

**Årsredovisning för**  
**Newsec Property Asset Management Sweden**  
**AB**

556348-0283

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	19

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-05.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Jimmy Dahlgren  
Verkställande direktör

2025-05-26

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Newsec Property Asset Management Sweden AB, 556348-0283, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Newsec Property Asset Management Sweden AB är ett bolag som verkar inom fastighetsförvaltning och bolaget är en av de marknadsledande fastighetsförvaltarna i Sverige. Den grundläggande affärsidén för bolaget är att driva proaktiv fastighetsförvaltning genom digitala lösningar för att öka bolagets driftnetto, bidra till en hållbar värdeutveckling och nöjda hyresgäster.

Newsec Property Asset Management Sweden AB:s målsättning är att uppfylla varje kunds högt ställda förväntningar med hjälp av engagerade och motiverade medarbetare.

Bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm men bedriver verksamhet på 14 olika orter runt om i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Kalmar, Växjö, Halmstad, Norrköping, Valbo, Upplands Väsby. Bolaget är både kvalitetscertifierade och miljöcertifierade. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Under 2024 har bolaget behållit sin storlek genom både intag av nya kunder och genom tillväxt bland befintliga kunder, exempelvis via fastighetstransaktioner.

#### Viktiga externa faktorer som påverkat företagens ställning och resultat

Fastighetsförvaltningsbranschen har, precis som andra branscher, påverkats av lågkonjunkturen och högre räntor som präglat delar av 2024. Trots detta har bolaget inte haft märkbar negativ effekt totalt sett. Efterfrågan på vissa av bolagets tjänster har minskat till följd av marknadsläget och under delar av året, men har kompenseras av ökad efterfråga på andra tjänster. Fastighetsbranschens påverkan av marknadsläget och utmaningar med finansiering minskade mängden fastighetsaffärer och med det även minskat efterfrågan på bolagets rörliga tjänster inom projekt och uthyrning.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Newsec Property Asset Management Sweden AB är dotterbolag till Newsec Property Asset Management AB org nr. 556899-7489 med säte i Stockholm som ingår i koncernen Stronghold Invest AB, 556713-9067 med säte i Stockholm där också koncernredovisning upprättas.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Medarbetare har i högre grad återvänt till kontoren och fortsatt praxis om flexibel arbetsmiljö tillämpas, där medarbetare tillåts fördela sin arbetstid mellan hem och kontor, vilket gynnar bolaget.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kontinuerlig utveckling och förbättring av bolagets processer och tjänsteutbud är viktiga områden för bolaget att arbeta med. Under senaste åren har bolaget gjort större satsningar inom It och systemsäkerhet vilket har varit efterfrågat från våra kunder, vilket därför är något vi har prioriterat. Utöver detta efterfrågas tjänster inom hållbarhet för att minska kundernas klimatavtryck, ett område som vi också gör stora satsningar inom.

#### Hållbarhetsrapport

Koncernen Newsecs hållbarhetsrapport finns tillgänglig på [www.newsec.se](http://www.newsec.se)

Ett komplement är att bolaget Property Asset Management Sweden AB tillämpar en bolagsspecifik hållbarhetspolicy, Policyn fungerar som ett ramverk för bolagets interna arbete med frågor som rör hållbarhet, men även hur vi kan arbeta med dessa frågor i verksamheten som rör våra kunders fastigheter och bolag. Resultatet målsätts, analyseras och följs upp som en del av vårt löpande kvalitets- och hållbarhetsarbete.

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	837 578	838 059	801 527	775 230
Rörelseresultat	41 170	48 011	61 839	57 937
Resultat efter finansiella poster	39 240	55 174	58 685	54 850
Avkastning på totalt kapital %	14,1	16	18	22
Avkastning på eget kapital %	430,7	381	490	462
Balansomslutning	318 529	377 047	337 612	267 823
Soliditet %	2,9	3,8	3,5	4,5
Medelantalet anställda	556	643	561	553

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. (Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen. (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital. Resultat efter finansiella poster / (Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)).

#### Balansomslutning

#### Summa tillgångar

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 875	975	235	4 940
Balanseras i ny räkning			4 940	-4 940
Utdelning			-5 175	
Erhållna aktieägartillskott			1 500	
Årets resultat				-1 460
<b>Utgående balans</b>	<b>4 875</b>	<b>975</b>	<b>1 500</b>	<b>-1 460</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	1 500 000
Årets resultat	-1 460 430
<b>Medel att disponera</b>	<b>39 570</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	39 570
<b>Summa</b>	<b>39 570</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	837 578	838 059
Övriga rörelseintäkter		327	353
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>837 906</b>	<b>838 412</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-12 151	-24 328
Övriga externa kostnader	3,4	-316 759	-297 279
Personalkostnader	5	-463 285	-463 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 516	-5 253
Övriga rörelsekostnader		-25	-10
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-796 736</b>	<b>-790 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 170</b>	<b>48 011</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		702	10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 153	2 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 785	-5 815
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 930</b>	<b>7 163</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 240</b>	<b>55 174</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder	8	0	2 687
Förändring av överavskrivningar	8	277	400
Andra bokslutsdispositioner	8	-40 977	-53 184
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-40 700</b>	<b>-50 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 460</b>	<b>5 077</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	9	0	-138
<b>Summa skatter</b>		<b>0</b>	<b>-138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 460</b>	<b>4 938</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	10	0	0
Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem	11	1 696	4 465
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 696</b>	<b>4 465</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	12	3 456	5 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 456</b>	<b>5 124</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	72 494	72 494
Fordringar hos koncernföretag	14	9 354	14 030
Uppskjuten skattefordran	15	182	182
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 030</b>	<b>86 707</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 182</b>	<b>96 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		105 039	107 544
Fordringar hos koncernföretag		69 551	98 943
Aktuell skattefordran		10 181	10 183
Övriga fordringar		4 729	31 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41 848	32 130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>231 347</b>	<b>280 752</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>231 347</b>	<b>280 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>318 529</b>	<b>377 047</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	17	4 875	4 875
Reservfond		975	975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 850</b>	<b>5 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 500	235
Årets resultat		-1 460	4 940
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>40</b>	<b>5 175</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 890</b>	<b>11 025</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	18	3 689	3 689
Akkumulerade överavskrivningar	18	366	643
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 056</b>	<b>4 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	19	75 993	80 967
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 993</b>	<b>80 967</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52 058	50 044
Skulder till koncernföretag		44 543	60 796
Aktuella skatteskulder		0	2
Övriga skulder		23 973	55 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	112 017	114 487
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>232 592</b>	<b>280 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>318 529</b>	<b>377 047</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		39 240	55 174
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	4 540	5 263
Betald inkomstskatt			-3 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>43 780</b>	<b>57 133</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		2 505	22 680
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		14 057	-23 938
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>16 561</b>	<b>-1 258</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 015	7 046
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-34 343	39 979
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>-32 328</b>	<b>47 025</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28 013</b>	<b>102 900</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-1 150
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-80	-3 301
Erhållna amorteringar från koncernföretag		4 677	4 677
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>4 597</b>	<b>226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		-53 184	-61 882
Amortering av skuld		-4 975	-4 745
Utbetald utdelning		-5 175	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-63 333</b>	<b>-66 627</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-30 724</b>	<b>36 498</b>
Likvida medel vid årets början		75 396	38 908
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Kursdifferens i likvida medel		0	-10
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	23	<b>44 672</b>	<b>75 396</b>

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Koncernredovisningen upprättas av Stronghold Invest AB, 556713-9067.

#### Intäkter

Intäkt redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Bolagets kontrakterade förvaltningsarvoden faktureras till största del i förskott. Periodisering av intäkterna sker till den perioden intäkterna är hänförliga.

Provisionsrelaterade och tilläggsarvoden intäktsförs det år den affärsmässiga händelsen genomförts och nedlagt arbete utförts.

Incitamentsersättning relaterade till kundavtal intäktsförs det år den avser om erforderligt underlag kan tas fram.

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Newsec Property Asset Management Sweden AB förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då någon inom bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

#### Utländska valutor

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens kurs.

### **Skatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Leasing**

#### **Leasetagare**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### **Operationellt leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **Leasegivare**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### **Operationellt leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Immateriella anläggningstillgångar**

#### **Avskrivning**

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden på fem år.

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier och installationer - 5 år,

Förbättringsutgifter på annans fastighet - hyresperioden.

### Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderas om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från andelar i dotterföretag. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren i den mån nedskrivningar ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Klienttillgångar/Klientskulder

Medel som inte tillhör bolaget och ingår således ej i förmögenhetsmassan utan förvaltas endast för klienters räkning. Likvida medel som tillhör klienter läggs upp som tillgång och motsvarande belopp redovisas som skuld.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Fusion

Vid fusion av dotterbolag har värderingsprinciper och upplysningar lämnats enligt BFNAR 2020:5.

### Ansvarsförbindelse

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte heller ligger inom företagets kontroll. Ansvarsförbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

### Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga antaganden om framtiden eller andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattning per balansdagen redovisas.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	34 346	22 411
Årets försäljning till koncernföretag (%)	4	3
Årets inköp från koncernföretag	110 093	92 955
Årets inköp från koncernföretag (%)	33	12

## Not 3 Operationella leasingavtal - leasetagare

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Framtida minimileaseavgifter</b>		
Inom ett år	18 119	35 197
Senare än ett år men inom fem år	45 125	25 907
<b>Summa</b>	<b>63 243</b>	<b>61 104</b>
<b>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</b>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	36 399	35 173

### Kommentar till not

Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande.

Hysesavtal för kontor Humlegårdsgatan, Stockholm, är uppsagt, flytt till nytt kontor på Sturegatan 15 beräknas till maj 2025.

## Not 4 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Deloitte	Revisionsuppdrag	396	386
<b>Summa</b>		<b>396</b>	<b>386</b>

## Not 5 Personal

### Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Kvinnor	266	333
Män	290	310
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>556</b>	<b>643</b>

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Styrelseledamöter</b>		
Kvinnor	3	2
Män	1	1
<b>Antal styrelseledamöter</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>VD och övriga ledande befattningshavare</b>		
Kvinnor	4	4
Män	6	5
<b>Antal ledande befattningshavare</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

#### Kommentar

Efter årsskiftet har en manlig ledamot ersatts och en kvinnlig tillträtt vilket gör att styrelsen nu består av fyra kvinnor och en man.

Efter årsskiftet har en manlig ledande befattningshavare lämnat sin post vilket gör att de ledande befattningshavarna nu består av 4 kvinnor och 5 män.

### Löner och andra ersättningar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Övriga anställda	299 794	303 966
<b>Summa</b>	<b>299 794</b>	<b>303 966</b>

#### Kommentar

VD's lön ingår i management fee som faktureras från moderbolaget.

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Pensionskostnader</b>		
Övriga anställda	31 982	29 600
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>31 982</b>	<b>29 600</b>
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	104 989	104 800
<b>Summa</b>	<b>136 971</b>	<b>134 400</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Ränteintäkter</b>		
Koncernföretag	2 797	2 818
Övriga ränteintäkter	356	159
<b>Summa</b>	<b>3 153</b>	<b>2 978</b>
<b>Summa</b>	<b>3 153</b>	<b>2 978</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	5 712	5 765
Valutakursförlust	73	50
<b>Summa</b>	<b>5 785</b>	<b>5 815</b>
<b>Summa</b>	<b>5 785</b>	<b>5 815</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Förändring av periodiseringsfonder</b>		
Återföring av periodiseringsfonder		2 687
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 687</b>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	277	400
Lämnade koncernbidrag	-40 977	-53 184
<b>Summa</b>	<b>-40 977</b>	<b>-53 184</b>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-40 700</b>	<b>-50 096</b>

## Not 9 Skatt på årets resultat

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	0	-2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt	0	-24
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	-112
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-136</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-138</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Skattemässigt resultat	0	8
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	0	-2
Redovisad effektiv skatt		-2
Redovisad effektiv skatt i procent		-20,68

## Not 10 Goodwill

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	32 400	32 400
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>32 400</b>	<b>32 400</b>
Ingående avskrivningar	-32 400	-32 400
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-32 400</b>	<b>-32 400</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 11 Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	14 473	20 751
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		1 150
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 428
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 473</b>	<b>14 473</b>
Ingående avskrivningar	-10 009	-14 170
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar		7 428
Årets avskrivningar	-2 769	-3 267
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 777</b>	<b>-10 009</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 696</b>	<b>4 465</b>

## Not 12 Kontorsinventarier och förbättringsutgifter annans fastighet

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	9 191	9 643
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	80	3 301
Försäljningar/utrangeringar		-3 754
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9 271</b>	<b>9 191</b>
Ingående avskrivningar	-4 067	-5 835
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar		3 754
Omklassificeringar		1
Årets avskrivningar	-1 748	-1 988
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 815</b>	<b>-4 067</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 456</b>	<b>5 124</b>

### Not 13 Andelar i koncernföretag

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	72 494	68 494
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Lämnade aktieägartillskott		4 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>72 494</b>	<b>72 494</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>72 494</b>	<b>72 494</b>

#### Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Rösträttsandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
RIBA AB	559001-7538	Stockholms län	750	100	100	68 271
Newsec Property Leasing AB	559008-4900	Stockholms län	500	100	100	4 224

### Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	112 974	82 389
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar		30 585
Reglerade fordringar	-34 069	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>78 904</b>	<b>112 974</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>78 904</b>	<b>112 974</b>

#### Kommentar till not

Bolaget ingår i Newseckoncernens cashpool. Bolagets saldo uppgår till 44 672 kkr (75 396 kkr) vilket redovisas som en fordran hos koncernföretag. Cashpool redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel.

## Not 15 Uppskjuten skatt

### Specifikation uppskjuten skattefordran

Typ av skillnad/avdrag	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran
Skatt avseende pensionskostnader återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	182	182	182	182
<b>Summa specifikation uppskjuten skattefordran</b>		<b>182</b>		<b>182</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		<b>182</b>		<b>182</b>

#### Kommentar till not

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år. Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	8 126	7 361
Förutbetalda företagsförsäkringar	0	2 051
Förutbetalda räntekostnader	0	
Upplupna intäkter	28 270	18 777
License och systemkostnader	4 936	3 370
Övriga poster	516	570
<b>Summa</b>	<b>41 848</b>	<b>32 130</b>

## Not 17 Upplysningar om aktiekapital m.m.

#### Kommentar till not

Aktiekapitalet består av 48.750 aktier med kvotvärde om 100 kr.

## Not 18 Obeskattade reserver

### Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	366	643
Periodiseringsfond TAX 2020	3 689	3 689
<b>Summa</b>	<b>4 056</b>	<b>4 333</b>
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>4 056</b>	<b>4 333</b>

## Not 19 Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag som förfaller till betalning inom 5 år.

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Skulder till koncernföretag (långfristiga skulder)	75 993	80 967
Skulder till koncernföretag (kortfristiga skulder)	4 644	4 644
<b>Summa</b>	<b>80 637</b>	<b>85 611</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	28 648	30 217
Upplupna sociala avgifter	7 674	7 798
Särskild löneskatt	7 759	7 181
Vinstandelar inkl sociala avgifter	3 822	4 204
Övriga upplupna kostnader	7 486	6 630
Förskotts fakturerade arvoden	56 628	57 852

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Hysesrabatt	0	605
<b>Summa</b>	<b>112 017</b>	<b>114 487</b>

## Not 21 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Eventualförpliktelse Fastigo	5 981	6 046
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>5 981</b>	<b>6 046</b>

### Kommentar till not

Garantiförbindelse ställd till Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, utfärdas av varje medlem och uppgår till två procent av medlems lönesumma näst föregående år. Garantiförbindelse får tas i anspråk för ersättning endast i samband med arbetskonflikt under förutsättning att andra medel inte finns tillgängliga. Inga väsentliga skulder förväntas uppkomma till följd av någon av ovanstående typer av eventualskulder.

## Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 516	5 253
Övrigt	25	10
<b>Summa</b>	<b>4 541</b>	<b>5 263</b>

## Not 23 Sammansättning av likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgodohavande på koncernkonto	44 672	75 396
<b>Summa</b>	<b>44 672</b>	<b>75 396</b>

## Not 24 Transaktioner med närstående

Newsec Property Asset Management Sweden AB är ett helägt dotterbolag till Newsec Property Asset Management AB, org nr. 556899-7489, med säte i Stockholm. Koncernredovisningen upprättas av Stronghold Invest AB, 556713-9067.

## Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har bolagets VD avgått och ny tillförordnad har tillträtt.

## Underskrifter

Stockholm

Jimmy Dahlgren 2025-04-30  
Jimmy Dahlgren Datum  
Verkställande direktör

Petra Scharin 2025-04-30  
Petra Scharin Datum  
Styrelseordförande

Eva-Marie Arvidsson 2025-04-30  
Eva-Marie Arvidsson Datum  
Styrelseledamot

Sofia Victor 2025-04-30  
Sofia Victor Datum  
Styrelseledamot

Carolina Wachtmeister 2025-05-01  
Carolina Wachtmeister Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-01

Deloitte AB

Alexandros Kouvatso  
Alexandros Kouvatso  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Newsec Property Asset Management Sweden AB  
organisationsnummer 556348-0283

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Newsec Property Asset Management Sweden AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Newsec Property Asset Management Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Newsec Property Asset Management Sweden AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande 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 huruvida årsredovisningen 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Newsec Property Asset Management Sweden AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Newsec Property Asset Management Sweden AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm enligt efterföljande digital signatur

Deloitte AB

Alexandros Kouvatzos  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

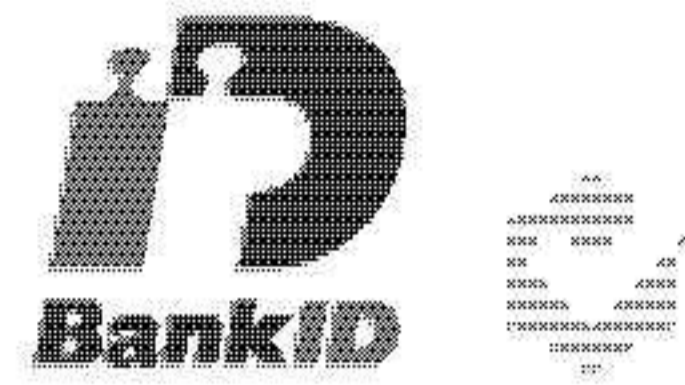
## ALEXANDROS MARTIN KOUVATSOS

Undertecknare

Serienummer: 0a29f9db32d889[...]5f45871423230

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-05-01 20:13:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.