

BOLAGS- STYRNING OCH AKTIEN

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

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

Aktien och aktieägare

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

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

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

Bolagsstämma

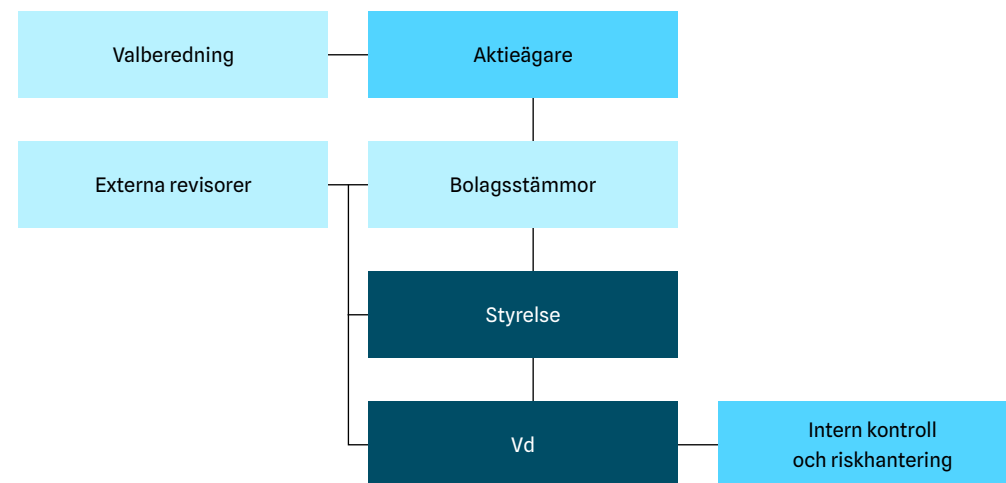
Bolagsstämman är Neobos högsta beslutande organ där aktieägarna har möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Årsstämman ska hållas i Stockholm senast den 30 juni varje år. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också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

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

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

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

Neobos organisation



Valberedning

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

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

Innehåll

Bolagsstyrning och aktien

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

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

Styrelsen

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

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

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot

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

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

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

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

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

Verkställande direktören

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

Ersättning till ledande befattningshavare

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

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

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

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

Närvaro vid styrelsemöten 2024

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

Bolagsstyrning och aktien

- Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

Intern kontroll

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

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

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

Neobos identifierade väsentliga finansiella processer 2024 är följande:

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

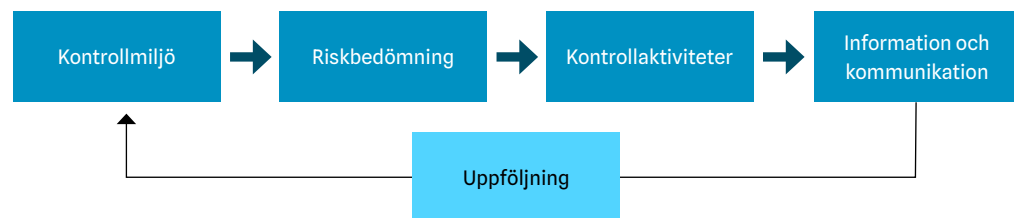
För att säkerställa god intern och extern informationsgivning finns en informationspolicy. Informationspolicyn reglerar hur extern information ska utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Neobo ska lämna korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig information samtidigt till alla sina aktieägare,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

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

Uppföljning

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

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

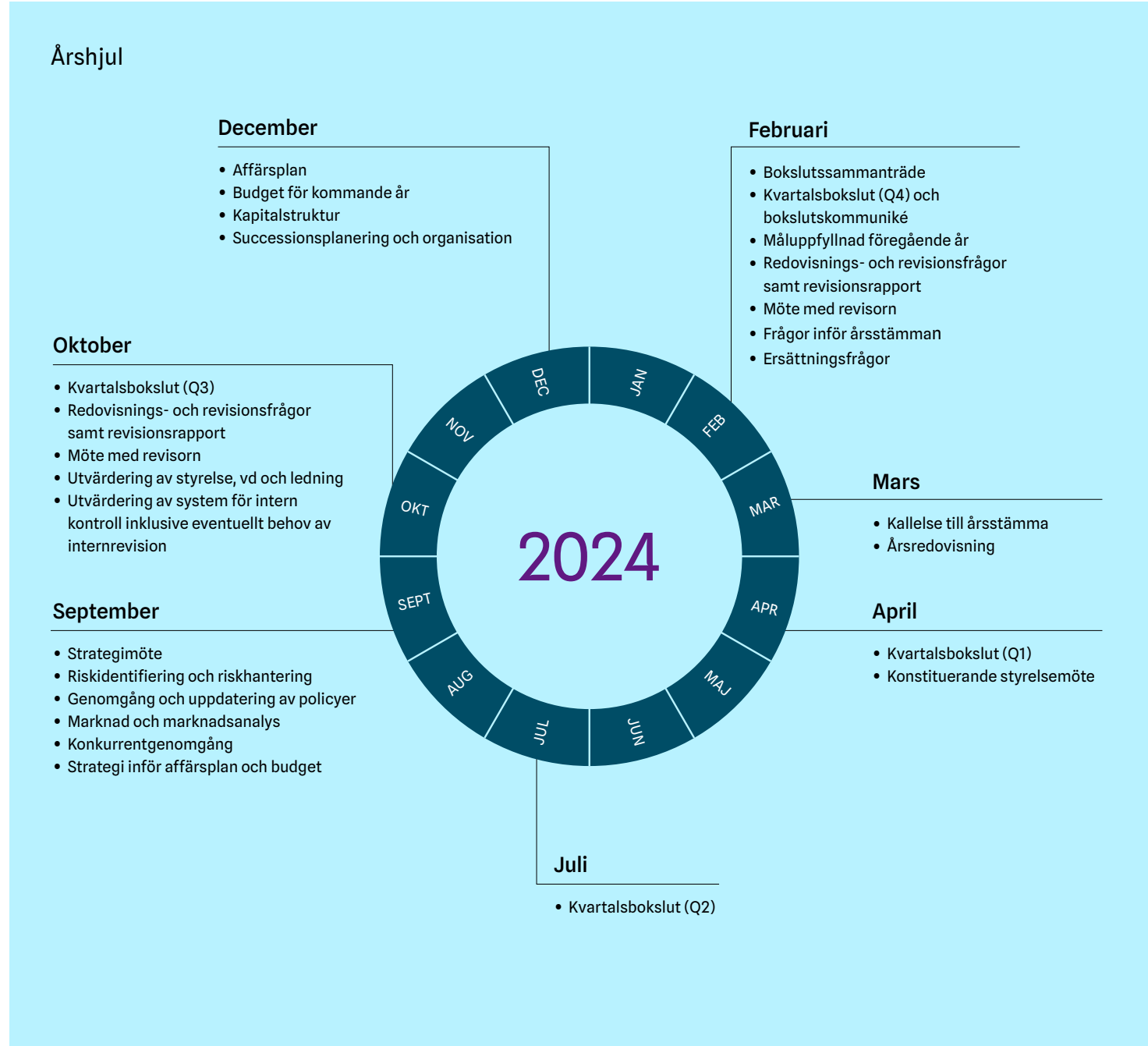


Bolagsstyrning och aktien

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

Revision

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



Bolagsstyrning och aktien

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 25 mars 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Innehåll

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

- Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

STYRELSE



Jan-Erik Höjvall

Styrelseordförande sedan 2022.

Född: 1959.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande uppdrag: –

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

253 560 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Mona Finnström

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1959.

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

Övriga nuvarande uppdrag:

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

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

15 000 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Anneli Lindblom

Styrelseledamot sedan 2024.

Född: 1967.

Utbildning: Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Övriga nuvarande uppdrag:

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

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

833 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Ulf Nilsson

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1958.

Utbildning: Jur kand från Uppsala universitet.

Övriga nuvarande uppdrag:

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

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

300 000 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.



Jakob Pettersson

Styrelseledamot sedan 2023.

Född: 1986.

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

Övriga nuvarande uppdrag:

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

Tidigare erfarenhet i urval:

Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

0 aktier.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej.

Innehåll

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

• Styrelse

Ledning

Aktien och ägarna

LEDNING



Ylva Sarby Westman

Verkställande direktör sedan 2022.

Född: 1973.

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelseledamot i Eastnine AB (publ).

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

117 300 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:

436 200 optioner.



Maria Strandberg

CFO sedan 2023.

Född: 1983.

Utbildning: Civilekonom från Södertörns högskola.

Övriga nuvarande uppdrag: -

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

21 000 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:

96 933 optioner.



Malin Axland

Chefsjurist sedan 2022 och Hållbarhetschef sedan 2023.

Född: 1974.

Utbildning: Jur kand från Stockholms universitet.

Övriga nuvarande uppdrag: Styrelseledamot i MAxland AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

33 300 aktier.

Teckningsoptioner 2023/2026:1:

96 933 optioner.



Anna-Carin Skoglund

Regionchef sedan 2022.

Född: 1963.

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

Övriga nuvarande uppdrag: -

Tidigare erfarenhet i urval:

Regionchef på SBB. Fastighetschef på Ängelholmshem.

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

25 aktier.



Per Sundequist

Regionchef sedan 2022.

Född: 1967.

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

Övriga nuvarande uppdrag:

Styrelsesuppleant i Christina Sundequist Konsult AB.

Tidigare erfarenhet i urval:

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

Aktieäggande i bolaget¹⁾:

3 500 aktier.

Innehåll

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

- Ledning

Aktien och ägarna

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

AKTIEN OCH ÄGARNA

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

Handel och omsättning

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

Kursutveckling och totalavkastning

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

Substansvärde, EPRA NRV

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

Beräkning av substansvärdet

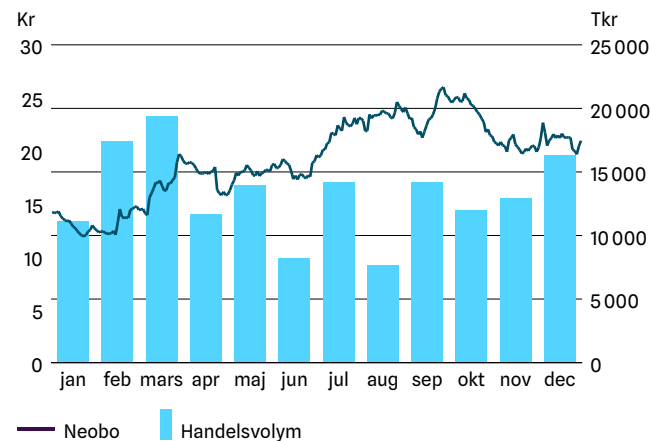
	mkr	Kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkning	6 213	42,73
Återläggning enligt balansräkning:		
Derivat	-63	-0,44
Uppskjuten skatt	347	2,38
Långsiktigt substansvärde	6 497	44,68

Utdelningspolicy

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

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

Neobo kurs- och omsättningsutveckling 2024



Ägarstruktur per 31 december 2024

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

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

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

Källa: Modular Finance

Bolagsstyrning och aktien

Bolagsstyrningsrapport

Revisorns yttrande

Styrelse

Ledning

- Aktien och ägarna