster möjliggör välgrundade och värdeskapande förbättringar i fastigheterna, vilket bidrar till ökad trivsel och trygghet i våra bostadsområden samt långsiktig stabilitet i beståndet.

## Fortsatt förbättrad kundnöjdhet

Vi mäter kundnöjdhet på flera sätt, bland annat genom en årlig kundundersökning som skickas till samtliga bostadshyresgäster. Vårt långsiktiga mål är att till år 2030 nå branschens genomsnittliga nivå för serviceindex och under 2025 uppnåddes de planerade delmålen på vägen dit.

Arbetet med ökad kundnöjdhet är nära kopplat till vår vision om att skapa attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Under året har vi, utifrån analyser av genomförda kundundersökningar, fokuserat på att förbättra kommunikationen med våra kunder samt prioriterat åtgärder som bidragit till ökad trygghet i våra bostadsområden.

## Resultaten för 2025 visar en fortsatt positiv utveckling:

- 80 procent av våra hyresgäster trivs med oss som hyresvärd
- 80 procent kan rekommendera oss som hyresvärd
- 86 procent är nöjda med sitt senaste bemötande från Neobo
- 92 procent är nöjda med bemötandet från våra fastighetstekniker

## Exempel på åtgärder under året



### Trygghetspaket i Skara

I en av våra fastigheter i Skara har vi investerat i nya säkerhetsdörrar, digitala låssystem och kameraövervakning i källaren. Vi har även arbetat med ökad kommunikation med våra hyresgäster, fler hyresgästräffar och trygghetsvandringar.



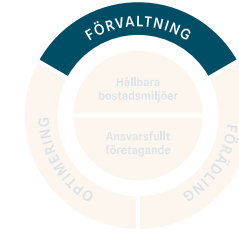
### Neobodagar i våra bostadsområden

Under året har vi anordnat områdesdagar med våra hyresgäster i samtliga bostadsområden. I Nevisborg, Helsingborg hade vi fokus på våra yngsta hyresgäster - med ponnyridning, ansiktsmålning och hoppborg. Dessutom anordnade vi en källsorteringsskola och tipsrunda på samma tema.



### Vi spar energi och vatten och minskar våra utsläpp av CO2 samt mikroplaster

Under året har vi installerat en innovativ lösning för vattenåtervinning i några av våra tvättstugor, bland annat i två av våra fastigheter i Nynäshamn och Sundsvall. Med mod som ett av våra värdeord försöker vi alltid utmana vårt sätt att jobba, testa ny teknik och vara neotänkande i vår förvaltning.



## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
  - Strategiska mål och prioriteringar
  - Aktuell intjäningsförmåga
  - Marknad och omvärld
  - Vi som är Neobo

### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt



## Intervju med regionchef Niclas Franzén

Med en ingenjörsexamen från Chalmers och lång erfarenhet från fastighetsbranschen har Niclas Franzén varit en del av Neobo sedan bolagets start. I dag arbetar han som regionchef och hans ledarskap präglas av engagemang, struktur och ett tydligt fokus på långsiktiga resultat.

### Berätta lite om din bakgrund

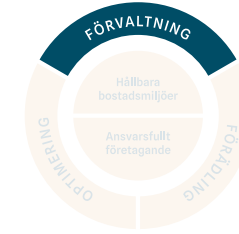
Jag är utbildad ingenjör från Chalmers tekniska högskola och har en bakgrund inom projektledning. Innan jag började på Neobo arbetade jag under flera år som projektchef. Fastigheter har varit en central del av min yrkesbana i över tio år, och jag har haft förmånen att vara med på Neobos spännande resa sedan bolagets start. I dag ansvarar jag för våra fastigheter och medarbetare i Region Syd.

### Var tror du att Neobo är om tre år?

Om tre år ser jag ett Neobo som tydligt har etablerat sig som ett självklart förstahandsval på de orter där vi verkar. Vi kommer att ha förbättrat avkastningen, sänkt vakanserna och skapat ännu bättre boendemiljöer för våra hyresgäster.

Detta möjliggör i sin tur en mer effektiv portfölj, tillväxt på utvalda orter och en ännu starkare förvaltningsorganisation. Neobo kommer att vara ett välkänt och förtroendeingivande namn, både som hyresvärd och för investerare.

Det är viktigt att komma ihåg att Neobo är ett ungt bolag. Jag som varit med från start ser tydligt hur mycket vi har utvecklats och är övertygad om att den positiva resan kommer att fortsätta.



### Vilka mål och förändringar hoppas du driva igenom under det kommande året?

Neobo har levererat en kraftig resultatförbättring under 2025. Jag är stolt över hur vi, genom vårt dagliga arbete, har nått dit vi gjort och fått ett tydligt kvitto på detta i årsbokslutet. Resultatet är frukten av ett långsiktigt och strukturerat arbete där engagerade medarbetare, tydliga mål och kontinuerlig uppföljning har varit avgörande. Inför 2026 fortsätter fokus ligga på vakanser och resultat, men ett av mina viktigaste mål är ett mjukt mål – att fortsätta bidra till att våra medarbetare utvecklas i sina roller. Vi har flera exempel på medarbetare som gått från biträdande förvaltare till förvaltare, och att få följa den personliga utvecklingen är både inspirerande och en viktig framgångsfaktor för Neobo.

### Vad är ett Bra boende för dig?

För mig är ett bra boende en plats där man verkligen känner sig hemma. En fastighet består av mark, betong, stål och trä, men det är hyresgästerna och vi som förvaltar husen som tillsammans fyller dem med liv och värme. Vårt mål är att erbjuda mer än bara tak över huvudet – det ska kännas hemtrevligt och tryggt att bo hos oss.

## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
  - Strategiska mål och prioriteringar
  - Aktuell intjäningsförmåga
  - Marknad och omvärld
  - Vi som är Neobo

### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

# Förädling för långsiktigt värdeskapande

Förädling är en central del av Neobos affärsmodell. Genom ett kontinuerligt arbete med värdeskapande förbättringar ökar vi avkastningen från våra fastigheter samtidigt som vi skapar mervärde för våra hyresgäster. Arbetet omfattar bland annat lägenhetsrenoveringar, energiinvesteringar samt åtgärder för att skapa attraktivare och tryggare bostadsområden. Under året har vi investerat 239 mkr (164) i värdeskapande åtgärder som har ökat vårt driftnetto och förädlat våra fastigheter. Bland annat har vi renoverat drygt 100 lägenheter och genomfört ett antal hyresgäst Anpassningar samt energieffektiviserande åtgärder.

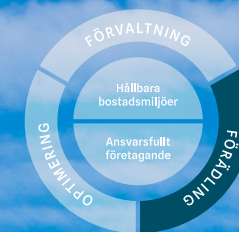
## Standardhöjande lägenhetsrenoveringar

När en hyresgäst flyttar ut besiktigas lägenheten och beslut tas om uthyrning eller renovering utifrån dess skick, hyresnivå och marknadsläge. Mindre åtgärder fokuserar på att säkerställa hållbarhet och trygghet, medan mer omfattande renoveringar genomförs för att höja standarden och skapa förutsättningar för ökade hyresintäkter.

Under 2025 har vi investerat ca 50 mkr i lägenhetsuppgraderingar. Exempelvis har 11 lägenheter i Nynäshamn renoverats till modern interiör och standard, vilket har förbättrat funktionaliteten och tillfört energieffektiva lösningar med långsiktigt värde. Investeringen uppgick till 5,5 mkr och har genererat en direktavkastning om 7 procent.

## Investeringar i våra kommersiella lokaler

Ett flertal hyresgäst Anpassningar för kommersiella hyresgäster har genomförts under året. Bland annat flyttade Kriminalvården in på ett sexårigt avtal i en anpassad lokal i Sollentuna under hösten. Ett annat exempel återfinns i Falköping där två längre hyresavtal har tecknats på en av gågatorna i staden.



## Introduktion

### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
  - Strategiska mål och prioriteringar
  - Aktuell intjäningsförmåga
  - Marknad och omvärld
  - Vi som är Neobo

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

### Finansiell information

### Övrigt



### Investeringar för lägre energianvändning

Ett särskilt fokus ligger på energibesparande åtgärder som bidrar till både minskad miljöpåverkan och lägre driftkostnader. Vid underhålls- och renoveringsarbeten strävar vi alltid efter att välja de mest framtidssäkra och energieffektiva lösningarna.

Under 2025 har vi genomfört energieffektiverande investeringar i ett 40-tal fastigheter. När vi kopplade upp en fastighet i Falköping till vårt digitala styrsystem upptäckte vi att bergvärmeanläggningen var hårt belastad, vilket på sikt riskerade att påverka driften. I stället för att öka användningen av fjärrvärme valde vi en mer långsiktig och kostnadseffektiv lösning i linje med vårt neotänk. Genom att installera solhybrider producerar vi både el och värme som återladdar borrhålen och stärker anläggningens kapacitet. Investeringen uppgick till 2,3 mkr med en direktavkastning om 13 procent.

Den tekniska förvaltningen och det löpande underhållet utförs till stor del av Neobos egna medarbetare i respektive region. Under året har teknikorganisationen förstärkts med tre drifttekniker som tillfört ny kompetens inom energi- och

driftoptimering, vilket bidragit till både lägre driftkostnader och minskad miljöpåverkan.

Utöver de tekniska förbättringarna genomförs även trivsel- och värdehöjande åtgärder, såsom badrums- och köksrenoveringar, modernisering av elinstallationer och övergång till led-belysning. Vi har också installerat säkerhetsdörrar och inpasseringssystem för ökad trygghet samt genomfört gårdsrenoveringar för att skapa mer attraktiva och sociala utemiljöer.

Vid renovering arbetar vi enligt en effektiv produktionsmetod som bygger på samordnad logistik. Genom att planera materialflöden noggrant sparar vi tid och resurser, samtidigt som svinn och onödiga transporter minimeras. Dyra mellanled försvinner tack vare samordnade inköp.

Allt material som hör till en specifik lägenhet packas i en container och levereras direkt till byggarbetsplatsen. Det gör att entreprenören enkelt kan hämta allt som behövs precis utanför byggnaden. Eventuellt överblivet material tas om hand och används vid nästa renovering, vilket ytterligare minskar avfall och ökar effektiviteten.



Humlan 8, Nynäshamn



Klockaren 11, Falköping

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
  - Strategiska mål och prioriteringar
  - Aktuell intjäningsförmåga
  - Marknad och omvärld
  - Vi som är Neobo

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

# Optimering

Under året har vi fortsatt att optimera fastighetsbeståndet för att säkerställa en förvaltningseffektiv portfölj i marknader med stabil efterfrågan.

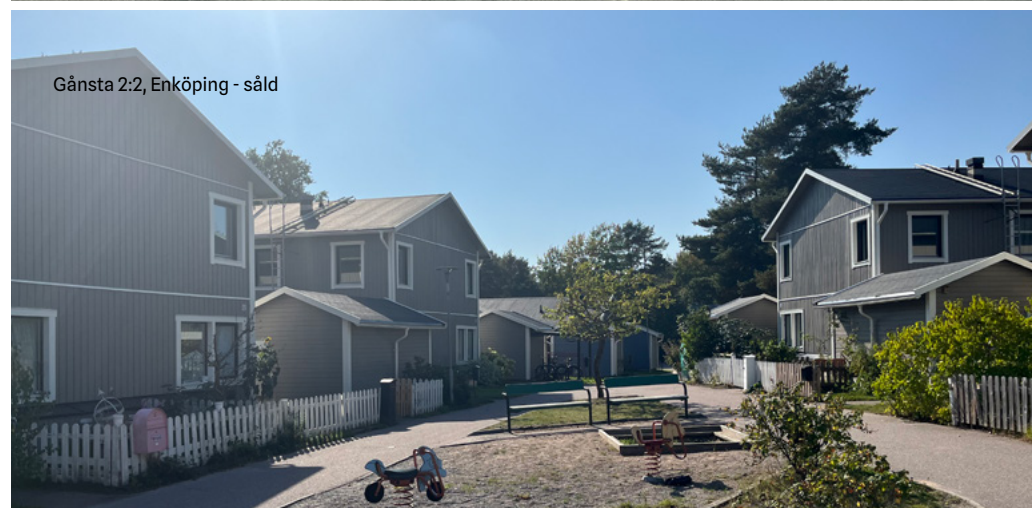
Försäljning av fastigheter som inte stödjer vår kärnstrategi frigör kapital och skapar utrymme för värdeskapande investeringar. I nästa steg avser vi också att växa vår fastighetsportfölj på prioriterade marknader genom strategiska förvärv.

Under 2025 har vi genomfört sex försäljningar motsvarande ett underliggande fastighetsvärde på 404 mkr. Försäljningarna har lett till en mer förvaltningseffektiv portfölj och har dessutom genererat värdefull likviditet som kan användas till värdeskapande investeringar för att förädla fastighetsbeståndet.

Under det tredje kvartalet avyttrades två icke kassaflödesgenererande fastigheter, en byggrätt i Sollentuna och en i huvudsak vakant kommersiell fastighet i Karlskoga. I oktober såldes fastig-

heten Gånsta 2:2 i Enköping till en bostadsrättsförening som våra hyresgäster har bildat samt en bostadsfastighet med mycket hög vakansgrad i området Årby i Eskilstuna.

Vi har också avyttrat en fastighet i Järna med 70 procent kommersiella lokaler och hög vakansgrad. Eftersom detta var vårt enda innehav i Södertälje innebär försäljningen att vi lämnat kommunen och att vår fastighetsportfölj nu återfinns i 38 kommuner.



## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
  - Strategiska mål och prioriteringar
  - Aktuell intjäningsförmåga
  - Marknad och omvärld
  - Vi som är Neobo

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

# STRATEGI OCH MÅL

Vårt övergripande mål är att skapa attraktiv totalavkastning för våra aktieägare.

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

- Långsiktigt äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter i marknader med stabil efterfrågan.
- Öka avkastningen från fastighetsportföljen genom effektiv och kundnära förvaltning.
- Realisera förädlingspotentialen i portföljen genom värdeskapande investeringar.
- Fortsätta portföljoptimeringen - avyttra fastigheter som inte är rätt för oss och i nästa steg förvärva fastigheter i bra marknader.
- Ett hållbarhetsarbete som är en integrerad del av all vår verksamhet.
- Arbeta aktivt för att bibehålla ett högt medarbetarengagemang.

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

#### Affärsmodell

- Strategiska mål och prioriteringar

#### Aktuell intjäningsförmåga

#### Marknad och omvärld

#### Vi som är Neobo

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# Våra fastigheter

Vid årsskiftet bestod Neobos fastighetsportfölj av 256 fastigheter med 8 100 bostadslägenheter och 673 000 kvm uthyrningsbar area. Ungefär 94 procent utgjordes av bostäder och resterande del i huvudsak av samhällsfastigheter.

## Värdering

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till 16 mkr (-301), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,1 procent (-2,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till -21 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid årets slut värderades fastighetsbeståndet till 13 562 mkr (13 701). Värdeförändringen förklaras främst av driftnettoökande investeringar som genomförts i portföljen samt av högre bedömda framtida hyresintäkter.

Fastighetsvärdet har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende, externa och auktoriserade värderare. Värderingarna har genomförts som kassaflödesanalyser per fastighet, där hänsyn tagits till gällande hyreskontrakt, marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader samt investeringsbehov.

Vid utgången av året uppgick det genomsnittligt vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter i portföljen till 5,1 % (5,0) procent. Avkastningskraven har ökat marginellt under de två första kvartalen, varit oförändrade under det tredje kvartalet och bedöms nu vara stabiliserade.



## Fördelning per kommun, 20 största baserat på hyresvärde

Kommun	Region	Area, tkvm	Antal lägenheter	Hyresvärde mkr	Hyresvärde kr/kvm
Sundsvall	Nord	49	559	80	1 652
Tranås	Mitt	48	517	60	1 233
Nynäshamn	Mitt	40	513	59	1 483
Oskarshamn	Mitt	43	519	55	1 277
Motala	Mitt	37	476	50	1 360
Sollentuna	Mitt	18	80	48	2 673
Norrköping	Mitt	32	347	47	1 485
Helsingborg	Syd	30	456	46	1 562
Växjö	Mitt	29	450	44	1 529
Skara	Syd	32	395	42	1 303
Staffanstorps	Syd	22	218	36	1 635
Köping	Nord	24	313	34	1 378
Alingsås	Syd	23	206	33	1 464
Falköping	Syd	22	196	31	1 411
Enköping	Nord	21	191	30	1 419
Nyköping	Mitt	16	243	28	1 731
Karlstad	Syd	18	243	27	1 480
Vänersborg	Syd	20	273	26	1 342
Knivsta	Mitt	8	120	25	2 997
Timrå	Nord	16	118	23	1 477

## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

##### Affärsmodell

- Strategiska mål och prioriteringar

##### Aktuell intjäningsförmåga

##### Marknad och omvärld

##### Vi som är Neobo

### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Affärsmodell

- Strategiska mål och prioriteringar

## Aktuell intjäningsförmåga

## Marknad och omvärld

## Vi som är Neobo

## Hållbarhet

## Bolagsstyrning &amp; aktien

## Finansiell information

## Övrigt

## Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Region Nord	Region Mitt	Region Syd	Totalt Neobo	
	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Verkligt värde, ingående värde	3 656	6 165	3 880	13 701	14 018
Förvärv	0	0	0	0	0
Investeringar	77	117	45	239	164
Försäljningar	-286	-108	0	-394	-180
Orealiserade värdeförändringar	-77	93	0	16	-301
<b>Verkligt värde, utgående värde</b>	<b>3 370</b>	<b>6 266</b>	<b>3 926</b>	<b>13 562</b>	<b>13 701</b>

## Hyresvärde och kunder

Det årliga hyresvärdet för fastighetsbeståndet uppgick per den 1 januari 2026 till 1 019 mkr. Bostäder stod för 77 procent av värdet och lokaler för 19 procent.

Neobos hyresgäster utgörs främst av privatpersoner samt företag som hyr butiks-, restaurang- och kontorslokaler i bostadsfastigheternas entréplan samt kunder i bolagets samhällsfastigheter.

Vid årets slut hade Neobo 12 612 hyreskontrakt - varav:

- 7 639 bostadshyresavtal med en årshyra på 748 mkr
- 464 kommersiella kontrakt med en årshyra på 174 mkr
- Ingen enskild hyresgäst stod för mer än 1,1 procent av hyresintäkterna

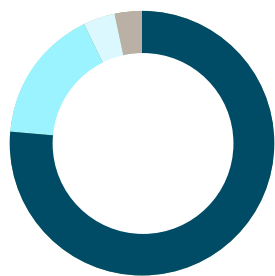
Neobos största kommersiella hyresgäster är Kriminalvården och Sala kommun.

## Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Under 2025 ökade hyresintäkterna till 934 mkr (908). Det jämförbara beståndet visade en ökning på 4,6 procent. Intäktsökningen förklaras av en genomsnittlig hyreshöjning i bostadsbeståndet om 4,8 procent, ökade hyror för kommersiella lokaler samt hyresökningar för lägenheter som har renoverats under året. Den genomsnittliga bostadshyran ökade under 2025 och uppgick vid årsskiftet till 1 459 kr per kvm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 93,7 procent för hela portföljen, i bostadsbeståndet till 94,9 procent och till 90,2 procent för de kommersiella lokalerna. Hyresförhandlingarna för 2026 pågår. Hittills tecknade överenskommelser, omfattande 46 procent av bostadshyrorna, innebär en genomsnittlig hyreshöjning på 3,4 procent.

## Hyresvärde



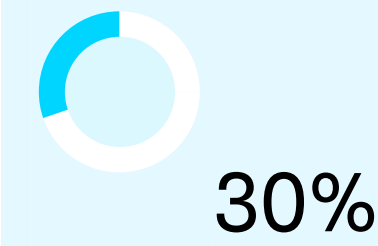
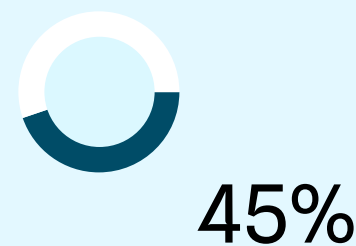
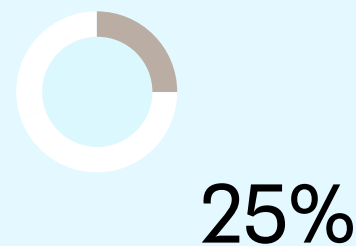
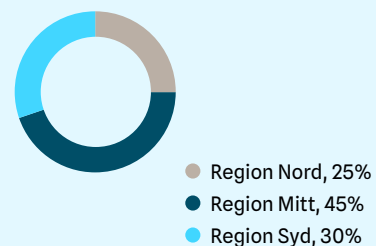
# 1 019 mkr

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

# Segment

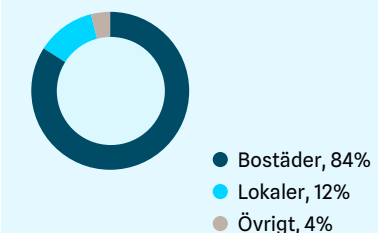
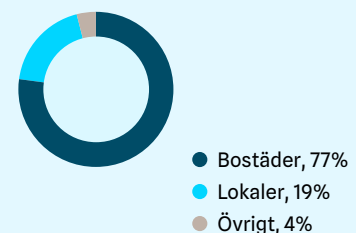
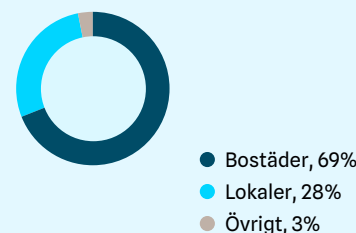
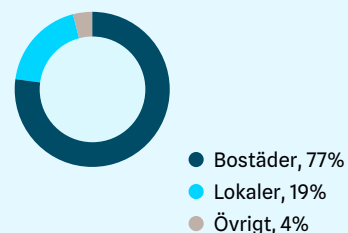
	Totalt Neobo		Region Nord		Region Mitt		Region Syd	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Januari–december</b>								
Hyresintäkter, mkr	934	908	233	242	422	405	278	261
Driftnetto, mkr	513	473	125	120	235	217	153	136
Överskottsgrad, %	55	52	54	50	56	54	55	52
<b>Per balansdagen</b>	<b>2025-12-31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

## Andel av hyresintäkter



## Fördelning objektstyp

Avser andel av hyresvärde



## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

##### Affärsmodell

- Strategiska mål och prioriteringar

##### Aktuell intjäningsförmåga

##### Marknad och omvärld

##### Vi som är Neobo

### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### 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 realiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad.

## Underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Den aktuella intjäningsförmågan har baserats på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive

tillägg, samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån 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 fastigheters aktuella taxeringsvärden per respektive datum.

Kostnader för central administration är baserade på budgeterade kostnader för ett normalår.

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

## Neobos intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01
Hyresvärde	1019	1036	1038	1036	1017
Vakans	-65	-72	-78	-76	-73
Hyresintäkter	954	965	960	961	944
Fastighetskostnader	-397	-397	-402	-402	-402
Fastighetsskatt	-22	-22	-23	-23	-23
Driftnetto	534	545	536	537	520
Central administration	-63	-62	-62	-62	-62
Finansnetto	-230	-239	-240	-247	-227
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>241</b>	<b>244</b>	<b>234</b>	<b>228</b>	<b>230</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,68	1,68	1,61	1,57	1,58
Antal utestående aktier, miljoner	143,4	145,4	145,4	145,4	145,4



## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

#### Affärsmodell

#### Strategiska mål och prioriteringar

- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad och omvärld
- Vi som är Neobo

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# MARKNAD OCH OMVÄRLD

## Makroekonomi

Under 2025 gick den globala ekonomin från stabilisering mot en försiktig expansion, understödd av lättare finansiella förhållanden och en gradvis återhämtning i den globala efterfrågan. I takt med att inflationstrycket avtog började flera centralbanker lämna den restriktiva penningpolitiken bakom sig, även om det skedde i olika takt mellan regioner. Samtidigt fortsatte geopolitiska spänningar och handelsrelaterad osäkerhet att dämpa investeringsviljan.

Den amerikanska ekonomin uppvisade fortsatt stabil tillväxt under året. Inflationen närmade sig Federal Reserves mål, vilket skapade utrymme för räntesänkningar under årets andra hälft. Arbetsmarknaden visade dock tecken på avmattning jämfört med tidigare år, med stigande arbetslöshet och en lägre sysselsättningstillväxt, samtidigt som lönetillväxten dämpades. Geopolitiska spänningar och inrikespolitisk osäkerhet bidrog till perioder av ökad marknadsvolatilitet. Trots detta utvecklades börserna starkt, med breda uppgångar under hösten, fortsatt drivna av tekniksektorn samt investeringar kopplade till AI och digital infrastruktur.

I euroområdet närmade sig inflationen i stort sett inflationsmålet under året, vilket gjorde det möjligt för ECB att inta en mer neutral penningpolitisk hållning. Den ekonomiska tillväxten förblev dämpad men visade tecken på gradvis stabilisering, med en BNP-tillväxt på omkring 1,0–1,5 procent och förväntningar om liknande eller något högre tillväxt under 2026. Arbetsmarknaden förblev motståndskraftig med arbetslöshet på historiskt låga nivåer, samtidigt som stämningsslaget bland hushåll och företag förbättra-

des något, om än fortsatt under historiska genomsnittet. Samtidigt kvarstår strukturella utmaningar, såsom finanspolitiska åtstramningar i högt skuldsatta länder, ökade försvarsutgifter samt osäkerhet kring handelsrelationer och energiförsörjning, vilket fortsatt tynger regionens långsiktiga tillväxtpotential.

I Sverige förbättrades de ekonomiska förutsättningarna jämfört med de två föregående åren, även om återhämtningen var ojämn. Inflationstakten steg tillfälligt till omkring 3,0 procent för att därefter falla tillbaka och landa på 2,1 procent i december. Riksbanken sänkte styrräntan från 2,7 till 1,75 procent under året. BNP-tillväxten överträffade förväntningarna och uppskattas till cirka 1,5 procent för helåret, med utsikter om en tydligare uppgång under 2026 till omkring 2,0–2,5 procent. Arbetslösheten förblev relativt hög men visade tecken på stabilisering mot slutet av 2025, medan sysselsättningen väntas öka under 2026. Förbättrade hushållsfinanser bedöms bidra till en starkare konsumtion och en gradvis förstärkning av konjunkturen.

## Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har fortsatt att stärkas under 2025, med en högre transaktionsaktivitet än 2024. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 164 mdkr, fördelat på 438 affärer. Det motsvarar en ökning av transaktionsvolymen med 18 procent jämfört med 2024 men 15 procent lägre än genomsnittet för åren 2015–2024 på 192 mdkr. Det utländska kapitalet fick ett allt större genomslag på den svenska fastighetsmarknaden under 2025 och svarade för 32 procent av den totala transaktionsvolymen, nära en

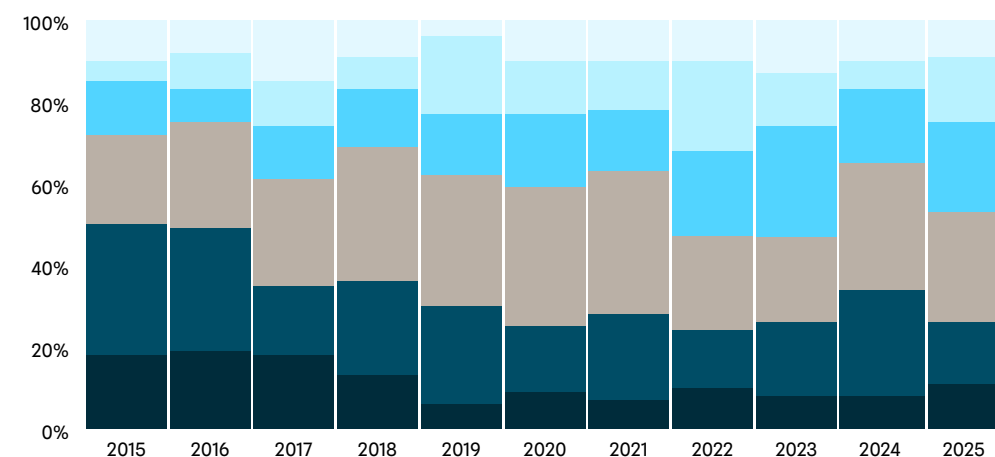
fördubbling jämfört med 2024 och högre andel än på många år.

Stockholmsregionen stod för den största andelen av transaktionsvolymen, motsvarande 36 procent, vilket är en tydlig nedgång från åren 2023 och 2024 då regionen stod för 45 procent båda åren. Regionstäderna utgjorde den näst största andelen med 30 procent, medan resterande Sverige stod för 15 procent. Göteborg stod för 13 procent, vilket är en högre andel än tidigare år. Malmö bidrog med 6 procent av den totala volymen.

Sett till segmentfördelningen behöll bostadsfastigheter sin position som det största segmentet, i linje med utfallet för 2024. Andelen av den

totala transaktionsvolymen minskade dock till 28 procent, samtidigt som den faktiska volymen ökade till 45 mdkr. Lager-, logistik- och industrifastigheter var det näst största segmentet och visade en tydlig uppgång, med en andel om 22 procent – en ökning med fyra procentenheter jämfört med föregående år. Samhällsfastigheter svarade för 16 procent av transaktionsvolymen, till stor del drivet av den omfattande affären mellan SBB och PPI. Kontorsfastigheter utgjorde det fjärde största segmentet med en andel på 15 procent. Därefter följde handel samt övriga fastighetstyper, såsom hotell och mark, vilka stod för 11 respektive 9 procent av den totala volymen.

Segmentfördelning transaktionsmarknaden, %



Källa: Newsec

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

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

#### Affärsmodell

#### Strategiska mål och prioriteringar

#### Aktuell intjäningsförmåga

### • Marknad och omvärld

#### Vi som är Neobo

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

## Bostadsmarknaden i Sverige

Bostadsmarknaden uppvisade ökad stabilitet under 2025, med fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen. Andelen bostadsaffärer inom nyproduktion ökade under året, delvis till följd av planerade regeländringar för presumtionshyror, som innebär att nyproducerade lägenheter framöver får samma årliga hyresutveckling som övriga hyresrätter. De internationella investeringarna ökade sin närvaro inom bostadssegmentet betydligt under året, med fokus på nyproducerade bostäder i tillväxtområden, vilket bidragit till pressade avkastningskrav. Förväntningarna är att en större andel internationella investerare kommer att söka sig även till andra delar inom bostadssegmentet under 2026.

Nyproduktion tillåter väsentligt högre hyresnivåer, vilket reflekteras i efterfrågan hos hyresgästerna i jämförelse med det äldre beståndet där prisnivåerna är mer tillgängliga för en bredare hyresgästbas. Det äldre beståndet uppvisar därmed en mer stabil efterfrågebild och lägre vakansgrad, vilket är särskilt gynnsamt för aktörer som Neobo med en stor andel äldre, välbelegna hyresfastigheter.

Under perioden 2016–2025 har den generella kostnadsutvecklingen, mätt som konsumentprisindex (KPI), ökat med cirka 34 procent, medan bostadshyrorna under samma period ökade med cirka 26 procent. Detta visar att hyresutvecklingen historiskt varit mer dämpad än inflationen och att en eftersläpning har uppstått, särskilt under åren med exceptionellt hög inflation. Hyresförhandlingarna för 2025, som resulterade i genomsnittliga hyreshöjningar om cirka 4,8 procent, utgör ett steg i en successiv anpassning mot den underliggande kostnadsutvecklingen och indikerar ett fortsatt utrymme för hyresjusteringar över tid. Även om hyresförhandlingar för 2026 inte är färdiga än pekar de hittills publicerade överenskommelserna på att den genomsnittliga hyreshöjningen blir lite lägre i år och landar ungefär runt 3–4%.

Samtidigt har bostadssegmentet, trots denna eftersläpning, visat en starkare och mer stabil koppling till inflationen än flera andra kommersiella fastighetssegment. Detta gör bostäder särskilt attraktiva ur ett investeringsperspektiv. Bostadsfastigheter kännetecknas dessutom av stabila och förutsägbara kassaflöden även i mer

utmanande konjunkturlägen. I takt med att inflationen faller tillbaka och reallönerna stärks skapas förutsättningar för fortsatt hyrestillväxt, utan att detta bedöms medföra en ökad vakansrisk. I attraktiva marknader som Stockholm och dess närförorter bedöms betalningsviljan för hyresrätter öka med omkring 4,5 procent årligen under de kommande fem åren, drivet av reallöneökningar och stärkt köpkraft.

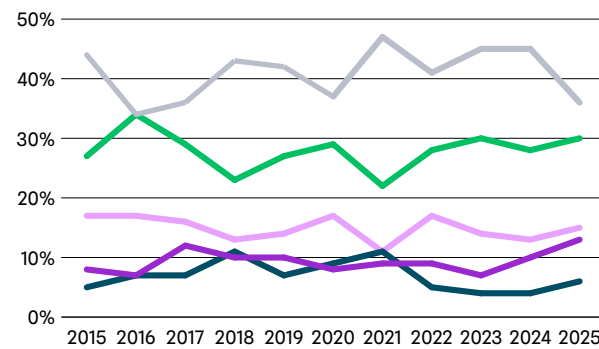
Demografiskt har Neobos marknader utvecklats väl. Under den senaste tioårsperioden har befolkningen i bolagets kommuner ökat med i genomsnitt 8,3 procent, vilket överstiger riksgenomsnittet på 7,7 procent. Även om tillväxttakten har avtagit i linje med den nationella utvecklingen, återfinns fortsatt stark befolkningstillväxt i storstadsnära kommuner, universitetsstäder och regionala tillväxtorter. I de kommuner där befolkningstillväxten är mer begränsad präglas Neobos bestånd i stället av starka mikrolägen med närhet till service, kommunikationer och arbetsmarknad, vilket bidrar till en stabil efterfrågan även över tid.

Bostadsbyggandet visade tecken på återhämtning under året men låg fortsatt under det

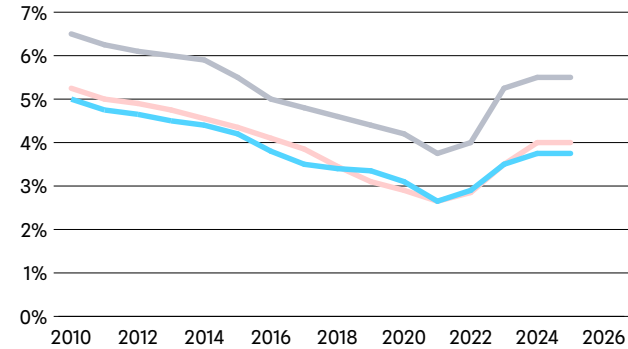
långsiktiga bedömda behovet. Hyresrätter dominerade nyproduktionen, samtidigt som höga byggkostnader och långa planprocesser fortsatt begränsade utbudet. Mot denna bakgrund kvarstår bostadsbristen i flera av kommunerna i landet. I 16 av Neobos kommuner råder i dag underskott på bostäder, och 19 kommuner bedömer att de kommer att ha ett underskott på bostäder om tre år. Detta skapar en strukturellt gynnsam marknad för det befintliga bostadsbeståndet på orterna.

Sammantaget kännetecknas bostadsmarknaden av en god balans mellan utbud och efterfrågan, särskilt inom det äldre hyresbeståndet. I kombination med ett stabilt arbetsmarknadsläge och förbättrade konjunkturutsikter ger detta goda förutsättningar för låga vakanser och långsiktigt hållbara kassaflöden. Neobos fokus på rätta geografiska lägen och prisvärda bostäder i attraktiva mikromarknader innebär att bolaget är väl positionerat i ett segment där efterfrågan i allt högre grad styrs av just läge, funktionalitet och boendekostnad snarare än nyproduktionens premium.

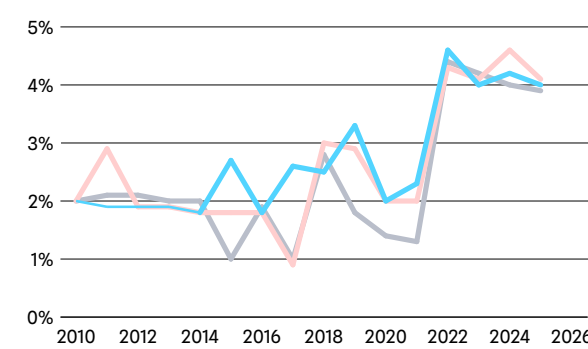
Geografisk fördelning transaktionsmarknad, %



Direktavkastning bostäder, %



Hyresutveckling bostäder, %



Stockholm Göteborg Malmö Andra större städer Övriga landet Stockholm förorter Regionstade

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

## Introduktion

### Strategi & affärsmodell

- Affärsmodell
- Strategiska mål och prioriteringar
- Aktuell intjäningsförmåga

### • Marknad och omvärld

- Vi som är Neobo

## Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

### Finansiell information

### 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. Under 2025 var medelantalet anställda i Neobo 82, varav 31 kvinnor och 51 män.

## Vår värdegrund

### Engagemang

- Vi är engagerade och affärsmässiga.
- Vi bryr oss, vi är framåtlutade 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 lösningsorienterade.
- Vi utmanar oss själva, varandra och vår omvärld.
- Vi är nyfikna och öppna.

## Innehåll

### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

##### Affärsmodell

##### Strategiska mål och prioriteringar

##### Aktuell intjäningsförmåga

##### Marknad och omvärld

- Vi som är Neobo

### Hållbarhet

#### Bolagsstyrning & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt



HÅLLBARHET



# VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhet är en central del av vår vision och affärsmodell och vi arbetar systematiskt i enlighet med vår långsiktiga hållbarhetsstrategi.

Vår hållbarhetsstrategi, som ska säkerställa ett hållbart Neobo baseras på en väsentlighetsanalys och bygger på följande två perspektiv:

- Ansvarsfullt företagande – omtanke och respekt gentemot medbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.
- Hållbara bostadsmiljöer – attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.



Våffeljärnet 1, Karlskoga

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

- Vårt hållbarhetsarbete
  - Hållbarhetsstyrning
  - Våra fokusområden
  - Hållbarhetsåret i siffror
  - Hållbarhetsnoter
  - Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

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

Fastighetsbolag har en betydande påverkan på vårt klimat – framför allt genom nyproduktion, ombyggnation, renoveringar och uppvärmning av byggnader. För Neobo är det därför av yttersta vikt att:

- minska energiförbrukningen
- minska klimatavtrycket

Här ser vi en stor möjlighet att påverka genom att utveckla våra fastigheter och effektivisera förvaltning och drift.

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

- Vårt hållbarhetsarbete
  - Hållbarhetsstyrning
  - Våra fokusområden
  - Hållbarhetsåret i siffror
  - Hållbarhetsnoter
  - Revisorns yttrande











Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Övrigt

Neobos hållbarhetsstrategi och tio väsentliga aspekter

<b>Hållbara bostadsmiljöer</b>	Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga.	<b>Ansvarsfullt företagande</b>	Omtanke och respekt gentemot medarbetare, hyresgäster, investerare och samhället vi verkar i.
--------------------------------	---	---------------------------------	---

Övergripande mål	 <b>Trygga hem och områden</b> Trygg bostadsmiljö med låg brottslighet där hyresgästerna är engagerade i närmiljön	 <b>Klimatanpassning</b> Ett fastighetsbestånd anpassat för ett förändrat klimat	 <b>Energieffektivitet och förnybar energi</b> Energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi	 <b>Klimatutsläpp</b> Minskade klimatutsläpp från hela värdekedjan med netto-noll utsläpp (Scope 1, 2 och 3) år 2045	 <b>Materialanvändning och avfall</b> Effektiv materialanvändning och minskade avfallsmängder	 <b>Vattenanvändning</b> Minska användningen av färskvatten i bostäderna	 <b>Arbetsvillkor</b> En av de bästa arbetsgivarna i branschen sett till medarbetar-engagemang	 <b>Mångfald och jämlikhet</b> En arbetsplats som präglas av mångfald och att alla har lika förutsättningar att utvecklas	 <b>Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i värdekedjan</b> Mänskliga rättigheter respekteras och följs upp i värdekedjan	 <b>Korruptionsrisk och intressekonflikter</b> 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	Medarbetarengagemang, 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

### Energi- och klimatfärdplan

Ett av våra viktigaste verktyg är vår Energi- och klimatfärdplan. Energifärdplanen är 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 året har vi följt upp effekten av redan utförda åtgärder. Vi har arbetat vidare med att konkretisera och bedöma vilka åtgärder och investeringar som vi ska prioritera under de närmaste åren. Vid planering samt genomförande av energi- och klimatåtgärder prioriterar vi åtgärder i vår fokusgrupp, som för närvarande består av 42 fastigheter.

### Hållbarhetslänkade lån och energilån

Vi har under året tecknat vårt första hållbarhetslänkade låneavtal. Det innebär att vår räntekostnad kopplas till våra långsiktiga hållbarhetsmål

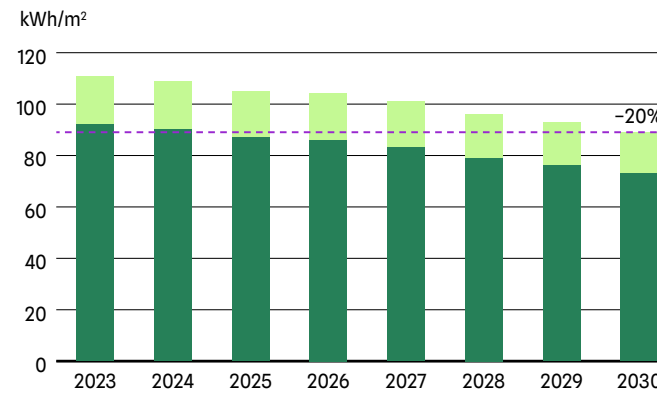
och påverkas beroende på om vi lyckas följa vår energi- och klimatfärdplan eller ej. Hållbarhetslänkningen skapar ytterligare incitament att driva bolagets hållbarhetsagenda framåt och visar att vi menar allvar med den hållbara omställningen. Därutöver har vi ett gott samarbete med flera långivande banker som har beviljat utökade lån som ska användas för genomförande av energieffektiviserande åtgärder i fastigheterna.

### Rapportering

Under året har det klargjorts att vi inte kommer att omfattas av CSRD:s regelverk om hållbarhetsrapportering. Även om vår rapportering inte kommer behöva följa CSRD så ligger vår ambitionsnivå på hållbarhetsområdet fast och vi fortsätter arbetet att nå våra fastslagna hållbarhetsmål med oförminskad kraft. Vi följer utvecklingen av frivilliga rapporteringsstandarder och kommer att tillse att vår rapportering uppfyller förväntningarna från bolagets intressenter. Nu får vi mer tid och resurser att utföra det faktiska arbetet för att nå hållbarhetsmålen.

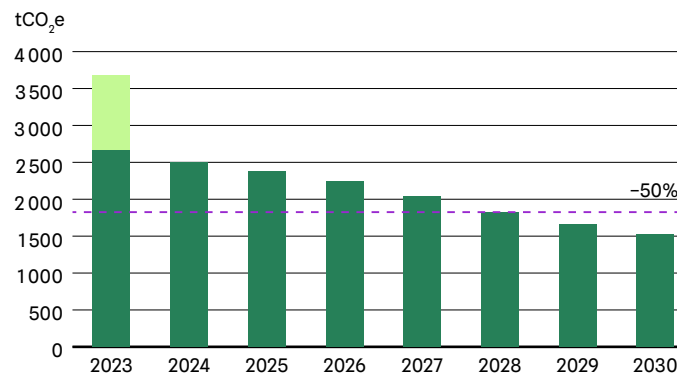


### Energifärdplan



Fjärrvärme Fastighetsel

### Klimatfärdplan



Fjärrvärme (Scope 2) tCO<sub>2</sub>e Fastighetsel (Scope 2) tCO<sub>2</sub>e

Färdplanerna ovan ger en övergripande bild av vägen mot målen. De är ej justerade för genomförda åtgärder eller förändringar i fastighetsbeståndet.

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

- Vårt hållbarhetsarbete
  - Hållbarhetsstyrning
  - Våra fokusområden
  - Hållbarhetsåret i siffror
  - Hållbarhetsnoter
  - Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# HÅLLBARHETS- STYRNING

**Introduktion**

**Strategi & affärsmodell**

**Hållbarhet**

Vårt hållbarhetsarbete

- **Hållbarhetsstyrning**

Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

**Bolagsstyrningen & aktien**

**Finansiell information**

**Övrigt**

## Hållbarhetspolicy

Neobos styrelse har antagit en hållbarhetspolicy som är det övergripande styrdokumentet för bolagets hållbarhetsarbete. Hållbarhetspolicyn sammanfattar bolagets syn och ambitionsnivå inom hållbarhet. Hållbarhetspolicyn finns publicerad på Neobos webbplats.

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 miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG) aspekter i linje med internationella åtaganden och regelverk: ILO:s kärnkonventioner, Parisavtalet, FN:s globala mål (Agenda 2030) samt EU-direktiv.

## Hållbarhetsmål

Inom hållbarhetsstrategins tio väsentliga områden har styrelsen fastställt bolagets övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål, se sidan 27. Styrelsen fastställer därutöver kortsiktiga årliga aktivitetsmål. Samtliga kortsiktiga aktivitetsmål som sattes upp för 2025 har blivit uppfyllda.

Enligt bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska rörlig kontantersättning till ledningsgruppen bland annat syfta till att främja bolagets hållbarhetsintressen. Ledningsgruppens incitamentsprogram är därför delvis kopplat till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål.

**Löpande styrning och uppföljning**

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

Förutom den övergripande hållbarhetspolicyn har Neobo antagit ett flertal policyer och riktlinjer för att styra hållbarhetsarbetet. Vår uppförandekod för medarbetare är det viktigaste dokumentet för styrningen av den dagliga verksamheten.

**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 58–61. Hållbarhetschefen ansvarar för löpande bedömning samt hantering av hållbarhetsriskerna.

**Introduktion****Strategi & affärsmodell****Hållbarhet**

Vårt hållbarhetsarbete

- Hållbarhetsstyrning

Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

**Bolagsstyrningen & aktien****Finansiell information****Övrigt****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		

# VÅRA FOKUSOMRÅDEN

Vi har ett extra stort fokus på hållbarhetsarbetet inom följande områden:

ENERGI

KLIMAT

TRYGGA  
BOSTADSOMRÅDEN

MEDARBETARE

AFFÄRSETIK

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

• Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Övrigt

# Energi

Ett av våra viktigaste bidrag till det gemensamma hållbarhetsarbetet är att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. För Neobo är det ett övergripande mål att tillhandahålla energieffektiva bostäder som försörjs med förnybar energi. Inom detta område ser vi en stor möjlighet att påverka genom att utveckla våra fastigheter och effektivisera förvaltning och drift.

De hållbarhetsinvesteringar vi genomför bidrar även till att:

- sänka våra driftkostnader
- stärka avkastningen från våra fastigheter
- framtidssäkra våra fastigheter

Vi följer löpande utvecklingen inom relevant lagstiftning, däribland implementeringen i svensk rätt av EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Utifrån kommande lagkrav, vår energifärdplan samt möjligheter till lönsamma investeringar bedömer och kvantifierar vi kontinuerligt fastighetsportföljens investeringsbehov.

## Löpande energieffektivisering i förvaltningen

Arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter är en integrerad del av den dagliga driften och förvaltningen av våra fastigheter.

För att säkerställa ett strukturerat arbetssätt, med god styrning och uppföljning, följer vi ett energiledningssystem som beskriver hur Neobo internt ska arbeta med dessa frågor. Arbetet leds

av en energiansvarig teknisk förvaltare. Under 2025 har vi stärkt organisationen genom att även anställa drifttekniker, som har en nyckelroll i energieffektiviseringsarbetet. Under 2026 satsar vi på att ytterligare höja kompetensnivån internt genom att låta samtliga drifttekniker och fastighetstekniker genomföra Energimyndighetens utbildning om energieffektiv drift – Driftlyftet.

Den största delen av fastigheternas energiförbrukning härrör från uppvärmning av fastigheten samt uppvärmning av varmvatten. Ett sätt att minska energiförbrukningen är därför att minska förbrukningen av varmvatten. Under året har vi testat att installera Mimbox-lösningar i tvättstugorna i två fastigheter, en i Nynäshamn och en i Sundsvall. Mimbox-lösningen återvinner varmvatten från tvättmaskiner, vilket minskar energiförbrukningen, samtidigt som mikroplaster filtreras bort innan vattnet når avloppssystemet.

Pilotprojektet i Nynäshamn visade följande resultat:

- minskad vattenanvändning
- lägre utsläpp av mikroplaster
- minskad energianvändning och reducerad klimatpåverkan

Total vattenförbrukning i de fastigheter som Neobo ägt under hela året uppgick till 830 917 m<sup>3</sup>, vilket motsvarar 1,24 m<sup>3</sup> per kvm uthyrningsbar area.



**ENERGIEFFEKTIVITET  
OCH FÖRNYBAR ENERGI**

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

## • Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

## Övrigt

**Energiförbrukning**

Vi har som långsiktigt mål att till 2030 minska förbrukningen av fastighetsenergi med 20 procent jämfört med basåret 2023.

Basåret 2023 uppgick den normalårskorrigerade förbrukningen till 113,8 kWh/kvm, i jämförbart bestånd uppgick förbrukningen till 114,1 kWh/kvm.

Under 2025 har vi genomfört energieffektiverande investeringar i ett 40-tal fastigheter. Investeringarna innefattar såväl ny teknik som förbättrat klimatskal och injustering för effektiv drift av befintlig utrustning. Ett stort fokus har legat på det dagliga arbetet med driftoptimering. Vi har också intensifierat uppföljningen av energiförbrukningen och genomfört en energispar-kampanj för våra bostadshyresgäster. Under året har vi installerat sju nya solcellsanläggningar. Vid utgången av året hade vi totalt 45 solcellsanläggningar som under 2025 totalt producerat drygt 1 GWh.

I Sundsvall har vi genomfört bergvärmeprojekt på tio fastigheter där vi har ersatt fjärrvär-

men med värmepumpar. Detta kommer att ge ett mer effektivt energiutnyttjande där vi dessutom använder el från förnybara källor istället för fjärrvärme från avfallskraftvärmeverk.

Dessa åtgärder, samt att tidigare års genomförda energiprojekt fått genomslag, har sammantaget bidragit till att Neobos förbrukning av fastighetsenergi 2025, med normalårskorrigerad värmeförbrukning, har minskat till 109,1 kWh/kvm. Det motsvarar en minskning om 3,5 procent sedan föregående år. I jämförbart bestånd motsvarar det en minskning med 4,5 procent.

Sedan basåret 2023 minskar energianvändningen från 113,8 kWh/kvm vilket motsvarar 4,2 procent. Vi ligger därmed i linje med vår energifärdplan.

Den totala inköpta energin, vilket även inkluderar inköpt el som vidarefaktureras, för fastigheter som ägts under hela året uppgick till 84,1 GWh. Med normalårskorrigerad motsvarar det 91,8 GWh.

Den el vi köper är 100 procent ursprungsmärkt från förnybara källor.

Fastighetsenergi	2025	2024	Basår 2023
Fastighetsenergi, Faktisk (GWh)	84,1	94,2	100,2
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad (GWh)	91,7	98,7	101,4
Fastighetsenergi, Faktisk (kWh/kvm Atemp)	100,0	107,9	112,5
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad, (kWh/kvm Atemp)	109,1	113,0	113,8

Fastighetsenergi, jämförbart bestånd	2025	2024	Basår 2023
Fastighetsenergi, Faktisk (GWh)	84,1	90,7	94,8
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad (GWh)	91,7	96,1	96,0
Fastighetsenergi, Faktisk (kWh/kvm Atemp)	100,0	107,9	112,7
Fastighetsenergi, Normalårskorrigerad, (kWh/kvm Atemp)	109,1	114,2	114,1

I den övre tabellen ingår, för respektive redovisat år, de fastigheter som Neobo ägde under hela respektive året. I tabell för jämförbart bestånd ingår, för respektive redovisat år, endast de 256 fastigheter som Neobo ägde under hela 2025.

# Klimat

Ett av våra viktigaste bidrag till det gemensamma hållbarhetsarbetet är att minska våra klimatutsläpp. För Neobo är det ett övergripande mål att minska klimatutsläppen från hela värdekedjan och nå netto-noll utsläpp år 2045. Ett av våra viktigaste långsiktiga mål är att till år 2030 minska klimatutsläppen med 50 procent i Scope 1 och 2.

## Klimatbokslut för 2025

Neobos samlade utsläpp av växthusgaser 2025 redovisas i ett klimatbokslut som följer GHG-protokollets principer.

I enlighet med branschpraxis delas utsläppen in i Scope 1, Scope 2 och Scope 3.

De årliga klimatboksluten ger oss bättre möjligheter att:

- följa upp och mäta framdriften mot Neobos hållbarhetsmål
- jämföra våra utsläpp med liknande fastighetsbolag

För att säkerställa jämförbarhet mellan åren normalårskorrigeras mätvärdena för värmeförbrukning.

## 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:

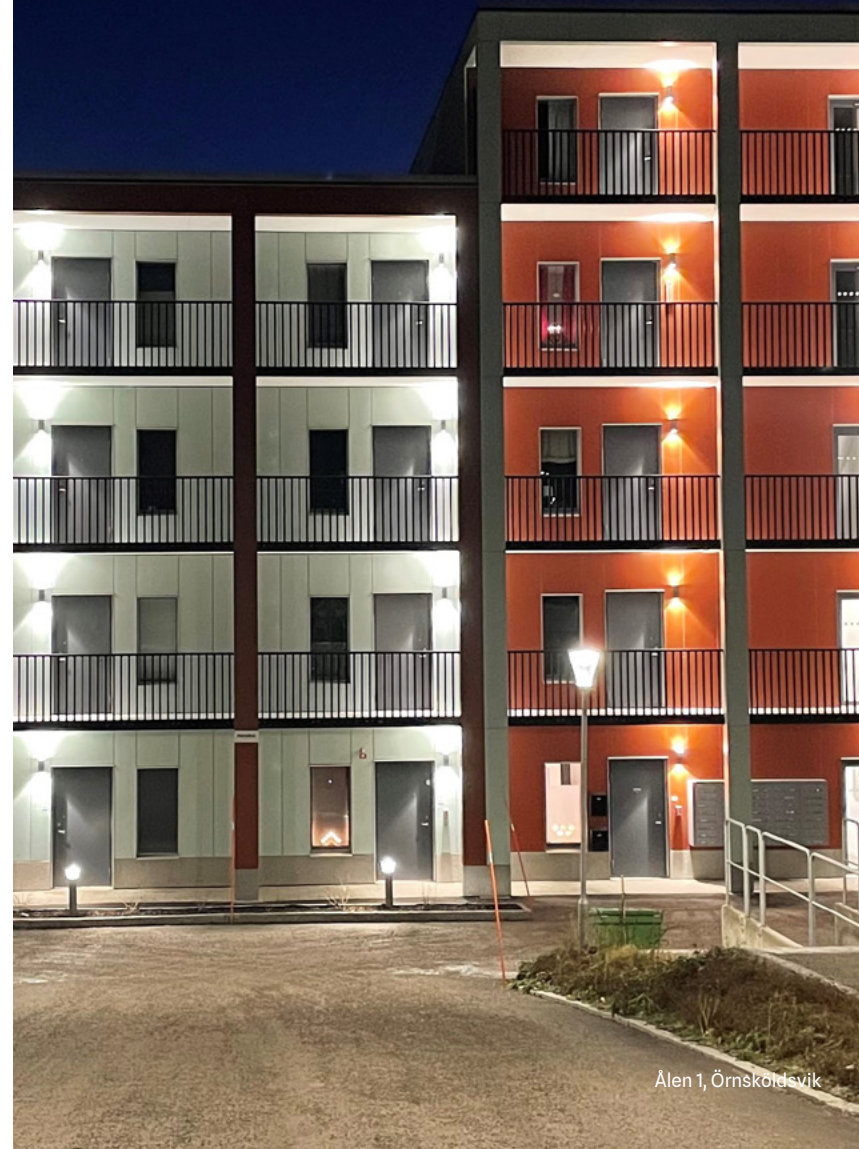
- Material vid renoveringar, hyresgästpassningar och underhållsåtgärder
- Anställdas pendling
- Tjänsteresor

### Exempel nedströms:

- Hyresgästernas el
- Avfallshantering



KLIMATUTSLÄPP



Ålen 1, Örnsköldsvik

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorernas yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

**Utsläpp Scope 1 och 2**

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 1 och 2 (marknadsbaserad metod) uppgick till 2 704 tCO<sub>2</sub>e 2025. Det motsvarar 4,01 kgCO<sub>2</sub>e per kvm uthyrningsbar area. Det innebär en minskning sedan föregående år med 3,1 procent och med 25,4 procent sedan basåret 2023.

Minskningen sedan 2023 förklaras framför allt av:

- övergång till 100 procent ursprungsmärkt el från förnybara källor från och med 2024
- minskad el- och fjärrvärmeförbrukning

Vi följer kontinuerligt upp hur våra utsläpp taktar på mot vår klimatfärdplan. Eftersom energiförbrukningen i fastigheterna utgör den absoluta merparten av våra utsläpp i Scope 1 och 2, och då energiförbrukningen minskat med 3,5 procent sedan 2024, så förväntade vi oss en betydande minskning av utsläpp i klimatbokslutet. Vi noterar dock att minskningen i Scope 2 är lägre än förväntat. Detta beror på att flera av de fjärrvärmebolag vi är mest beroende av har ökat sina emissionsfaktorer från år 2023 till 2024, vilket är de senast tillgängliga siffrorna och som därför

använts i vårt klimatbokslut. Vi har totalt 32 fjärrvärmeverantörer i våra 38 kommuner, och för 24 av våra kommuner har fjärrvärmebolagen rapporterat en höjning av emissionsfaktorn till 2024.

Enligt branschorganisationen Energiföretagen beror detta till stor del på stigande priser på biobränslen vilket har ökat inblandningen av fossila bränslen och avfall i fjärrvärmebolagens energiproduktion, vilket bidrar till högre utsläpp. Minskningen av klimatutsläpp är därför inte helt i linje med klimatfärdplanen, men vi bedömer att vi fortfarande kan nå målet om 50 procent minskning till 2030. Vi kommer fortsätta att noga följa fjärrvärmebolagens arbete med att minska sina utsläpp. Vi kommer även att fördjupa analysen av klimatbokslutet och beakta slutsatserna i det fortsatta arbetet med färdplanen samt vid prioriteringar av investeringar.

**Utsläpp Scope 3**

Vi har som långsiktigt mål att till 2030 mäta, följa upp och minska klimatutsläppen i Scope 3 jämfört med basåret 2023.

Neobos totala klimatutsläpp i Scope 3 uppgår till 8 036 tCO<sub>2</sub>e. Vi noterar på totalen en liten ökning från föregående år. Detta beror främst på ökad investeringstakt som får direkt påverkan då vi till övervägande del använder kostnadsbaserad metod, men även genom lägre emissionsfaktor för hyresgästernas elförbrukning i Scope 3.13.

För att stärka kvalitet och jämförbarhet i rapporteringen arbetar vi långsiktigt med att utveckla våra mätmetoder genom att:

- minska användningen av kostnadsbaserade beräkningar i klimatbokslutet
- i högre grad använda utsläppsdata direkt från leverantörer

I årets klimatbokslut har vi förbättrat mätningen något av utsläpp i Scope 3 genom att inhämta faktisk utsläppsdata från ytterligare en betydande leverantör, vilket innebär en bättre datakvalitet för både inköpta varor i Scope 3.1 och för kapitalvaror i Scope 3.2.

Sammanfattning klimatbokslut, tCO <sub>2</sub> e	2025	2024	Basår 2023*
Scope 1	75	98	106
Scope 2 Marknadsbaserad metod	2 629	2 789	3 729
<b>Totala utsläpp scope 1 &amp; 2 Marknadsbaserad metod</b>	<b>2 704</b>	<b>2 887</b>	<b>3 834</b>
Scope 3	8 036	7 894	10 578
<b>Totala utsläpp Scope 1,2 &amp; 3 Marknadsbaserad metod</b>	<b>10 740</b>	<b>10 781</b>	<b>14 412</b>
<b>Utsläppsintensitet</b>			
Scope 1 och 2 Marknadsbaserat kg CO <sub>2</sub> e/uthyrningsbar area, kvm	4,01	4,14	5,37
Scope 1 och 2 Marknadsbaserat kg CO <sub>2</sub> e/omsättning, tkr	2,89	3,18	4,32

\* Basåret 2023 har räknats om, läs mer på s.36

**Innehåll****Introduktion****Strategi & affärsmodell****Hållbarhet**

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

**Bolagsstyrningen & aktien****Finansiell information****Övrigt**

Backus 19, Oskarshamn

## Neobos klimatutsläpp 2025

	2025 tCO <sub>2</sub> e	2024 tCO <sub>2</sub> e	2023 tCO <sub>2</sub> e <sup>1)</sup>	Beräkningsmetod och kommentar
<b>Scope 1</b>	<b>75</b>	<b>98</b>	<b>106</b>	
Köldmedieläckage	-	-	-	Köldmedierapporter
Utsläpp från tjänstebilar	75	98	106	Leverantörsstatistik
<b>Scope 2 – Marknadsbaserad metod</b>	<b>2 629</b>	<b>2 789</b>	<b>3 729</b>	
El	-	-	1 010	Köpt el (emissionsvärden leverantör)
Värme	2 629	2 789	2 719	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-	-	-	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
<b>Scope 2 – Platsbaserad metod</b>	<b>3 366</b>	<b>4 034</b>	<b>4 059</b>	
El	736	1 244	1 340	Köpt el (nordisk elmix)
Värme	2 629	2 789	2 719	Köpt fjärrvärme (emissionsvärden nät)
Kyla	-	-	-	Köpt kyla (emissionsvärden nät)
<b>Totala utsläpp Scope 1 &amp; 2 – Marknadsbaserad metod</b>	<b>2 704</b>	<b>2 887</b>	<b>3 834</b>	
<b>Totala utsläpp Scope 1 &amp; 2 – Platsbaserad metod</b>	<b>3 441</b>	<b>4 132</b>	<b>4 164</b>	
<b>Scope 3</b>	<b>8 036</b>	<b>7 894</b>	<b>10 578</b>	
1. Inköpta varor och tjänster	1 144	1 179	3 038	Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
2. Kapitalvaror	4 658	3 446	4 087	Hybrid (leverantörsstatistik och kostnadsbaserad)
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	586	609	812	Köpt energi (emissionsvärden nät)
5. Avfall (från kontor)	1	2	-	Leverantörsstatistik, beräknades ej år 2023
6. Tjänsteresor	3	5	5	Hybrid (avstånd, leverantörsstatistik)
7. Pendlingsresor	72	61	30	Enkätundersökning, beräknades med schablon år 2023
8. Hyrd tillgång uppströms	2	5	4	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
13. Hyrd tillgång nedströms	1 568	2 585	2 601	Hybrid (emissionsvärden nät och schablon)
<b>Totala utsläpp Scope 1,2 &amp; 3 – Marknadsbaserad metod</b>	<b>10 740</b>	<b>10 781</b>	<b>14 412</b>	
<b>Totala utsläpp Scope 1,2 &amp; 3 – Platsbaserad metod</b>	<b>11 477</b>	<b>12 025</b>	<b>14 742</b>	

<sup>1)</sup>Under året har vi genomfört en översyn av klimatrapporteringen för basåret 2023. I samband med detta har basårsvärden för energiförbrukning och tillhörande klimatutsläpp korrigerats. Korrigeringen beror på två huvudsakliga faktorer. Dels justerad metodik där vi från och med 2024 använder normalårskorrigerad fjärrvärme istället för faktisk förbrukning. Korrigeringen beror även på sen inrapportering av fjärrvärmeförbrukningen från leverantörer, vilket har medfört att tidigare publicerade energisiffror inte fullt ut reflekterat faktisk förbrukning för 2023.

## Innehåll

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

- Vårt hållbarhetsarbete

- Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

- Hållbarhetsåret i siffror

- Hållbarhetsnoter

- Revisorns yttrande

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

## Övrigt

### Fysiska klimatrisker

2024 genomförde vi en klimatriskkartläggning av alla våra fastigheter. Syftet är att förstå hur ett förändrat klimat kan påverka våra byggnader och vilka åtgärder och investeringar som kan bli nödvändiga.

Kartläggningen var en desktopanalys baserad på:

- fastigheternas geografiska läge
- olika klimatscenarier
- riskkartor
- data från nationella myndigheter

Resultatet visade att knappt hälften av fastigheterna är exponerade för någon form av klimatrisk, främst framtida värmeböljor.

För de tolv av våra fastigheter som hade hög risk för översvämning har vi under året fortsatt arbetet genom fördjupade sårbarhetsanalyser. Analyserna har resulterat i förslag på vissa förebyggande åtgärder och adaptionsplaner. Under 2026 kommer vi fortsätta arbetet och genomföra sårbarhetsanalyser och ta fram åtgärdsplaner för fler av våra fastigheter.

Våra externa fastighetsvärderare har beaktat klimatriskkartläggningen. Vi bedömer att exponeringen i nuläget inte är finansiellt väsentlig.



### KLIMATANPASSNING

### Innehåll

#### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

#### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

#### Bolagsstyrningen & aktien

#### Finansiell information

#### Övrigt

### Tio klimatriskindikatorer

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

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	Översvämningsrisk vid kraftigt regn	Om byggnad ligger inom riskområde för jordskred	Om byggnad ligger inom riskområde för ras	Utsatthet för erosion (kust eller vattendrag)

# Trygga bostadsområden

Trygghet i boendet är en kärna i Neobos vision som går ut på att erbjuda attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och känner sig trygga. Otrygga områden minskar trivseln och kan leda till högre omflyttning och vakans.

Genom kundundersökningar identifierar vi de områden där otryggheten upplevs som störst, för att kunna prioritera åtgärder i dessa områden. Neobo har fastigheter i tre av de 65 områden som polisen klassar som utsatta och ingen fastighet i särskilt utsatt område.

## Så arbetar vi med trygghet i förvaltningen

Trygghetsarbetet är en integrerad del av vår förvaltning, med särskilt fokus på de bostadsområden där hyresgästerna upplever otrygghet. Det omfattar bland annat:

- förbättrade utemiljöer och belysning
- trygghetsvandringar med boende och lokala aktörer
- samverkan med polis, kommun, skolor, socialtjänst och andra fastighetsägare
- investeringar i exempelvis säkerhetsdörrar och digitala inpasseringssystem

## Kunder som trivs och känner sig trygga

Vi genomför årliga kundundersökningar för att säkerställa att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga. Trygghetsfrågor ingår i serviceindex, som är ett av våra centrala uppföljningsmått.

Vår utgångspunkt är att nöjda hyresgäster trivs bättre, bor kvar längre och bidrar till tryggare områden.

- Hyresgästomsättning: Målet är att den årliga omsättningen ligger under 20 procent när vi når 2030. År 2025 uppgick den till 27,6 procent (26,2). Den ökade omsättningshastigheten förklaras i huvudsak av högre omflyttning i vår fastighet i Skellefteå.
- Serviceindex: Målet är att 2030 ligga över branschsnittet. År 2025 uppgick vårt serviceindex till 75,5, jämfört med branschsnittet 81,9 (74,8 respektive 82).



## TRYGGA HEM OCH OMRÅDEN

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# Medarbetare

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång och avgörande för att vi ska nå våra högt ställda mål. För att lyckas behöver vi kunna attrahera, utveckla och behålla medarbetare och ledare med rätt kompetens.

## Engagerade medarbetare och en värderingsdriven organisation

Vi arbetar nära våra kunder med ett tydligt mål- och resultatfokus och vår värdegrund, som baseras på engagemang, omtanke och mod leder oss i allt vi gör.

Neobo arbetar löpande med värdegrundsfrågor där samtliga medarbetare medverkar. Detta omsätts i vårt arbete genom att:

- Alla medarbetare har årliga mål- och utvecklingssamtal
- Bolagets ledare träffas regelbundet i ett ledarforum för erfarenhetsutbyte, ledarutveckling och gemensamma organisationsfrågor
- Ledningen och cheferna refererar regelbundet till vår värdegrund i diskussioner med medarbetarna

För att bygga framgångsrika team och en välmående organisation följer vi kontinuerligt upp hur medarbetarna mår via veckovisa medarbetarundersökningar. Där mäter vi bland annat engagemang, upplevd stress och inkludering. Resultaten analyseras av cheferna och ligger till grund för fortsatt dialog och förbättringsåtgärder.

## Medarbetarengagemang och frisknärvaro

Medarbetarengagemang mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS), som bygger på hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Neobo som arbetsgivare. Resultatet anges på en skala från -100 till 100, där 0-19 anses bra, 20-50 mycket bra och över 50 utmärkt.

- Medarbetarengagemang: Målet är att eNPS överstiger 20 när vi når 2030. År 2025 uppgick eNPS i genomsnitt till 10 (22). Det lägre resultatet under året bedöms bero på genomförda organisationsförändringar.

Vi följer även frisknärvaro, det vill säga andelen arbetstid då medarbetarna är i tjänst och inte frånvarande på grund av sjukdom. Hög frisknärvaro är en viktig indikator på en hållbar arbetsmiljö.

- Frisknärvaro: Målet är att frisknärvaron ska överstiga branschsnittet år 2030. År 2025 uppgick frisknärvaron till 97,8 procent (branschsnittet för Fastigos medlemmar 2024 var 95,7 procent).

Vårt fokus framåt är att öka medarbetarengagemanget, bibehålla god frisknärvaro och långsiktigt stärka både medarbetarengagemang och frisknärvaro.



## ARBETSVILLKOR

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt



### Mångfald och inkludering

Vi ser ökad mångfald som en förutsättning för att driva bolaget effektivt, fatta välgrundade beslut och möta våra kunders behov. Att stärka mångfalden i Neobo är därför ett prioriterat område de kommande åren. Under 2025 har vi implementerat en rutin för rekrytering som ska hjälpa oss i arbetet mot vårt mångfaldsmål.

Neobo har två långsiktiga mål till 2030 inom mångfald och inkludering:

- att medarbetarnas upplevda inkludering ska vara 100 procent
- att medarbetarsammansättningen i stort ska spegla samhället avseende könsfördelning och etnisk bakgrund

Upplevd inkludering mäts löpande och följs upp i organisationen, med målet att alla medarbetare ska känna sig inkluderade.

I dag finns det fler män än kvinnor i bolaget, medan könsfördelningen i ledningsgruppen är balanserad, med lika många kvinnor som män. År 2025 hade 8 procent av våra medarbetare utländsk bakgrund, att jämföra med 5 procent 2024 och 27 procent av Sveriges befolkning i åldern 20–64 år. I mätningen används Statistiska centralbyråns definition av utländsk bakgrund (utrikesfödd eller med två utrikesfödda föräldrar). Vid jämförelse mot Sveriges befolkning används de senast publicerade siffrorna från Statistiska centralbyrån, vilket vid publicering av årsredovisning var per 2024.

Könsfördelning  
samtliga medarbetare



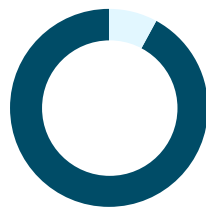
● Män 62%  
● Kvinnor 38%

Könsfördelning  
ledningsgruppen



● Män 50%  
● Kvinnor 50%

Utländsk bakgrund  
samtliga medarbetare



● Ej utländsk bakgrund 92%  
● Utländsk bakgrund 8%



MÅNGFALD OCH  
JÄMLIKHET

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# Affärsetik

God affärsetik och ett aktivt arbete med våra leverantörer i värdekedjan samt mot korruption är en central del av Neobos hållbarhetsarbete.

## Uppförandekoder

Neobo har en uppförandekod för medarbetare som vägleder ett etiskt och hållbart agerande och även tydliggör våra principer mot korruption. Samtliga medarbetare har tagit del av och undertecknat koden. Vi har även en uppförandekod för leverantörer med motsvarande krav. Båda uppförandekoderna finns publicerade på vår webbplats.

## Ansvarsfulla inköp och leverantörskedja

Våra riktlinjer för inköp hjälper oss att säkerställa att varor och tjänster upphandlas i linje med Neobos värdegrund och hållbarhetspolicy, med krav på kostnadseffektivitet, kvalitet och hållbarhet. Riktlinjerna är tillsammans med våra uppförandekoder våra viktigaste verktyg för att säkerställa god affärsetik.

Riktlinjerna anpassas löpande och innebär bland annat att vi ska:

- hantera upphandlingar strukturerat och vid behov konkurrensutsätta leverantörer
- identifiera och hantera jävssituationer
- tillåta underentreprenörer i högst två led, vilket begränsar långa underentreprenörskedjor och stärker vår möjlighet till kontroll och insyn
- arbeta enhetligt på ett sätt som stärker vårt antikorrupsionsarbete

För Neobo är det viktigt att mänskliga rättigheter respekteras i hela värdekedjan.

Vårt arbete utgår från FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna.

Till 2030 har vi satt följande mål:

- att mäta och följa upp mänskliga rättigheter i värdekedjan
- att samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån vår uppförandekod för leverantörer

Under 2025 har vi genomfört en riskanalys rörande mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. Resultatet från riskanalysen hjälper oss att prioritera det fortsatta arbetet.

## Rapportering och utbildning

För att upptäcka och hantera eventuella missförhållanden uppmuntras medarbetare och leverantörer att anmäla misstänkta oegentligheter, antingen direkt till Neobo eller anonymt via vår visselblåsarfunktion på bolagets webbplats.

Anmälningar hanteras av Neobos chefsjurist tillsammans med en ledamot i styrelsen.

Vårt långsiktiga mål är att alla medarbetare årligen ska genomföra en utbildning i affärsetik senast 2030. Under 2025 har vi infört en årlig medarbetarutbildning i affärsetik. Årets utbildning fokuserade på uppförandekoden för medarbetare samt dilemmadiskussioner rörande situationer med korrupsionsrisker.



## KORRUPTIONSRISK OCH INTRESSEKONFLIKTER



## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

- Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter






Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# HÅLLBARHETSÅRET I SIFFROR

	Mål 2030	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
 <b>Trygga hem och områden</b>				
Serviceindex (branschsnitt inom parentes)	Över branschsnittet i Serviceindex (AktivBo)	75,5 (82)	74,8 (82)	75 (81)
Omsättningshastighet bostäder (%)	Omsättningshastighet bostäder <20%	27,6%	26,2%	27,5%
 <b>Energieffektivitet och förnybar energi</b>				
Minskning av energianvändningen i procent, i förhållande till basår. Basår anges med faktiskt intensitetsmått kwh/kvm Atemp	Minska energianvändningen med 20% (fastighetsenergi) till år 2030 jämfört med 2023	-4,2%	-0,7%	113,8
Andel inköpt energi från förnybara källor	100% av inköpt energi från förnybara källor	100%	100%	< 100%
 <b>Klimatutsläpp</b>				
Minskning av klimatutsläpp i Scope 1 och 2 i procent i förhållande till basår 2023. Basår anges med faktiskt intensitetsmått kgCO <sub>2</sub> e/kvm uthyrningsbar area.	50% lägre klimatutsläpp i Scope 1 och 2 år 2030 jämfört med 2023	-25,4%	-21,7%	5,37
 <b>Arbetsvillkor</b>				
Medarbetarengagemang, eNPS <sup>1)</sup>	Medarbetarengagemang, eNPS >20 i genomsnitt över året	10	22	Mätning genomfördes ej
Frisknärvaro i % (branschsnitt inom parentes)	Frisknärvaro över branschgenomsnittet	97,5% (95,7%)	97,8% (95,6%)	Mätning genomfördes ej
 <b>Mångfald och jämlikhet</b>				
Andel kvinnor respektive män, medarbetare (%)	Medarbetarna speglar samhället i stort sett till könsfördelning	38%, 62%	36%, 64%	37%, 63%
Andel utländsk bakgrund respektive ej utländsk bakgrund, medarbetare (%)	Medarbetarna speglar samhället i stort sett till etnisk bakgrund	8%, 92%	5%, 95%	Mätning genomfördes ej

<sup>1)</sup>Mätning av medarbetarengagemang har justerats till årsgenomsnitt istället för mätning vid årets slut.

## Introduktion

## Strategi & affärsmodell

## Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

Våra fokusområden

- Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

## Bolagsstyrningen & aktien

## Finansiell information

## Övrigt

# HÅLLBARHETSNOTER

Neobo redovisar följande innehåll för 2025 års lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Innehåll	Sida
Allmän information	26-30
Risker och riskhantering	30, 37, 58-61
Styrning, uppföljning, resultat och nyckeltal	Sida
Miljö	29-30, 32-37
Sociala förhållanden	29-30, 38
Medarbetare	29-30, 39-40
Mänskliga rättigheter	29-30, 41
Anti-korruption	29-30, 41

Neobo är medlemmar i branschorganisationen European Public Real Estate Association (EPRA), varför följande nyckeltal redovisas.

EPRA Miljö		Sida
Energy-Int	Intensitet Fastighetsenergi	33
GHG- Dir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 1	35-36
GHG- Indir-Abs	Totala växthusgasutsläpp, Scope 2 & 3	35-36
Water-Abs	Total vattenförbrukning	32
Water-Int	Intensitet vattenförbrukning	32
EPRA Social		Sida
Diversity Emp	Jämställdhet	40
Emp-Dev	Anställdas mål och utveckling	39
EPRA Styrning		Sida
Gov-Board	Sammansättning av högsta styrande organ	47, 51
Gov-Selec	Nominering och urval av högsta styrande organ	46
Gov-COI	Intressekonflikter	47, 51

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

### • Hållbarhetsnoter

Revisorns yttrande

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

### Övrigt

# REVISORNS YTTRANDE

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

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 26-43 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 Revisorns 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 26 mars 2026  
Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstyrning

Våra fokusområden

Hållbarhetsåret i siffror

Hållbarhetsnoter

- Revisorns yttrande

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Övrigt

# BOLAGSSTYRNING & AKTIEN



# 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 policys 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 2025 inte i något avseende avvikit från Kodens bestämmelser.

## Aktien och aktieägare

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 2025 var Avanza Pension, 13,97 procent, ICA-handlarnas Förbund, 11,00 procent, och Martin Larsén, 7,11 procent. Bolagets styrelse har utnyttjat sitt mandat från årsstämman 2025 och påbörjat ett program för återköp av egna aktier till ett belopp om maximalt 50 Mkr. Återköp kan ske fram till årsstämman 2026. Vid utgången av 2025 hade bolaget återköpt 2 048 031 egna aktier, motsvarande 1,4 % av totalt antal aktier.

## 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 Inrikestidningar 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 24 april 2025 beslutades bland annat om omval av styrelseledamöterna Jan-Erik Höjvall, Mona Finnström, Anneli Lindblom, Ulf Nilsson och Jakob Pettersson. Jan-Erik Höjvall valdes till styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2024, att arvode skulle utgå till styrelsen om totalt 1 815 000 kr varav 575 000 kr till styrelsens ordförande och 310 000 kr vardera till övriga sty-

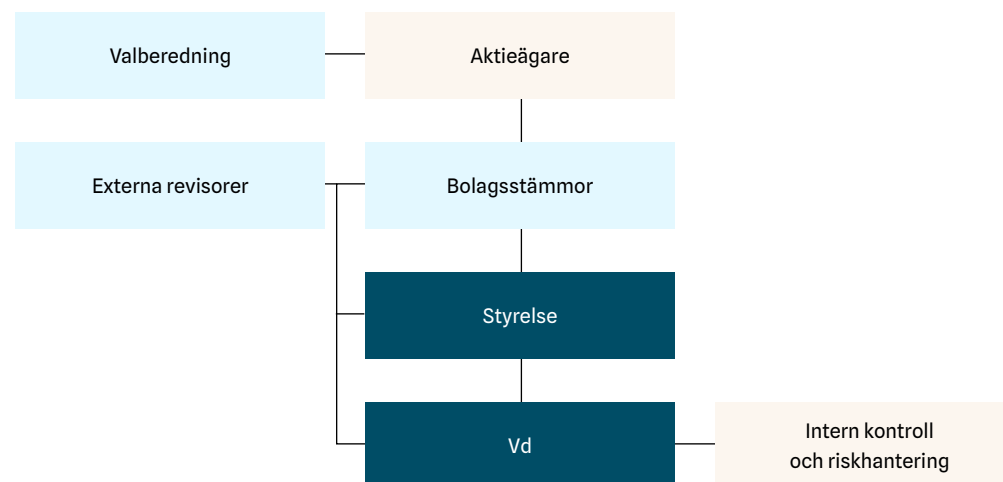
relseledamöter, samt beslutade om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd. Årsstämman beslutade vidare om omval av revisionsbolaget EY, om en ny instruktion för valberedningen, samt beslutade om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier och om återköp av egna aktier. Protokoll från årsstämman finns på Neobos hemsida, [neobo.se/sv/arsstamma-2025](https://neobo.se/sv/arsstamma-2025). Årsstämma 2026 kommer att hållas i Stockholm den 22 april 2026. Kallelse samt fullständiga förslag finns på bolagets webbplats [neobo.se/sv/arsstamma-2026](https://neobo.se/sv/arsstamma-2026)

## 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 2026 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 av styrelseordförande. Per den 30 september 2025 representerade de aktieägare som utsett ledamöter till valberedningen tillsammans cirka 23,3 procent av aktierna i Neobo.

## Neobos organisation



## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

**Bolagsstyrning & aktien**

- Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

- Styrelse

- Ledning

- Aktien och ägarna

Finansiell information

Övrigt

## 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 policys. 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. 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. 51 och på bolagets webbplats. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte och tre möten per capsulam. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Neobos strategi, mål, affärsplan, budget, organisation, extern rapportering, finansieringsfrågor, riskanalys, försäljning av fastigheter, samt utformningen av hållbarhetsmål. Styrelsen har under året särskilt följt utvecklingen av bolagets finansieringskostnader, likviditetsprognos, vakanser

samt utvecklingen på transaktionsmarknaden, samt har lagt ett extra stort fokus på optimeringen av fastighetsportföljen. Vid styrelsemötena har förutom styrelsen även vd, CFO och chefsjurist/hållbarhetschef närvarat. Styrelsen har genomfört en årlig styrelseutvärdering genom ett verktyg i styrelseportalen. Utvärderingen av styrelsen har skett genom en digital anonym enkät som besvarats av styrelseledamöterna och vd. Svaren har sammanställts i en rapport som analyserats. Utfallet har redovisats i diagram och styrelsen har tillsammans med vd, CFO och chefsjurist/hållbarhetschef 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-instruktion.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Neobos ledande befattningshavare är Ylva Sarby Westman, vd, Maria Strandberg, CFO, Malin Axland, chefsjurist och hållbarhetschef, Andreas Wik, fastighetschef, Ali Ali, transaktionschef och Daniel Bonn Rosén, finanschef. En närmare pre-

sentation av de ledande befattningshavarna finns på sid. 52 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 maximalt belopp 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](https://neobo.se/sv/investerare/bolagstyrning/ersattningar). För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare under år 2025 se not 5. Årsstämman 2023 beslutade att införa ett treårigt teckningsoptionsprogram (LTIP 2023) för vissa ledande befattningshavare. Teckningsoptioner under detta program innehas av Ylva Sarby Westman, Maria Strandberg och Malin Axland. Teckningsperioden för dessa optioner infaller i maj 2026. En ersättningsrapport för 2025 kommer att presenteras för årsstämman 2026, se bolagets webbplats [neobo.se/sv/arsstamma-2026](https://neobo.se/sv/arsstamma-2026).

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrning & aktien

- Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

- Styrelse

- Ledning

- Aktien och ägarna

### Finansiell information

### Övrigt

## Närvaro vid styrelsemöten 2025

	Styrelsemöten	Varav per capsulam	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Jan-Erik Höjvall (ordförande)	14/14	3/3	Ja	Ja
Mona Finnström	14/14	3/3	Ja	Ja
Anneli Lindblom	14/14	3/3	Ja	Ja
Ulf Nilsson	14/14	3/3	Ja	Ja
Jakob Pettersson	13/14	3/3	Ja	Nej

**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 2025 är följande:

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

För mer information om verksamhetens risker och riskhantering se sid. 58.

**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 överträdelse eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Ett visselblåsarsystem är tillgängligt via Neobos webbplats.

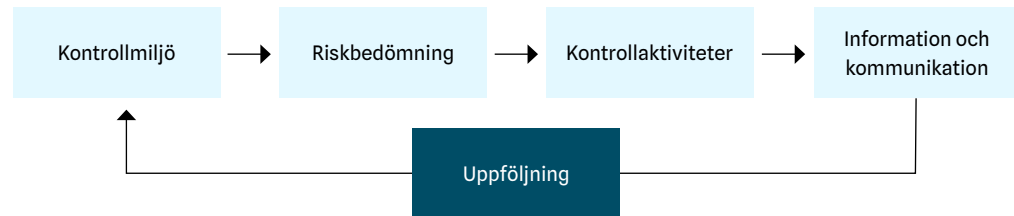
**Information och kommunikation**

För att säkerställa god intern och extern informationsgivning finns en informationspolicy. Informationspolicyen 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 huvudsvariga 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.



**Introduktion**

**Strategi & affärsmodell**

**Hållbarhet**

**Bolagsstyrning & aktien**

- Bolagsstyrningsrapport
  - Revisorns yttrande
  - Styrelse
  - Ledning
  - Aktien och ägarna

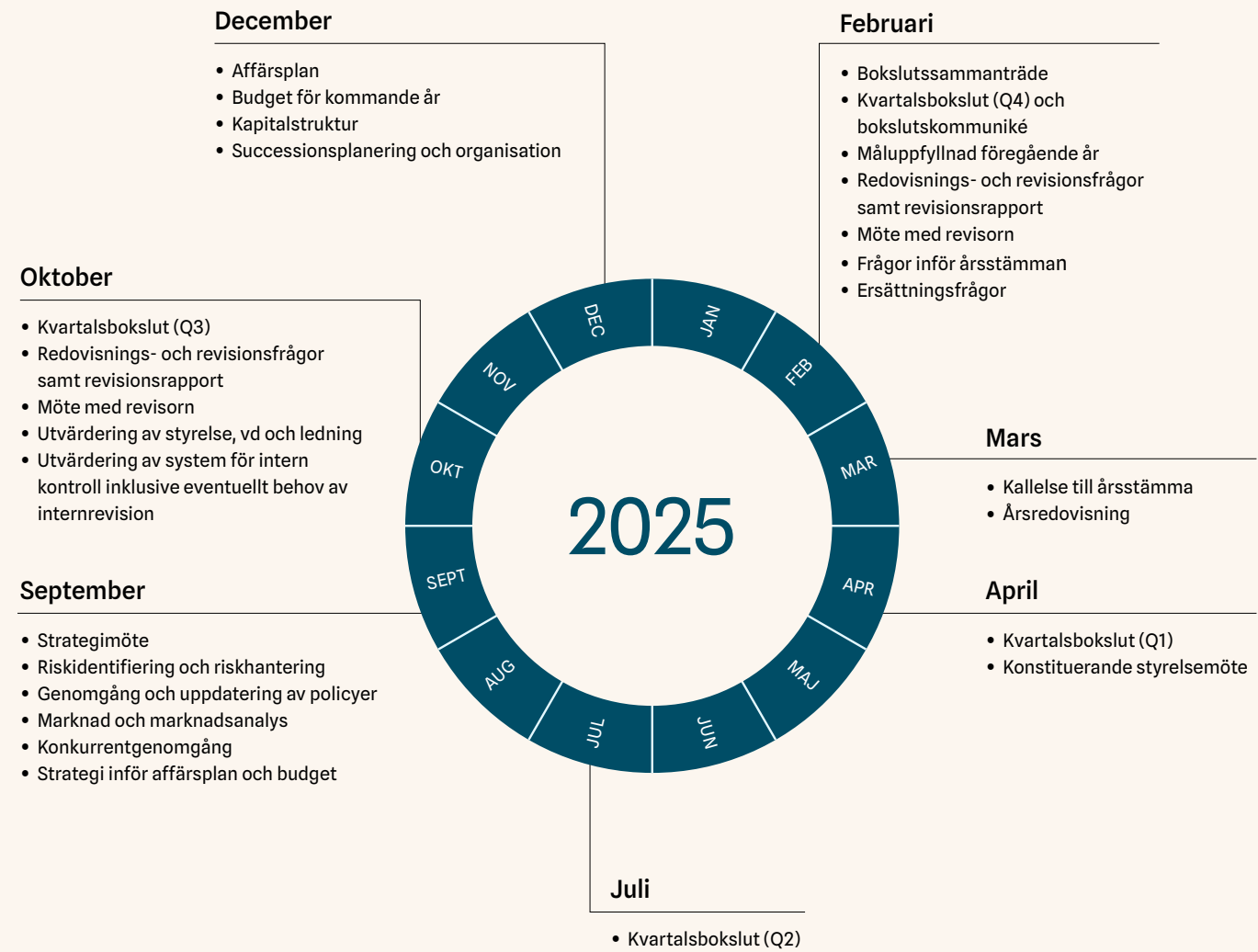
**Finansiell information**

**Övrigt**

**Revision**

Neobos årsredovisning, inklusive denna bolagsstyrningsrapport och 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 2025 till revisor för tiden fram till årsstämman 2026. Arvode utgår enligt godkänd räkning.

**Årshjul**



**Innehåll**

**Introduktion**

**Strategi & affärsmodell**

**Hållbarhet**

**Bolagsstyrning & aktien**

- Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

**Finansiell information**

**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 2025 på sidorna 46–49 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 26 mars 2026

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrning & aktien

    Bolagsstyrningsrapport

• Revisorns yttrande

    Styrelse

    Ledning

    Aktien och ägarna

Finansiell information

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 bolaget<sup>1)</sup>:**

263 560 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:**

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

**Tidigare erfarenhet i urval:**

Styrelseordförande i Sveriges Förvaltarforum AB. Styrelseledamot i Fastigo Aktiebolag, HR Huset, Fastighetsbranschens och Arbetsgivarpartner Aktiebolag. Vd i Fastigo Aktiebolag.

**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:**

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. Styrelseordförande i dotterbolag inom Pandoxkoncernen.

**Tidigare erfarenhet i urval:**

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

**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:**

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 och Museum Lars Jonsson AB.

**Tidigare erfarenhet i urval:**

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

**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:**

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 och Hakon Swenson Stiftelsen.

**Tidigare erfarenhet i urval:**

Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB.

**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:**

16 000 000 aktier, varav 16 000 000 aktier via närstående bolags innehav.

**Oberoende i förhållande till större aktieägare:** Nej.

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrning & aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorernas yttrande

• Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Finansiell information

Övrigt

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

# LEDNING



**Ylva Sarby Westman**  
Verkställande direktör sedan 2022.  
Född: 1973.  
**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.  
**Övriga nuvarande uppdrag:** Styrelseledamot i Eastnine AB (publ). Ledamot i EPRA:s Advisory Board.  
**Tidigare erfarenhet i urval:** Verkställande direktör i Kungsliden AB. Vice verkställande direktör i Castellum AB och Kungsliden AB. CFO i Castellum AB och Kungsliden AB.  
**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:** 117 300 aktier.  
**Teckningsoptioner 2023/2026:1:** 436 200 optioner.



**Ali Ali**  
Transaktionschef sedan 2025.  
Född: 1993.  
**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.  
**Övriga nuvarande uppdrag:** –  
**Tidigare erfarenhet i urval:** Senior affärsutvecklare på Rikshem.  
**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:** 5 250 aktier



**Malin Axland**  
Chefsjurist sedan 2022 och hållbarhetschef sedan 2023.  
Född: 1974.  
**Utbildning:** Jur kand från Stockholms universitet.  
**Övriga nuvarande uppdrag:** –  
**Tidigare erfarenhet i urval:** Styrelseledamot i MAXland AB.  
**Tidigare erfarenhet i urval:** Chefsjurist på Kungsliden AB. Advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Egen verksamhet som interimjurist.  
**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:** 33 300 aktier.  
**Teckningsoptioner 2023/2026:1:** 96 933 optioner.



**Daniel Bonn Rosén**  
Finanschef sedan 2024.  
Född: 1988.  
**Utbildning:** Civilekonom från Stockholms universitet.  
**Övriga nuvarande uppdrag:** –  
**Tidigare erfarenhet i urval:** Senior Treasury Manager på Ake-lius Residential Property AB, Risk Specialist på Nordea, Revision på KPMG.  
**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:** 5 285 aktier.



**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 Kungsliden AB. Revisor på EY.  
**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:** 21 000 aktier.  
**Teckningsoptioner 2023/2026:1:** 96 933 optioner.



**Andreas Wik**  
Fastighetschef sedan 2025.  
Född: 1980.  
**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.  
**Övriga nuvarande uppdrag:** –  
**Tidigare erfarenhet i urval:** Affärsutvecklingschef på Besqab, Head of Asset Management på Artmax, Regionchef på NCC Property Development, Affärsområdeschef på Castellum.  
**Aktieäggande i bolaget<sup>1)</sup>:** 0 aktier.

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrning & aktien

    Bolagsstyrningsrapport

    Revisorernas yttrande

    Styrelse

• Ledning

    Aktien och ägarna

Finansiell information

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 registrerade aktier, uppgick per den 31 december 2025 till 2 691 mkr. Antal utestående aktier uppgick till 143 352 706 samtidigt som antal registrerade aktier uppgick till 145 400 737. Antal kända aktieägare uppgick till 81 292.

## Återköp

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

## Handel och omsättning

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

## Neobo aktiekurs- och handelsvolym 2025



## Kursutveckling och totalavkastning

Aktiekursen för Neobo var vid årets slut 18,51 kronor (20,95). Under året noterades en högsta kurs om 20,58 kronor och en lägsta om 13,86 kronor. Under den senaste tolv månadersperioden har aktiens totalavkastning varit -11,6 procent, att jämföra med -8,7 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 47,19 kronor/aktie (45,59). Aktiekursen vid balansdagen uppgick således till 39 procent av substansvärdet.

## Beräkning av substansvärdet

	mkr	Kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkning	6 387	44,55
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-6	-0,04
Uppskjuten skatt	384	2,68
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>6 764</b>	<b>47,19</b>

## Utdelningspolicy

Neobos målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för bolagets aktieägare. Detta görs i huvudsak genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Utdelning, företrädesvis i form av återköp av egna aktier, kan komma att lämnas när styrelsen bedömer att det är i aktieägarnas bästa intresse.

## Ägarstruktur per 31 december 2025

Vid årsskiftet fanns det 81 292 kända aktieägare i Neobo. De 10 största ägarna kontrollerade 50,7 procent av kapital och röster per den 31 december 2025. Det utländska ägandet uppgick till 16,4 procent.

Storleksklass	Antal aktier	Kapital och röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	4 757 230	3,3	74 243	91,3
501-1000	2 294 254	1,6	3 050	3,8
1001-5 000	6 476 544	4,5	2 990	3,7
5 001-10 000	3 469 826	2,4	468	0,6
10 001-20 000	3 961 410	2,7	269	0,3
20 001-	111 891 540	77,0	272	0,3
Anonymt ägande	12 549 933	8,6	0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>145 400 737</b>	<b>100</b>	<b>81 292</b>	<b>100</b>

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

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



# FINANSIELL INFORMATION

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Neobo Fastigheter AB (publ), org.nr. 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 256 fastigheter med en total area om 673 000 kvadratmeter och ett marknadsvärde på 13 562 mkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fortsatt arbetet med att optimera fastighetsportföljen och avyttrat icke prioriterade fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 404 mkr. I det marknadsläge som råder har bolaget även bedömt att återköp av egna aktier i kombination med fortsatta investeringar i fastighetsbeståndet är det effektivaste sättet att skapa attraktiv totalavkastning för våra aktieägare varför ca 2 miljoner aktier återköpts till ett värde av 37 mkr.

## Intäkter, kostnader och resultat

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 934 mkr (908) under året. Jämförbart bestånd av fastigheter uppvissade ökade hyresintäkter om 4,6 procent. Intäktsökningen förklaras av den årliga hyreshöjningen, som i bostadsbeståndet uppgick till 4,8 procent och för de kommersiella lokalerna till 1,6 procent, samt hyresökningar till följd av genomförda lägenhetsrenoveringar. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med 0,9 procentenheter jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 93,7 procent (92,8).

### Fastighetskostnader

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

### Driftnetto

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

## Administration

Årets administrationskostnader minskade till -128 mkr (-143) varav fastighetsadministration uppgick till -63 mkr (-68) och central administration till -65 mkr (-75). Exkluderat för jämförelsestörande poster under föregående år, ökar administrationskostnaderna med 3 mkr till följd av stärkt organisation.

## Förvaltningsresultat

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

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -247 mkr (-246) under året och genomsnittsräntan uppgick vid årets slut till 3,3 procent (3,2). De finansiella kostnaderna ligger i nivå med föregående år. Räntetäckningsgraden för året ökade till 1,8 gånger (1,6), främst förklarad av ett högre driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,5 gånger för motsvarande period.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till 16 mkr (-301), vilket motsvarar en värdeökning om 0,1 procent (-2,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till -21 mkr under året till följd av genomförda försäljningar. Vid utgången av året värderades fastighetsbeståndet till 13 562 mkr (13 701).

## Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen. Verkligt värde av derivatportföljen uppgår vid årets slut till 6 mkr (63).

## Kapital- och räntebindning

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 (2,8). Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. För att reducera 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 (2,4) vid årets slut.

## Skatt

Redovisad skatt under året uppgick till -60 mkr (58) varav -23 mkr (-19) är aktuell skatt och resterande del utgör uppskjuten skatt. Aktuell skatt är i nivå med tidigare period. Förändringen i uppskjuten skatt förklaras av lägre värdenedgång på fastighetsbeståndet. Neobo var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

• Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

**Fastighetsbeståndet**

Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 256 fastigheter (260) med en total uthyrningsbar area om 673 000 kvadratmeter (700 000). Per den 31 december 2025 har fastighetsbeståndet värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 13 562 mkr, jämfört med 13 701 mkr vid ingången av året. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 16 mkr (-301), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,1 procent (-2,2). 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 67 mkr (98) 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 värderingen är cirka 975 kr/kvm BTA (853). Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid årets slut till 5,1 procent (5,0). Tredje och fjärde kvartalet uppvisar oförändrad yield och styrker att avkastningskraven stabiliserats.

**Fastighetsbeståndets förändring**

mkr	2025	2024
Ingående värde 1 januari	13 701	14 018
Förvärv	0	0
Investeringar	239	164
Försäljningar	-394	-180
Orealiserade värdeförändringar	16	-301
Utgående värde 31 december	13 562	13 701

**Bolagsstyrning**

Neobo är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. 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. För ytterligare information, se Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-49.

**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 46-49. 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 sidorna 58-61.

**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 2025 genomfört energieffektiviserande åtgärder i ett 40-tal fastigheter. Huvudfokus har legat på värmesystem, bergvärmeinstallationer i Sundsvall, nya solcellsanläggningar samt fortsatt arbete med uppkoppling av fastigheter, såsom investeringar i säkerhetsdörrar och elektroniska nyckelsystem. Ytterligare information om Neobos hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsrapporten på sidorna 25-43.

**Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025 och att bolagets till förfogande stående vinstmedel om 5 479 890 743 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

**Innehåll****Introduktion****Strategi & affärsmodell****Hållbarhet****Bolagsstyrningen & aktien****Finansiell information**

- Förvaltningsberättelse

## Finansiering

## Risker och riskhantering

## Koncernens finansiella rapporter

## Moderbolagets finansiella rapporter

## Noter

## Revisionsberättelse

**Övrigt**

# FINANSIERING

Neobos portfölj av hyresreglerade bostäder ger förutsättningar för en stabil och successivt ökande intäktsnivå. Tillsammans med en hållbar finansiell struktur skapas en verksamhet med låg risk och långsiktig finansiell stabilitet. Målsättningen är att säkerställa fördelaktiga lånevillkor samt en effektiv och väl fungerande lånehantering.

## Kapitalstruktur

Per den 31 december 2025 uppgick Neobos tillgångar till 13 863 (13 978) mkr. Dessa finansierades genom eget kapital om 6 387 (6 345) mkr samt skulder om 7 476 (7 632) mkr, varav 6 928 (7 115) mkr utgjorde räntebärande skulder. Neobo behåller därmed en stark finansiell position, präglad av hög soliditet och låg belåningsgrad.

## Räntebärande skulder

Neobos upplåning är väl diversifierad mellan sju nordiska banker med pantbrev som underliggande säkerhet. De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 6 928 mkr (7 115) och belåningsgraden uppgick till 50,0 procent (50,9). Den genomsnittliga kapitalbindningen var 2,8 år (2,8) och räntebindningen 2,4 år (2,4). Snitträntan, inklusive räntederivat, uppgick till 3,3% (3,2). En fjärdedel av Neobos lånevolym är hållbarhetslänkad till Neobos övergripande hållbarhetsmål. Neobo strävar efter att minimera kassaflödespåverkan från plötsliga och oförutsedda förändringar i marknadsräntorna. För att hantera och begränsa ränterisken används räntederivat. Vid periodens slut uppgick det sammanlagda nominella värdet på aktiva räntederivat till 5 872 (5 409) mkr med löptider på mellan ett och fem år. Räntederivaten hade vid utgången av perioden ett verkligt värde om 6 mkr (63).

Återstående löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		Aktiva räntederivat	
	Skuld, mkr	Andel, %	Skuld, mkr	Andel, %	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %
0-1	217	3	1724	25	1813	0,65
1-2	3 922	57	1359	20	1359	1,96
2-3	2 689	39	1522	22	1100	2,45
3-4	0	0	1423	21	700	2,55
4-5	0	0	700	10	700	2,50
5-	100	1	200	3	200	2,74
<b>Totalt</b>	<b>6 928</b>	<b>100</b>	<b>6 928</b>	<b>100</b>	<b>5 872</b>	<b>1,81</b>

## Likviditet

Neobo har fortsatt god betalningsberedskap och en likviditetsreserv som bedöms vara tillräcklig för att möta både kortfristiga och långsiktiga åtaganden. Neobos likviditet består av likvida medel om 225 mkr (146) samt en outnyttjad kreditfacilitet om 50 mkr (0).

## Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Neobo bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför även årligen översyn av finanspolicyn.

Finansiella nyckeltal	Mål	Utfall 2025
Avkastning på eget kapital ska över tid överstiga	10%	1,2%
Belåningsgraden ska inte överstiga	65%	50,0%
Räntetäckningsgraden ska överstiga	1,5x	1,8x
Kapitalbindning, år		2,8
Räntebindning, år		2,4
Räntesäkringsgrad, %		85%
Snittränta, %		3,3%

## Räntederivat, framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp, mkr	Ränta, %
2026-08	2028-09	422	2,20
2026-08	2029-03	382	2,26
2026-08	2029-09	342	2,31

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

#### Förvaltningsberättelse

#### • Finansiering

#### Risker och riskhantering

#### Koncernens finansiella rapporter

#### Moderbolagets finansiella rapporter

#### 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
	Hysesintäkter och hyresutveckling	3		4		12
	Organisatorisk risk	3		4		12
	Klimatrisk	4		3		12
	Ökade kostnader för grön omställning	4		3		12
	Otrygga bostadsområden	4		3		12
	Eftersatt underhåll	3		3		9
	Bristande tekniskt skick	3		3		9
	Lågkonjunktur	3		3		9
	Värderingsrisk		2		4	
Legala risker	Politisk risk (ny/ändrad lagstiftning eller regelverk)	3		4		12
	Oegentligheter (externa)	4		2		8
Finansiella risker	Bristande tillgång på likviditet	2		5		10
	Ränterisk	2		4		8
	Bristande tillgång på finansiering	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 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

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

• Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

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 är aktivt i 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.

**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 stabil i merparten av 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.

**Innehåll**

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

## • Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

## Övrigt

## OPERATIONELLA RISKER

## Klimatrisk

## Risk

Högre vattennivåer och extremväder såsom skyfall, stormar eller torka som leder till vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatomställningar. 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 genomfördes klimatriskscreening av samtliga fastigheter för att identifiera fastigheter med risk. För fastigheterna med över- och undermålsrelaterade risker genomfördes en sårbarhetsanalys samt framtagande av åtgärdsplaner under 2025. Under kommande år kommer vi att fortsätta arbetet med sårbarhetsanalyser och åtgärdsplaner för övriga fastigheter med hög risk.

## Ökade kostnader för grön omställning

## Risk

Lagförändringar eller regeländringar på hållbarhetsområdet, eller ökade krav från bolagets finansierare, 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 ökande kostnader.

## 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.

## 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. Konsoliderad underhållsplan för kommande behov av stamrepareringar i fastigheterna tas fram.

## 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

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

- Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

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. Risken för höjda kostnader för elnät från och med 2026/2027 med anledning av elnätsbolagens nya effekttaxor utreds nu inom bolaget.

### Oegentligheter (externa)

#### Risk

Risk att Neobos leverantörer begår oegentligheter.

#### Hantering

Neobo har implementerat Uppförandekod för leverantörer samt arbetar efter tydliga rutiner och granskning av fakturor sker enligt Besluts- och attestordning. Visselblåsarkanal finns på bolagets hemsida.

## FINANSIELLA RISKER

### Brist på likviditet

#### Risk

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

#### Hantering

Neobo arbetar utifrån en kontinuitetsplan och har en tydlig finansiell strategi. Löpande görs likviditetsprognoser inklusive stresstester. Bolaget har nära samarbete med långgivande banker.

### 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 långgivande 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 lånemarknaden ett enskilt år.

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

#### • Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

### Övrigt

# KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

## Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2, 3	934	908
Driftkostnader	2, 4	-296	-302
Reparationer och underhåll	2, 4	-41	-43
Fastighetsadministration	2, 4	-63	-68
Fastighets-skatt		-22	-23
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-421</b>	<b>-435</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>513</b>	<b>473</b>
Central administration	4, 5	-65	-75
Finansiella intäkter	6	2	3
Finansiella kostnader	6	-247	-247
Tomrättsavgälder	7	-1	-1
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>201</b>	<b>152</b>
Värdoförändring fastigheter	11	-6	-296
Värdoförändring finansiella instrument	18	-57	-108
<b>Resultat före skatt</b>		<b>138</b>	<b>-251</b>
Aktuell skatt	8	-23	-19
Uppskjuten skatt	9	-37	77
<b>Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>78</b>	<b>-193</b>
Genomsnittligt antal aktier före utspädning		145 212 906	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		145 443 945	145 675 498
Resultat per aktie före utspädning, kr		0,54	-1,33
Resultat per aktie efter utspädning, kr		0,54	-1,32

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025	2024
Årets resultat	78	-193
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>78</b>	<b>-193</b>

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

• Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	5
Förvaltningsfastigheter	11	13 562	13 701
Inventarier	12	2	2
Derivat	18	12	63
Andra långfristiga fordringar		1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 582</b>	<b>13 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	13	8	8
Derivat	18	14	13
Aktuell skattefordran		-	8
Övriga fordringar	14	2	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32	16
Likvida medel	18	225	146
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>281</b>	<b>206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 863</b>	<b>13 978</b>

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Aktiekapital		752	752
Övrigt tillskjutet kapital		5 141	5 141
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat <sup>1)</sup>		493	452
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>6 387</b>	<b>6 345</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	6 711	6 267
Uppskjuten skatteskuld	9	384	347
Övriga avsättningar	21	8	0
Derivat	18	20	13
Övriga långfristiga skulder		2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 126</b>	<b>6 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	217	847
Leverantörsskulder		2	41
Aktuella skatteskulder		6	-
Övriga skulder <sup>1)</sup>	19	11	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter <sup>1)</sup>	20	114	105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>351</b>	<b>1 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 863</b>	<b>13 978</b>

<sup>1)</sup> Se not 23 för information om omräkningen som gjorts till följd av ett fel.

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

• Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolaget	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01 enligt fastställd balansräkning	752	5 141	512	6 405	6 405
Justering av ingående balans <sup>1)</sup>	-	-	132	132	132
<b>Justerat ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>645</b>	<b>6 538</b>	<b>6 538</b>
Årets resultat	-	-	- 193	- 193	-193
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-193</b>	<b>-193</b>	<b>-193</b>
Emission personaloptioner	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>452</b>	<b>6 345</b>	<b>6 345</b>
Ingående eget kapital 2025-01-01	752	5 141	452	6 345	6 345
Årets resultat	-	-	78	78	78
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>78</b>
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-37	-37	-37
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>752</b>	<b>5 141</b>	<b>493</b>	<b>6 387</b>	<b>6 387</b>

<sup>1)</sup> Se not 23 för information om omräkningen som gjorts till följd av ett fel.

Antalet registrerade 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. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 0,79 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) aktie i bolaget under tiden från och med den 1 maj 2026 till och med den 25 maj 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för aktien överstiger det så kallade strikepriset om 10,83 kronor. Det maximala antalet tillkommande aktier kan uppgå till högst 630 067, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet registrerade aktier

och röster i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella aktier. Vid hänsyn tagen till teckningsoptionerna blir vägt genomsnittligt antal utestående aktier för räkenskapsåret 145 443 945 stycken. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 259 096 kronor.

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

• Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2025	2024
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftnetto		513	473
Central administration		-65	-75
Återläggning avskrivningar		2	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>		<b>450</b>	<b>399</b>
Erlagd ränta		-287	-401
Erhållen ränta		51	154
Betald inkomstskatt		-9	-56
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>		<b>205</b>	<b>96</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12	43
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-31	-49
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>162</b>	<b>90</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-230	-164
Försäljning av fastigheter	11	372	183
Investeringar/försäljning materiella/immateriella tillgångar	10,12	-1	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>141</b>	<b>19</b>

Belopp i mkr	Not	2025	2024
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Återköpta egna aktier	16	-37	-
Upptagna lån		48	65
Amortering av lån		-235	-227
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-224</b>	<b>-162</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>79</b>	<b>-53</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>146</b>	<b>199</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>225</b>	<b>146</b>

### Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 162 mkr. I befintliga fastigheter investerades 239 mkr under året, varav 1 mkr avser erlagd ränta som aktiverats och 8 mkr avser investeringar som ej påverkat kassaflödet. Under året frånträdde sålda fastigheter med ett underliggande värde om 384 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader som uppgick till 12 mkr. I samband med frånträdena löstes lån om 194 mkr och nettokassaflödet uppgick till 178 mkr. Under året har nya lån om 48 mkr tagits upp. Återköp av egna aktier har genomförts till ett värde om 37 mkr. Likvida medel uppgick per balansdagen till 225 mkr.

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

• Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

# MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	26	74	89
Personalkostnader	5	-11	-9
Övriga rörelsekostnader		-66	-85
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-	-227
Räntetäckter och liknande resultatposter	6	33	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-37	-59
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6</b>	<b>-203</b>
Bokslutsdispositioner		2	2
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4</b>	<b>-201</b>
Skatt	8	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4</b>	<b>-201</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025	2024
Årets resultat	-4	-201
Övrigt totalresultat	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>-4</b>	<b>-201</b>

## 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 74 mkr (89) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Bolaget har under året 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.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 142 mkr (-67). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 mkr (0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -37 mkr (0). Årets kassaflöde uppgick till 104 mkr (-67). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 205 mkr (101).

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

• Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	10	4	5
Inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	7 171	5 639
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 171</b>	<b>5 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 175</b>	<b>5 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	28	322	540
Kundfordringar	13	0	1
Skattefordringar		0	4
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8	2
Kassa och bank		205	101
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>535</b>	<b>649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 710</b>	<b>6 293</b>

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		752	752
Reservfond		4	4
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>756</b>	<b>756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		4 888	4 888
Balanserad vinst		596	834
Årets resultat		-4	-201
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 480</b>	<b>5 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 236</b>	<b>6 278</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder hos koncernföretag	28	939	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>939</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	28	531	-
Övriga skulder	19	1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4	7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>535</b>	<b>15</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 710</b>	<b>6 293</b>

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

• Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	752	4	4 888	834	6 479
Årets resultat	-	-	-	-201	-201
Årets totalresultat	-	-	-	-201	-201
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>752</b>	<b>4</b>	<b>4 888</b>	<b>633</b>	<b>6 278</b>
Ingående eget kapital 2025-01-01	752	4	4 888	633	6 278
Årets resultat				-4	-4
Årets totalresultat				-4	-4
Återköp egna aktier				-37	-37
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>752</b>	<b>4</b>	<b>4 888</b>	<b>592</b>	<b>6 236</b>

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

    Förvaltningsberättelse

    Finansiering

    Risker och riskhantering

    Koncernens finansiella rapporter

• Moderbolagets finansiella rapporter

    Noter

    Revisionsberättelse

Övrigt

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2025	2024
<b>Löpande verksamhet</b>			
Resultat före finansiella poster		-3	-6
Återläggning avskrivningar		2	0
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>		<b>-1</b>	<b>-6</b>
<b>Erlagd ränta</b>	6	<b>-37</b>	<b>-59</b>
<b>Erhållen ränta</b>	6	<b>33</b>	<b>88</b>
Betald inkomstskatt		2	-1
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>		<b>-3</b>	<b>22</b>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-81	-91
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		226	2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>142</b>	<b>-67</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar/försäljning immateriella tillgångar		-1	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		-	-
Lämnade aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1</b>	<b>-</b>

Belopp i mkr	Not	2025	2024
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-	-
Återköp egna aktier		-37	-
Amortering av lån		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-37</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>104</b>	<b>-67</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>101</b>	<b>168</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	18	<b>205</b>	<b>101</b>

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

• Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

# NOTER

Allmän information och redovisningsprinciper		
Not 1	Allmän information och redovisningsprinciper	71
Intäkter och kostnader		
Not 2	Segmentsrapportering	72
Not 3	Hysesintäkter	73
Not 4	Kostnader	74
Not 5	Anställda och personalkostnader	75
Not 6	Finansiella intäkter och kostnader	76
Not 7	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal	76
Skatt		
Not 8	Aktuell skatt	77
Not 9	Uppskjuten skatt	77
Tillgångar		
Not 10	Immateriella anläggningstillgångar	78
Not 11	Förvaltningsfastigheter	78
Not 12	Inventarier	80
Not 13	Kundfordringar	80
Not 14	Övriga fordringar	81
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81

Finansiering och kapitalstruktur		
Not 16	Kapitalstruktur	82
Not 17	Finansiella risker	82
Not 18	Finansiella instrument	84
Operativa skulder		
Not 19	Övriga skulder	85
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85
Not 21	Övriga avsättningar	85
Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	86
Not 23	Omräkning av tidigare perioder	86
Koncernstruktur		
Not 24	Andelar i koncernföretag	87
Not 25	Närstående	89
Moderbolaget		
Not 26	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	90
Not 27	Resultat från andelar i koncernföretag	90
Not 28	Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag	90
Not 29	Förslag till vinstdisposition	91

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

• Förvaltningsberättelse

• Finansiering

• Risker och riskhantering

• Koncernens finansiella rapporter

• Moderbolagets finansiella rapporter

• Noter

• Revisionsberättelse

Övrigt

## Allmän information och redovisningsprinciper

# 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 inflationsskyddade 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 26 mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2026.

## 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 (IFRS Accounting Standards) som godkänts av EU 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 24.

## 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 IFRS redovisningsstandarder som trätt i kraft under året

Inga nya och ändrade standarder, tolkningar och uttalanden som trätt i kraft under räkenskapsåret 2025 har medfört någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

## Nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder som träder i kraft efter 2025

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter träder i kraft 1 januari 2027. IFRS 18 kommer inte att påverka värderingen av poster i de finansiella rapporterna, men den introducerar nya krav på utformning av finansiella rapporter och noter och kan komma att ändra presentationen i de finansiella rapporterna. Neobo arbetar med att ana-

lysa vilka konsekvenser den nya standarden kommer medföra.

Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft för räkenskapsår som börjar på eller efter den 1 januari 2026. En viktig del av ändringarna gäller bortbokning av finansiella skulder, inklusive ett valfritt undantag avseende bortbokning av finansiella skulder, som regleras via ett elektroniskt betalningssystem. Denna ändring bedöms inte få någon betydande inverkan på Neobos redovisning när den tillämpas första gången. Övriga ändringar i standarden bedöms inte få någon påverkan.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

### • Noter

Revisionsberättelse

### Övrigt

Intäkter och kostnader

## 2 Segmentsrapportering

### Redovisningsprinciper

Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. 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. Vd ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat.

Från och med den 1 januari 2025 är de tidigare två segmenten; Region Nord och Syd uppdelade i tre segment; Region Nord, Mitt och Syd. Omorganisationen är genomförd för att säkerställa en kundnära förvaltning med fokus på långsiktigt värdeskapande samt för att spegla hur ledningen följer upp verksamheten. Samtliga jämförelsetal för tidigare perioder har räknats om för att återspegla den nya segmentuppdelningen.

Resultaträkning	Nord		Mitt		Syd		Koncerngemensamt		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	233	242	422	405	278	261			934	908
Driftkostnader	-79	-86	-132	-129	-86	-87			-296	-302
Reparationer och underhåll	-11	-14	-18	-17	-12	-12			-41	-43
Fastighetsadministration	-13	-17	-27	-31	-23	-20			-63	-68
Fastighetsskatt	-5	-5	-11	-11	-6	-6			-22	-23
Fastighetskostnader	-108	-122	-188	-188	-126	-125			-421	-435
Driftnetto	125	120	235	217	153	136			513	473
Central administration							-65	-75	-65	-75
Finansiella intäkter							2	3	2	3
Finansiella kostnader							-247	-247	-247	-247
Tomträttsavgäld							-1	-1	-1	-1
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>									<b>201</b>	<b>152</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-89	-25	84	-270	0	0			-6	-296
Värdeförändring finansiella instrument							-57	-108	-57	-108
<b>Resultat före skatt</b>									<b>138</b>	<b>-251</b>

Balansräkning	Nord		Mitt		Syd		Koncerngemensamt		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	3 370	3 656	6 266	6 165	3 926	3 880			13 562	13 701
varav årets investeringar	77	34	117	91	45	39			239	164
varav årets förvärv/försäljningar	-286	-180	-108	-	-	-			-394	-180
Övriga tillgångar							300	277	300	277
<b>Summa tillgångar</b>									<b>13 863</b>	<b>13 978</b>

Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

• 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.

Förfallotid för hyresavtal	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
<b>Löptid</b>		
Inom ett år	368	363
1-2 år	146	117
2-3 år	120	80
3-4 år	78	59
4-5 år	53	40
> 5 år	101	111
<b>Summa</b>	<b>865</b>	<b>770</b>

De flesta av koncernens leasingavtal som genererar hyresintäkter har en uppsägningstid på 3 månader, vilket innebär att icke-uppsägningsbara leasingbetalningar omfattar en period på 3 månader. Ovan tabell visar en analys över operationella leasingavtals förfallotider per balansdag. Presenterade siffror avser ej diskonterade siffror.

Uthyrningsgrad och hyresvärde 2026-01-01	Koncernen		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad
Bostäder	788	1 459	94,9%
Lokaler	206	1 552	90,2%
Parkering och garage	25	–	83,0%
<b>Totalt</b>	<b>1 019</b>	<b>1 514</b>	<b>93,7%</b>

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%
<b>Totalt</b>	<b>1 017</b>	<b>1 454</b>	<b>92,8%</b>

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsporföljen uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,2). Av den kontrakterade hyran utgörs 18 procent (18) av kommersiella kontrakt och 82 procent (82) av bostäder och parkering samt garage. Det finns 463 kommersiella kontrakt (454) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,1 procent (1,1) av hyresintäkterna. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

#### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrningen & aktien

#### Finansiell information

##### Förvaltningsberättelse

##### Finansiering

##### Risker och riskhantering

##### Koncernens finansiella rapporter

##### Moderbolagets finansiella rapporter

#### • Noter

##### Revisionsberättelse

#### Övrigt

## 4 Kostnader

Koncernens kostnader består av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

Kostnader fördelade i resultaträkningen, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetskostnader exklusive administration	358	367
Fastighetsadministration	63	68
Central administration	65	75
<b>Summa</b>	<b>486</b>	<b>510</b>

Kostnader per kostnadslag, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Reparationer och underhåll	41	43
Fastighetsskatt	22	23
Driftkostnader	296	302
Personalkostnader	78	68
Avskrivningar	2	1
Övriga externa kostnader	49	74
<b>Summa</b>	<b>486</b>	<b>510</b>

Administration, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Personalkostnader	78	68
Köpta tjänster	34	61
IT, system och telefoni	11	10
Marknadsföring	3	3
Avskrivningar inventarier	2	1
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>143</b>

### 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.

### Ersättning till revisorer

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

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag, EY	4,0	4,0	4,0	4,0
Revision utöver revisionsuppdrag	-	1,9	-	1,9
Övrigt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4,0</b>	<b>5,9</b>	<b>4,0</b>	<b>5,9</b>

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 förädlats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Alla tjänster har tillhandahållits av Ernst & Young AB.

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

### • 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 anställda. 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 2025 uppgick till 82 (78), av dessa var 31 (28) kvinnor och 51 (50) män. Neobos ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sid. 52. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 3 (4) kvinnor och 3 (1) män och i styrelsen var 2 (2) kvinnor och 3 (3) 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	
	2025	2024	2025	2024
Ledande befattningshavare	16	12	6	5
Övriga anställda	38	37	-	-
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
Pensionskostnader	5	4	2	2
Sociala kostnader	17	15	2	2
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>68</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

Ledande befattningshavare, tkr	2025					Summa
	Grundlön inkl. semesterersättning/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad		
<b>Styrelseordförande</b>						
Jan-Erik Höjvall	567	-	-	-		567
<b>Övriga styrelseledamöter</b>						
Mona Finnström	305	-	-	-		305
Anneli Lindblom	305	-	-	-		305
Ulf Nilsson	305	-	-	-		305
Jakob Pettersson	305	-	-	-		305
Vd Ylva Sarby Westman*	4 538	1 280	110	1 597		7 525
Övriga ledande befattningshavare (7 st)	8 224	1 129	258	2 516		12 127
<b>Total</b>	<b>14 549</b>	<b>2 409</b>	<b>368</b>	<b>4 113</b>		<b>21 439</b>

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

Ledande befattningshavare, tkr	2024					Summa
	Grundlön inkl. semesterersättning/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad		
<b>Styrelseordförande</b>						
Jan-Erik Höjvall	550	-	-	-		550
<b>Övriga styrelseledamöter</b>						
Mona Finnström	295	-	-	-		295
Anneli Lindblom	197	-	-	-		197
Ulf Nilsson	295	-	-	-		295
Jakob Pettersson	197	-	-	-		197
Peter Wågström	35	-	-	-		35
Vd Ylva Sarby Westman	3 908	840	112	1 380		6 240
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	6 040	771	278	2 135		9 224
<b>Total</b>	<b>11 517</b>	<b>1 611</b>	<b>390</b>	<b>3 515</b>		<b>17 033</b>

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

### • 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	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	2	3	1	2
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	32	86
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>33</b>	<b>88</b>
<b>Finansiella kostnader, mkr</b>				
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-281	-397	-	-
Räntekomponent derivat	43	156	-	-
Övriga finansiella kostnader	-7	-7	0	0
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-37	-59
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-247</b>	<b>-247</b>	<b>-37</b>	<b>-59</b>
<b>Finansnetto, exkl tomträttsavgäld</b>	<b>-245</b>	<b>-246</b>	<b>-4</b>	<b>30</b>

### Finansnettot, exkl tomträttsavgäld

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 fyra 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 leasingskulld redovisas i balansräkningen.

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

### • 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	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>mkr</b>				
Resultat före skatt	138	-251	-4	-201
Skatt enligt gällande skattesats	-28	52	1	41
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförlig till tidigare år	1	1	-	-
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av dotterbolag	0	-5	-	-
Poster relaterade till försäljning av fastigheter	9	-9	-	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	0	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-1	0	-47
Utnyttjande av tidigare ej utnyttjade underskottsavdrag	0	2	0	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-	-	-
Skattemässiga avskrivningar	-	-	0	-
Temporära skillnader avseende obeskattade reserver	-	-	-	-
Temporära skillnader avseende derivat	-8	22	-	-
Avyttring andelar	-	11	-	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-29	-16	-1	6
Temporära skillnader avseende fastigheter	-	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-60</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	43,1%	-22,9%	0,0%	-0,2%
Aktuell skatt	-23	-19	0	0
Uppskjuten skatt	-37	77	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-60</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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	2025		2024	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
<b>Koncernen, mkr</b>				
Fastigheter	1790	369	1643	338
Derivat	0	0	0	0
Obeskattade reserver	73	15	40	8
Övrigt	0	0	0	0
<b>Redovisad uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1863</b>	<b>384</b>	<b>1683</b>	<b>347</b>
Ingående balans	1683	347	2087	430
Redovisat i resultaträkningen	180	37	-404	-77
Försäljning av bolag	0	0	0	-6
<b>Utgående balans</b>	<b>1863</b>	<b>384</b>	<b>1683</b>	<b>347</b>

### Uppskjuten skatt i moderbolaget

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

## Innehåll

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

## • 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	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	5	0	5	0
Anskaffningar	1	4	1	4
Omklassificering	-	1	-	1
<b>Utgående balans</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-	-1	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

## 11 Förvaltningsfastigheter

### Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeste-gringar, 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 kun-niga 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 utgif-ten 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 jäm-fört 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 uppgick till 13 562 mkr (13 701). Förändringen under året är främst hänförlig till försäljningar. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förändring av förvaltningsfastigheter mkr	Nord	Mitt	Syd	Koncernen	
	2025	2025	2025	2025	2024
Ingående balans	3 656	6 165	3 880	13 701	14 018
Förvärv	-	-	-	-	-
Investeringar	77	117	45	239	164
Försäljningar	-286	-108	-	-394	-180
Orealiserade värdeförändringar	-77	93	0	16	-301
<b>Utgående balans</b>	<b>3 370</b>	<b>6 266</b>	<b>3 926</b>	<b>13 562</b>	<b>13 701</b>

### 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 kvartals-skifte. 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 internatio-nell värderingsstandard (IVS) samt RICS värderingsföreskrifter [the Red Book]. Parallellt med den externa vär-deringen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2025 genomfördes den externa värde-ningen 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.

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

• 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					
	2025			2024		
	Nord	Mitt	Syd	Nord	Mitt	Syd
Bostäder	4,2-5,4	3,9-6,4	3,7-5,9	4,2-5,2	3,9-6,0	3,6-5,9
Kommersiellt	4,5-7,5	4,3-8,0	4,1-8,0	4,5-7,2	4,3-7,8	3,7-8,0
Samhällsservice	4,6-7,2	3,9-7,3	5,0-7,7	4,6-7,2	3,9-7,3	5,0-7,7
<b>Totalt</b>	<b>4,2-7,5</b>	<b>3,9-8,0</b>	<b>3,7-8,0</b>	<b>4,2-7,2</b>	<b>3,9-7,8</b>	<b>3,6-8,0</b>

Avkastningskrav per fastighetskategori	Viktat genomsnitt					
	2025			2024		
	Nord	Mitt	Syd	Nord	Mitt	Syd
Bostäder	4,6	4,7	4,9	4,6	4,7	4,8
Kommersiellt	6,6	6,6	7,2	6,5	6,5	7,2
Samhällsservice	6,0	5,0	6,2	5,9	5,1	5,8
<b>Totalt</b>	<b>5,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>

Värderingsantaganden	Nord	Mitt	Syd	Total	Total
	2025	2025	2025	2025	2024
	Kalkylränta – kassaflöde, viktat	6,94%	6,95%	7,08%	6,99%
Kalkylränta – restvärde, viktat	7,17%	7,03%	7,11%	7,09%	7,02%
Avkastningskrav – restvärde, viktat	5,12%	4,98%	5,12%	5,06%	5,03%
Långsiktig vakansgrad	3,05%	2,81%	2,91%	2,90%	2,91%
Marknadshyra, fullt uthyrt, kalkylstart	1 639 kr/kvm	1 535 kr/kvm	1 468 kr/kvm	1 537 kr/kvm	1 483 kr/kvm
Drift- och underhållskostnader, kalkylstart	531 kr/kvm	566 kr/kvm	547 kr/kvm	552 kr/kvm	543 kr/kvm
Normaliserat driftnetto, kalkylstart	1 073 kr/kvm	932 kr/kvm	886 kr/kvm	949 kr/kvm	903 kr/kvm
Hyresökning bostäder, år 0	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	4,50%
Hyresökning bostäder, år 1	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%
Inflation, år ≥1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

## • Noter

Revisionsberättelse

## Övrigt

**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%	+982/-988	+/-7
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	-330/+326	+/-2
Avkastningskrav	+/-0,5%-enheter	-1181/+1458	-9/+11
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	-344/+247	-3/+2
Kalkylränta	+/-1%-enhet	-968/+1 061	-7/+8

Region Nord	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+ 227 / - 231	+ / - 7
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	- 72 / + 69	- / + 2
Avkastningskrav	+/-0,5%-enheter	- 289 / + 356	- 9 / + 11
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	- 82 / + 63	+ / - 2
Kalkylränta	+/-1%-enhet	- 243 / + 265	- 7 / + 8

Region Mitt	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+ 458 / - 459	+ / - 7
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	- 155 / + 155	- / + 2
Avkastningskrav	+/-0,5%-enheter	- 549 / + 677	- 9 / + 11
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	- 159 / + 115	- 3 / + 2
Kalkylränta	+/-1%-enhet	- 447 / + 490	- 7 / + 8

Region Syd	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Hyresvärde	+/-5%	+ 297 / - 298	+ / - 8
Drift- och underhållskostnad	+/-5%	- 103 / + 102	- / + 3
Avkastningskrav	+/-0,5%-enheter	- 343 / + 425	- 9 / + 11
Långsiktig vakansgrad	+/-2%-enheter	- 103 / + 69	- 3 / + 2
Kalkylränta	+/-1%-enhet	- 278 / + 305	- 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%	+/-1356	+/- 1735
Eget kapital	+/-10%	+/-1356	+/-21
Belåningsgrad	+/-10%	-4%-enhet /+5%-enhet	-9/+11

# 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	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Årets anskaffningar	0	-	-	0
Omklassificering	-	-1	-	-1
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11	-10	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	0	-	-
Årets avskrivningar inkl förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	-1	-1	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

## • Noter

Revisionsberättelse

## Övrigt

## 13 Kundfordringar

### Redovisningsprinciper

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. 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	
	2025	2024	2025	2024
Fordringar på hyresgäster	42	37	-	1
Avsättningar för osäkra fordringar	-34	-29	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Ålderfördelade kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ej förfallet	5	10	-	1
Förfallet 1-30 dagar	1	0	-	-
Förfallet 31-90 dagar	4	4	-	-
Förfallet mer än 90 dagar	33	23	-	-
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

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

Avsättningar för osäkra fordringar koncernen	2025	2024
Ingående balans	-29	-22
Ökning av avsättning, redovisad över resultaträkningen	-8	-13
Under året konstaterade kreditförluster	3	5
Återföring av ej utnyttjat belopp	1	1
<b>Utgående balans</b>	<b>-34</b>	<b>-29</b>

## 14 Övriga fordringar

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skattekonto	2	14	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	1	0	0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupen räntefordran	1	2	-	0
Upplupen intäkt	1	-	-	-
Övriga interimfordringar	30	14	8	2
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

• Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Finansiering och kapitalstruktur

## 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 i huvudsak genom att vinster återinvesteras i verksamheten. Utdelning, företrädesvis i form av återköp av egna aktier, kan komma att lämnas när styrelsen bedömer att det är i aktieägarnas bästa intresse.

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	2025-12-31	2024-12-31
	Redovisat värde	Redovisat värde
Koncernen, mkr		
Skulder till kreditinstitut	6 928	7 115
Likvida medel	225	146
<b>Nettoskuld</b>	<b>6 703</b>	<b>6 969</b>
Eget kapital	6 387	6 345
<b>Summa nettoskuld och eget kapital</b>	<b>13 090</b>	<b>13 314</b>

## 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. Finanspolicyen 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 Neobos betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

### 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. Det vanligast förekommande covenanterna är en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr, en 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 dotterbolagen med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långgivaren förses med viss finansiell information. Neobo har uppfyllt samtliga covenanter mot alla motparter under året.

Covenant	Volym (mkr)	Testperiod
Räntetäckningsgrad	4 561	Kvartalsvis
Räntetäckningsgrad	732	Årsvis
Belåningsgrad	5 884	Kvartalsvis
Belåningsgrad	732	Årsvis
Soliditet	5 884	Kvartalsvis
Soliditet	732	Årsvis

### Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördras, exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor. 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 lånemarknaden ett enskilt år.

Likviditetsrisk innebär risken att inte kunna fullgöra finansiella åtaganden. Neobo arbetar utifrån en kontinuitetsplan och har en tydlig finansiell strategi. Löpande görs likviditetsprognoser inklusive stresstester. Se även nästa sida.

### 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.

### Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Neobos finansfunktion arbetar enligt finanspolicyen med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Löpande genomförs analys och prognos av finansiella nyckeltal inklusive stresstester.

## Innehåll

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

## Förvaltningsberättelse

## Finansiering

## Risker och riskhantering

## Koncernens finansiella rapporter

## Moderbolagets finansiella rapporter

## • Noter

## Revisionsberättelse

## Övrigt

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2025			
	0–1 år	1–2 år	2–5 år	>5 år
Tillgångar				
Kundfordringar	8	–	–	–
Övriga fordringar	2	–	–	–
Likvida medel	225	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Skulder				
Räntebärande skulder	458	4 128	2 801	96
Leverantörsskulder	2	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>460</b>	<b>4 128</b>	<b>2 801</b>	<b>96</b>

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2024			
	0–1 år	1–2 år	2–5 år	>5 år
Tillgångar				
Kundfordringar	8	–	–	–
Övriga fordringar	15	–	–	–
Likvida medel	146	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>169</b>			
Skulder				
Räntebärande skulder	1096	3 282	3 205	91
Leverantörsskulder	41	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>1137</b>	<b>3 282</b>	<b>3 205</b>	<b>91</b>

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen, år	Koncernen			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0-1	1 724	25	217	3
1-2	1 359	20	3 922	57
2-3	1 522	22	2 689	39
3-4	1 423	21	0	0
4 år och senare	900	13	100	1
<b>Utgående balans</b>	<b>6 928</b>	<b>100</b>	<b>6 928</b>	<b>100</b>
<b>Fördelning, fast och rörlig ränta inkl. derivatinstrument</b>				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	1 056			
Räntebärande skulder – fast ränta	5 872			

#### Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Neobo tecknat ränteswappar om 7 017 mkr, varav 5 872 mkr är aktiva. Tecknade räntederivat samt marknadsvärde per 31 december framgår av tabell i not 18.

Känslighetsanalys kassaflöden <sup>1)</sup>	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hysesintäkter	+/-5%	+/-47
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	+/-21
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-10
Genomsnittlig upplåningsränta, inklusive derivat	+/-1%-enhet	+/-15

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

#### Introduktion

#### Strategi & affärsmodell

#### Hållbarhet

#### Bolagsstyrningen & aktien

#### Finansiell information

- Förvaltningsberättelse

- Finansiering

- Risker och riskhantering

- Koncernens finansiella rapporter

- Moderbolagets finansiella rapporter

- Noter

- Revisionsberättelse

#### Övrigt

# 18 Finansiella instrument

## Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, räntebärande skulder 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.

## Beräkning av verkligt värde

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, %
2026	1 813	14	0,65
2027	1 359	3	1,96
2028	1 522	-5	2,38
2029	1 423	-1	2,41
2030	700	-2	2,50
2031 och senare	200	-2	2,74
<b>Totalt</b>	<b>7 017</b>	<b>6</b>	<b>1,88</b>

Kategorisering av finansiella instrument	Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Koncernen, mkr</b>				
<b>Tillgångar</b>				
Derivat			26	76
Kundfordringar	8	8		
Övriga fordringar	2	15		
Likvida medel	225	146		
<b>Totalt</b>	<b>235</b>	<b>169</b>	<b>26</b>	<b>76</b>
<b>Skulder</b>				
Räntebärande skulder	6 928	7 115		
Derivat			20	13
Övriga skulder	11	10		
Leverantörsskulder	2	41		
<b>Totalt</b>	<b>6 941</b>	<b>7 166</b>	<b>20</b>	<b>13</b>

Derivat, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående värde	63	171
Orealiserad värdeförändring	-57	-108
Förvärv	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>6</b>	<b>63</b>

Samtliga derivat avser räntederivat.

Likvida medel, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Kassa och bank	225	146
<b>Utgående balans</b>	<b>225</b>	<b>146</b>

Bolaget har också en outnyttjad kreditfacilitet om 50 mkr (0).

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

### • Noter

Revisionsberättelse

### Övrigt

## Operativa skulder

## 19 Övriga skulder

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Momsskuld	8	8	0	1
Personalrelaterade skulder	3	2	0	1
Övriga kortfristiga skulder <sup>1)</sup>	1	0	-	0
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

<sup>1)</sup> Se Not 23 avseende omräkning av tidigare perioder

## 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	5	6	1	0
Upplupna räntekostnader	4	2	-	-
Förutbetalda hyror	78	70	-	-
Fastighetskostnader <sup>1)</sup>	27	26	3	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter <sup>1)</sup>	1	1	0	0
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>105</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

<sup>1)</sup> Se Not 23 avseende omräkning av tidigare perioder

## 21 Övriga avsättningar

### Redovisningsprinciper

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelse som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

### Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser framtida utgifter för förpliktelser med ett maximalt åtagande bedömt till 8 mkr (0).

## Innehåll

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

- Noter

Revisionsberättelse

## Övrigt

## Operativa skulder

## 22 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	
	2025	2024	2025	2024
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	8 082	8 336	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser	-	-	6 928	7 115
<b>Summa</b>	<b>8 082</b>	<b>8 336</b>	<b>6 928</b>	<b>7 115</b>

## 23 Omräkning av tidigare perioder

Under 2025 upptäckte bolaget ett fel som uppstått i tidigare perioder (2023). Felet uppstod i samband med justeringar av förvärvsanalyser som gjordes under 2023 och uppgår till 132 msek. Felet resulterade i att värdeförändringar av fastigheter som redovisats under perioden blev för låga. Då felet uppstod 2023 så har ingående balanser för 2024 påverkats, se nedan.

	31 December 2023 enligt fastställd årsredovisning	Förändring	31 December 2023 efter rättelse
<b>Balansräkning</b>			
Övriga skulder	70	-42	28
Upplupna kostnader	214	-90	124
Balanserad vinst	512	132	644
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 213</b>	<b>132</b>	<b>6 344</b>
	31 December 2023 enligt fastställd årsredovisning	Förändring	31 December 2023 efter rättelse
<b>Resultaträkning</b>			
Värdeförändring fastigheter	-1 353	132	-1 221
Resultat före skatt	-1 428	132	-1 296
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 373</b>	<b>132</b>	<b>-1 242</b>

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

• Noter

Revisionsberättelse

Övrigt

## Koncernstruktur

## 24 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 värdendegången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

Aktier och andelar i dotterbolag, mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående balans	5 639	48
Aktieägartillskott	1 532	5 818
Försäljning	-	-
Nedskrivning	-	-227
<b>Utgående balans</b>	<b>7 171</b>	<b>5 639</b>

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2025	2024
Neobo Service AB	559395-8167	Stockholm	25 000	100	19	19
Neobo Holdco 1 AB	559408-9673	Stockholm	25 000	100	649	649
Neobo Holdco 2 AB	559408-9681	Stockholm	25 000	100	1 962	905
Neobo Holdco 3 AB	559408-9699	Stockholm	25 000	100	1 790	1 322
Neobo Holdco 4 AB	559408-9707	Stockholm	25 000	100	1 652	1 652
Neobo Holdco 5 AB	559408-9715	Stockholm	25 000	100	185	185
Neobo Holdco 6 AB	559408-9723	Stockholm	25 000	100	153	153
Neobo Holdco 7 AB	559408-9749	Stockholm	25 000	100	700	699
Neobo Holdco 8 AB	559408-9756	Stockholm	25 000	100	61	54
<b>Summa</b>					<b>7 171</b>	<b>5 639</b>

## Innehåll

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

## • 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 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
Neobo Holdco 2.1.1 AB	559408-9772	Stockholm	25 000	100

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %
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 Holdco Navigatören AB	559534-6783	Stockholm	25 000	100
Neobo Holdco Träkolet AB	559535-1684	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 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

## Introduktion

## Strategi & affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen & aktien

## Finansiell information

### Förvaltningsberättelse

### Finansiering

### Risker och riskhantering

### Koncernens finansiella rapporter

### Moderbolagets finansiella rapporter

## • 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	1 000	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 Vipan 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

## 25 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolagets ägare	Inga närständetransaktioner med ägare under året. Presentation av ägare finns på sid. 53.
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. 51.
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 riktat till fyra personer i ledningsgruppen. Efter att 96 933 teckningsoptioner har återlösts 2024 omfattar programmet 630 067 teckningsoptioner riktat 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. 52.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 24, transaktioner not 26. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering för tjänster avseende förvaltningstjänster som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

#### Förvaltningsberättelse

#### Finansiering

#### Risker och riskhantering

#### Koncernens finansiella rapporter

#### Moderbolagets finansiella rapporter

#### • 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.

## 26 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 (100) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar koncernbolagen.

## 27 Resultat från andelar i koncernföretag

mkr	2025	2024
Resultat försäljning av andelar i koncernbolag	-	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-227
	-	-227

## 28 Moderbolagets fordringar/skulder hos koncernföretag

mkr	2025	2024
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Ingående balans	1 606	11 990
Tillkommande fordringar	-1 284	-10 384
<b>Utgående balans</b>	<b>322</b>	<b>1 606</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående balans	-	-
Tillkommande skulder	939	-
<b>Utgående balans</b>	<b>939</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ingående balans	1 066	5 751
Tillkommande skulder inkl. cashpool	-535	-4 685
<b>Utgående balans</b>	<b>531</b>	<b>1 066</b>

## Innehåll

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

## • Noter

Revisionsberättelse

## Övrigt

## 29 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	5 484 058 337 kr
Årets resultat	- 4 167 594 kr
<b>Summa</b>	<b>5 479 890 743 kr</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	5 479 890 743 kr
<b>Summa</b>	<b>5 479 890 743 kr</b>

I bolaget finns 145 400 737 registrerade aktier, varav per balansdagen 2 048 031 st är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

## Innehåll

### Introduktion

### Strategi & affärsmodell

### Hållbarhet

### Bolagsstyrningen & aktien

### Finansiell information

#### Förvaltningsberättelse

#### Finansiering

#### Risker och riskhantering

#### Koncernens finansiella rapporter

#### Moderbolagets finansiella rapporter

- 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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026

Årsredovisningen undertecknades i enlighet med digital signatur

Jan-Erik Höjvall  
Styrelseordförande

Mona Finnström  
Styrelseledamot

Anneli Lindblom  
Styrelseledamot

Ulf Nilsson  
Styrelseledamot

Jakob Pettersson  
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman  
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats i enlighet med digital signatur  
Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

• 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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54-91 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 2025 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 2025 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 årsredovis-

ningen 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 2025 till 13 562 Mkr och årets värdeförändringar i koncernens resultaträkning till -6 Mkr. Per balansdagen 31 december 2025 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. Ortsprismetoden 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

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

- Revisionsberättelse

Övrigt

## Annand information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-43, 51-53 och 97-100. 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 verkställ-

lande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 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 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 2025 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebodelagen, 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 aktiebodelagen.

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

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

## Introduktion

## Strategi & affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen & aktien

## Finansiell information

### Förvaltningsberättelse

### Finansiering

### Risker och riskhantering

### Koncernens finansiella rapporter

### Moderbolagets finansiella rapporter

### 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 2025.

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 närliggande 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 24 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 28 september 2016.

Stockholm datum enligt den digitala signaturen  
Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

## Introduktion

## Strategi & affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen & aktien

## Finansiell information

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Noter

- Revisionsberättelse

## Övrigt



ÖVRIGT

# DEFINITIONER OCH NYCKELTAL

## 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 bola-

gets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Neobo är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV och EPRA vakansgrad redovisas.

## DEFINITIONER

### Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång.

### Antal kvm

Total area i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

### Antal utestående aktier

Antalet aktier som är utestående vid periodens utgång.

### Antal registrerade aktier

Antalet aktier som är registrerade vid periodens utgång.

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning vid periodens slut.

### Direktavkastning, %

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

### Driftnetto, kr

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

### EPRA EPS, kr

Förvaltningsresultat med avdrag för hänförlig aktuell skatt, per aktie

### EPRA NRV, Substansvärde, kr

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

### EPRA vakansgrad, %

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

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Genomsnittligt antal aktier

Antalet utestående aktier vägt över perioden, före och efter utspädning.

### Genomsnittlig ränta, %

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

### Hysesintäkter, kr

Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresförluster.

### Hyresvärde

Kontrakterade årshyror med tillägg för förhandlade årshyror för vakanta lägenheter samt bedömd årshyra för vakanta lokaler.

### Jämförelsestörande poster

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

### Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr

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

### Marknadsvärde fastigheter, kr

Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.

### Nettoskuld

Skulder till kreditinstitut minus likvida medel.

### Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

### Räntebärande skulder

Finansiella åtaganden som medför skyldighet att betala ränta.

### Räntesäkringsgrad

Skulder till kreditinstitut, inklusive derivat-instrument, med fast ränta i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.

### Räntetäckningsgrad, gånger

Förvaltningsresultat efter återläggning av räntenetto, exklusive tomträtsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, i relation till räntenetto.

### Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Övrigt

- Definitioner och nyckeltal

- Aktieägarinformation

## HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	2025	2024
Periodens resultat	78	-193
Eget kapital, genomsnitt	6 366	6 375
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>1,2</b>	<b>-3,0</b>

BELÄNINGSGRAD	2025	2024
Balansomslutning	13 863	13 978
Räntebärande skulder	6 928	7 115
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>50,0</b>	<b>50,9</b>

DIREKTAVKASTNING	2025	2024
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	534	520
Förvaltningsfastigheter	13 562	13 701
Byggrätter	67	98
Fastighetsvärde exklusive byggrätter	13 496	13 603
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	2025	2024
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	954	944
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga	1 019	1 017
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>93,7</b>	<b>92,8</b>

FÖRVALTNINGSRESULTAT	2025	2024
Förvaltningsresultat	201	152
Antal utestående aktier per balansdag	143 352 706	145 400 737
<b>Förvaltningsresultat, kr / utestående aktier per balansdag</b>	<b>1,40</b>	<b>1,05</b>

RESULTAT PER AKTIE	2025	2024
Periodens resultat	78	-193
Genomsnittligt antal aktier, före utspäd.	145 212 906	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier, efter utspäd.	145 443 945	145 675 498
<b>Kr / aktie, före utspädning</b>	<b>0,54</b>	<b>-1,33</b>
<b>Kr / aktie, efter utspädning</b>	<b>0,54</b>	<b>-1,32</b>

RÄNTESÄKRINGSGRAD	2025	2024
Skulder till kreditinstitut, inklusive derivatinstrument, med fast ränta	5 872	5 409
Skulder till kreditinstitut	6 928	7 115
<b>Räntesäkringsgrad, %</b>	<b>85,0</b>	<b>76,0</b>

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	2025	2024
Förvaltningsresultat	201	152
Återläggning räntenetto	245	244
<b>Summa</b>	<b>446</b>	<b>397</b>
Räntenetto	245	244
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>

SOLIDITET	2025	2024
Eget kapital	6 387	6 345
Balansomslutning	13 863	13 978
<b>Soliditet, %</b>	<b>46,1</b>	<b>45,4</b>

ÖVERSKOTTSGRAD	2025	2024
Driftnetto	513	473
Hysesintäkter	934	908
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>55</b>	<b>52</b>

ANTAL AKTIER	2025	2024
Genomsnittligt antal aktier, före utspäd.	145 212 906	145 400 737
Genomsnittligt antal aktier, efter utspäd.	145 443 945	145 675 498
Antal utestående aktier per balansdag	143 352 706	145 400 737
Antal registrerade aktier per balansdag	145 400 737	145 400 737

## Introduktion

## Strategi &amp; affärsmodell

## Hållbarhet

## Bolagsstyrningen &amp; aktien

## Finansiell information

## Övrigt

- Definitioner och nyckeltal

## Aktieägarinformation

## HÄRLEDNING AV EPRA-NYCKELTAL

EPRA EPS	2025	2024
Förvaltningsresultat	201	152
Aktuell skatt	-23	-19
Skatt hänförlig till EPRA-justeringar	1	1
Återläggning jämförelsestörande poster	0	16
Skatt hänförlig til jämförelsestörande poster	0	-3
<b>EPRA Earnings, mkr</b>	<b>179</b>	<b>147</b>
<b>EPRA EPS, kr/aktie, före utspädning</b>	<b>1,23</b>	<b>1,01</b>
<b>EPRA EPS, kr/aktie, efter utspädning</b>	<b>1,23</b>	<b>1,01</b>

EPRA NRV, SUBSTANSVÄRDE	2025	2024
Antal utestående aktier, tusental	143 353	145 401
Eget kapital	6 387	6 345
Återläggning av uppskjuten skatt	384	347
Återläggning av derivat	-6	-63
<b>Substansvärde, EPRA NRV, kr</b>	<b>6 764</b>	<b>6 629</b>
<b>Substansvärde, EPRA NRV, Kr / aktie</b>	<b>47,19</b>	<b>45,59</b>

EPRA VAKANSGRAD	2025	2024
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	954	944
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga	1 019	1 017
<b>EPRA vakansgrad, %</b>	<b>6,3</b>	<b>7,2</b>

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Övrigt

- Definitioner och nyckeltal

- Aktieägarinformation

# AKTIEÄGARINFORMATION

## Årsstämma

Årsstämma 2026 hålls den 22 april 2026 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-2026](https://neobo.se/sv/arsstamma-2026), och var införd i Post och Inrikes Tidningar den 18 mars 2026. Att kallelse skett annonserades i Dagens Nyheter samma dag.

## Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2026	22 april 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	8 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	11 februari 2027
Årsredovisning 2026	Mars 2027

## Kontakt

### Ylva Sarby Westman

Verkställande direktör  
070-690 65 97  
[ylva.sarby.westman@neobo.se](mailto:ylva.sarby.westman@neobo.se)

### Maria Strandberg

CFO  
070-398 23 80  
[maria.strandberg@neobo.se](mailto:maria.strandberg@neobo.se)

## Innehåll

Introduktion

Strategi & affärsmodell

Hållbarhet

Bolagsstyrningen & aktien

Finansiell information

Övrigt

Definitioner och nyckeltal

• Aktieägarinformation



Produktion: Neobo i samarbete med Outhousebyrå

Foto: Christoffer Edling, Ryno Quantz, Erik Svensson och Jonas Westling

# neobo

Neobo Fastigheter AB (publ)  
Org nr: 556580-2526  
Mäster Samuelsgatan 42  
111 57 Stockholm  
[neobo.se](http://neobo.se)