

Årsredovisning för

**Newsec Property Asset Management Sweden AB**  
556348-0283

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Förändring i eget kapital	26
Kassaflödesanalys	27
Noter	28

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör för Newsec Property Asset Management Sweden AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-05-12. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-16



Eric Johansson  
Verkställande direktör

**Newsec Property Asset Management Sweden AB**  
**Org nr 556348-0283**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	23
- balansräkning	24
- förändringar i eget kapital	26
- kassaflödesanalys	27
- noter	28

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

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 bolagens 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 runtom 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.

## Flerårsöversikt

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	775 230	583 845	544 748	515 963	423 921
Resultat efter finansiella poster, tkr	54 850	30 236	15 864	19 304	32 765
Balansomslutning, tkr	267 823	252 311	148 779	155 964	127 533
Medelantal anställda, st	553	401	384	364	298
Soliditet, %	4,5	3,5	6,5	5,6	10,3
Avkastning på totalt kapital, %	22	12	11	13	26
Avkastning på eget kapital, %	462	344	166	222	249

### Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen (exkl klientmedel).

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen (exkl klientmedel).

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital.

### Balansomslutning

Summa tillgångar med avdrag för likvida redovisningsmedel klienter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under december månad genomförde bolaget en uppströmsfusion med tidigare dotterbolaget Newsec Technical Services AB.

Den nya fastighetsmäklarlagen har medfört att uthyrningsavdelningen inom bolaget har brutits ut till ett separat bolag där de kommer värka framöver.

Newsec Property Asset Management Sweden AB har under året fortsatt sin tillväxtresa både genom att kunderna har gjort omfattande fastighetstransaktioner vilket skapat ytterligare affärer till bolaget samt nya kunder tillkommit vilket har genererat en ökad tillväxt.

Även 2021 har varit ett år påverkat av Covid-19 pandemin. Detta har haft en positiv påverkan på bolagets resultat till följd av lägre löpande kostnader men även ytterligare affärer då flera av bolagets kunder genomfört projekt när fastigheterna varit tomma.

## Personalfrågor

Newsec Property Asset Management Sweden har kollektivavtal med Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer, Sveriges Arkitekter och Fastighetsanställdas förbund.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Kontinuerlig utveckling och förbättring av bolagets befintliga processer och tjänsteutbud är prioriterade områden för bolaget under kommande år. Målet är att ytterligare stärka Newsec Property Asset Management Swedens position som marknadsledande i Sverige samt att nå bolagets vision.

Under de senaste åren har koncernen gjort stora satsningar inom IT och systemsäkerhet vilket även fortsättningsvis är en prioriterad fråga för bolaget för att kunna möta kundens högt ställda förväntningar inom området.

### **Ägarförhållanden**

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.

## Hållbarhetsrapport

### Newsec och hållbarhet

Newsec tror på ett hållbart företagande vilket omfattar ett uttalat ansvarstagande för hur Newsec påverkar personer, samhället, ekonomin och miljön.

Den här hållbarhetsrapporten redogör specifikt för hur Newsec Property Asset Management Sweden AB arbetar med dessa frågor. Hänvisningar till 'Newsec' i detta dokument avser genomgående Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Newsec är en av Sveriges största fastighetsförvaltare. Genom vår förvaltning kan vi driva ett aktivt hållbarhetsarbete som ger resultat. Vi har möjlighet att påverka såväl lokal som global hållbar utveckling.

Under 2017 har Newsec antagit en hållbarhetspolicy med fokus på social, miljömässigt och ekonomisk hållbarhet. Syftet med policyn är att definiera hållbarhet och säkerställa att hållbarhetsarbetet är integrerat i verksamheten, från övergripande mål och affärsidé till personliga mål för medarbetare, samt att tydliggöra Newsecs långsiktiga hållbarhetsmål.

Ledningen fastställer hållbarhetspolicy, affärsplan samt budget för hållbarhet och gör minst en återkommande årlig revidering av policyns aktualitet. Hållbarhetsmålen ses årligen över av Ledningen med stöd från ISO-ansvarig för att säkerställa att hållbarhetsarbetet styr i rätt riktning och omhändertar för verksamheten relevanta hållbarhetsaspekter. Ledningen säkerställer att policyn kommuniceras och görs tillgänglig för alla medarbetare. ISO-ansvarig ansvarar för årlig rapportering och uppföljning av hållbarhetsmål till ledning.

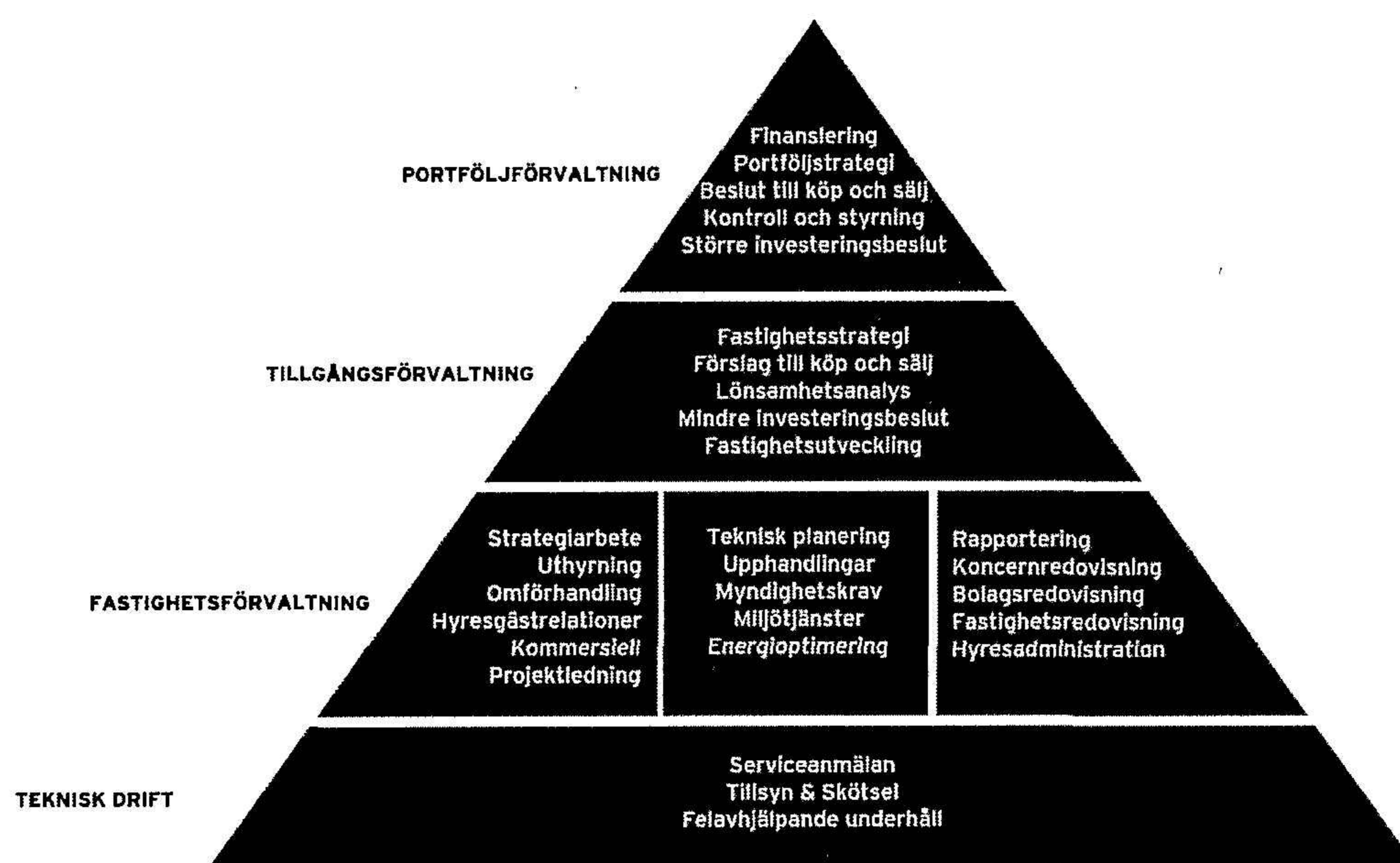
Newsecs hållbarhetsarbete riktas och prioriteras med utgångspunkt i den verksamhet vi bedriver, vilka de berörda intressenterna är och var någonstans våra insatser ger störst effekt. Detta betyder att hållbarhetsarbetes fokusområden och prioritering kan och ska genomlysas och revideras årligen.

### Newsecs affärsmodell och vision

Newsec förvaltar fastigheter åt kunder inom områdena Tillgångsförvaltning, Ekonomisk förvaltning, Kommersiell förvaltning, Teknisk förvaltning och Teknisk Service och Drift. Vår affärsmodell är att få nöjda kunder bland annat genom att aktivt arbeta med hållbar värdeutveckling och nöjda hyresgäster genom en snabb och personlig service.

Newsecs vision är "Engaging people. Embracing Tomorrow. Transforming real estate, and beyond".

Newsecs affärsidé är "Proaktiv fastighetsförvaltning som driver totalavkastning genom digitala lösningar för ökat driftnetto, hållbar värdeutveckling och nöjda hyresgäster".



## Newsecs väsentliga hållbarhetsrisker inom förvaltningen

I nedan tabell redovisar vi våra väsentliga hållbarhetsrisker inom fokusområdena miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Bolaget hanterar riskerna genom att kontinuerligt omvärldsbevaka samt vidta åtgärder för ständiga förbättringar som en del av hållbarhetsarbetet. Under respektive fokusområde i rapporten redovisas bolagets arbete för att minska risker.

2022062302947

Fokusområde Risk	Hållbarhetsrisk	Konsekvens av risk för Newsec/Fokusområde	Koppling till Newsecs affärsmodell
<b>MILJÖ</b>  Energi- användning        Inköp	Våra kunders fastigheters energianvändning bidrar till global uppvärmning, som leder till allvarliga konsekvenser för både människa och natur över hela jorden.  Våra kunders inköpsvolym, i delar eller totalt, hamnar hos icke hållbara leverantörer och bidrar till mer avfall och farliga utsläpp.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tappa marknadsposition</li> <li>• Minskad kvalitet i arbete, att inte följa kunders krav/avtal</li> <li>• Att förlora vårt ISO 14001-certifikat</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förlorade kunder och intäkter</li> <li>• Internt förtroendetapp</li> </ul>	Inom fastighetsförvaltningen och våra egna lokaler        Inom fastighetsförvaltningen och interna inköp
<b>SOCIAL</b>  Personal- likabehandling        Personal – arbetsmiljö och hälsa        Mänskliga rättigheter        Sociala förhållanden	Bristande mångfald leder till ett ökat utanförskap i det större samhällsperspektivet  Bristande arbetsmiljö leder till sämre medarbetarhälsa och minskad livskvalitet  Bristande inköpsrutiner och leveranskrav kan innebära att vi gynnar aktörer som inte respekterar grundläggande globalt överenskomna mänskliga rättigheter  Ett ökat utanförskap i våra städer skapar otrygghet och ett sämre samhällsklimat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• För likriktat synsätt</li> <li>• Sämre problemlösning</li> <li>• Kompetensförsörjningsproblem</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbetsrelaterad stress</li> <li>• Kvalitetsbrister</li> <li>• Förlorade intäkter</li> <li>• Minskad lönsamhet</li> <li>• Kompetensförsörjningsproblem</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dålig publicitet för oss och våra kunder</li> <li>• Förlorade kunder</li> <li>• Kompetensförsörjningsproblem</li> <li>• Tappa marknadsposition</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sämre affärsklimat</li> <li>• Minskad värdeutveckling för våra kunders fastigheter</li> </ul>	Newsecs medarbetare        Newsecs medarbetare        Inköp        Inom hela verksamheten
<b>EKONOMI</b>  Antikorruption	Bristande rutiner och uppföljning kan innebära att vi medverkar i affärer och gynnar aktörer som inte följer lagar och god affärssed vilket kan leda till inblandning i ekonomisk brottslighet. På sikt leder detta till en sämre samhällsutveckling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tappar förtroende internt</li> <li>• Risk för ökade oförutsedda kostnader så som viten, böter mm</li> <li>• Affärsbeslut fattade på felaktiga grunder</li> <li>• Tappa marknadsposition</li> </ul>	Inom alla delar av verksamheten där transaktioner av värde finns

Visma Addo ID-nummer : d10fc09e-90ed-4ef5-8e6e-87d61dfeee83

## Miljömässig hållbarhet

### 1.1 Policy avseende miljö

Newsec PAM Sveriges verksamhet är miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2010 och ska bedrivas så att det är de av naturen givna begränsningarna för resursanvändning och miljöbelastning utgör ramen för hur materiella resurser kan användas. Åtgärder för att minska vår miljöpåverkan samt uppfylla gällande miljölagstiftning och andra krav ska vara integrerat i den dagliga verksamheten. Genom mätbara mål, nyckeltal och kontinuerlig uppföljning kan vi arbeta proaktivt med åtgärder för att ständigt förbättra vårt miljöarbete. Enligt Newsecs hållbarhetspolicy ska bolaget:

- Erbjudna trygga och hälsosamma miljöer för alla människor som vistas i av oss förvaltade fastigheter.
- Aktivt verka för bolagets och förvaltade fastigheters hållbara materialval samt minskad klimatpåverkan och energiförbrukning.
- Minska mängden avfall samt återvinna så mycket som möjligt, detta inkluderar bland annat källsortering på alla våra kontor.
- Aktivt samarbeta med våra medarbetare, kunder, hyresgäster och leverantörer för att kunna påverka brukarbeteende och på sikt sänka resursanvändning och utgifter.
- Verka för att minska miljöpåverkan genom planering och val av resor samt transporter.
- Utveckla och driva vår digitala utveckling tillsammans med strategiska samarbetspartners som bidrar till minskad resursanvändning.
- Säkerställa våra medarbetares kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation.

### 1.2 Riskhantering avseende indirekt miljöpåverkan under 2021

Newsecs största miljöpåverkan är indirekt och återfinns i förvaltningen av våra kunders fastigheter. Från och med 2017 har Newsec tagit fram en hållbarhetspolicy. I Hållbarhetspolicyen har Newsec valt att tydligare lyfta fram möjligheten att påverka och samarbeta med våra kunder för att minska bolagets indirekta miljöpåverkan. Enligt Newsecs miljöaspektlista är den största indirekta påverkan i våra kunders fastigheter energiförbrukning samt inköp av projekt och förbruknings- och underhållsmaterial. Dock kan inte Newsec själva styra hur hållbara våra kunder önskar vara i dessa områden, därav är det av stor vikt att Newsec har ett tjänsteerbjudande, processer och kompetens att proaktivt erbjuda våra kunder inom dessa områden. Därför har Newsec fokuserat på att utveckla och paketera våra miljötjänster för att mer tydligt och effektivt kunna kommunicera vad vi kan erbjuda våra kunder och därmed öka möjligheten att påverka vår indirekta miljöpåverkan. Kunder kan nu läsa mer om vad vi erbjuder direkt på vår hemsida under området Energi och Hållbarhet.

Risken inom inköp för kunds räkning är att våra leverantörer inte bedriver ett aktivt miljöarbete vilket gör att Newsec, genom att köpa av dessa bolag, ökar vår totala miljöpåverkan. Newsec har därför sedan 2018 börjat mäta och målsätta andelen hållbara leverantörer i våra ramavtal. För att vara en hållbar leverantör måste man acceptera Newsecs Hållbarhetspolicy, nya leverantörskrav samt vår uppförandekod.

Inom ramen för förvaltningsavtalen arbetar vi aktivt med fastigheternas energianvändning. Fastigheter står för en mycket stor del av den globala miljöpåverkan, varför detta är en av de stora fokuspunkterna i vår affär. Risken i energiarbetet är att vi inte mäter och följer upp energianvändningen och att vi inte har rätt kompetens för att utvärdera och proaktivt påverka detta område för att säkerställa förbättringar. Under 2021 har Newsec därmed fokuserat på att utöka vår kompetens och vårt erbjudande inom energiområdet och kan nu erbjuda våra kunder exempelvis inhouse assessor inom Miljöcertifiering enligt BREEAM in-USE men även möjligheten att effektivisera deras energianvändning genom att implementera och certifiera energiledningssystem enligt ISO 50001.

### 1.3 Riskhantering avseende direkt miljöpåverkan under 2021

Newsec som bolag har inför 2021 identifierat att vår största direkta miljöpåverkan är inom områdena energiförbrukning, resor och inköp. Dessa områden är några som Newsec har identifierat och arbetat aktivt med sedan 2010, då Newsec miljöcertifierades enligt ISO 14001. Dock har Newsec vuxit i hög takt de senaste åren och därmed har vi identifierat en risk i att ej ha i hög grad formaliserade och dokumenterade rutiner för vad vi bör mäta och varför i vårt scope för direkt miljöpåverkande faktorer. Därför har Newsec under 2021 fokuserat på att analysera och kartlägga vår miljöpåverkan i scope 1, 2 och 3 och vad vi bör och har möjlighet att mäta, följa upp och rapportera på för att visualisera vår miljöpåverkan och fokusera vårt miljöarbete i de områden där vi kan göra störst skillnad. Detta arbete är även en del av ett koncerngemensamt projekt som ämnar resultatera i en koncerngemensam hållbarhetsrapport under kvartal 2 2022.

### 1.4 Måluppfyllnad avseende miljömässig hållbarhet 2021

Mål 2021 och utfall:

- **Etablera förutsättning för att kunna gemensamt som ett bolag minska co2-utsläpp**  
I och med att bolaget fortsatt under 2021 har haft ett pågående integration- och fusionsprojekt och arbete var ambitionen att genomföra en översyn över vår totala vagnpark. En initial analys har genomförts och integrationsarbetet har resulterat i en gemensam bilpolicy för våra tjänstebilar. Vi har även analyserat och fastställt vad för Co2-relaterade KPIer vi vill följa upp och rapportera och hur detta ska genomföras. Vi har även under året bytt ut två bilar till elbilar.
- **Fortsätta arbetet med att minska andelen flygresor i tjänst**  
Under pandemin har det varit svårt att inhämta data från reseleverantör Norweigan, dock har vi historiskt alltid rest mest med Braflyg där vi har fått inrapporterad data. I och med pandemin har vi rest mindre på grund av restriktionerna och direktiven vi givit våra medarbetare men vi är ändå nöjda med att 81% av våra resor utgjordes av tågresor.

Ambitionen inom bolaget är inte att ha en nollvision för resor utan vi arbetar mot att resa med medvetenhet. Detta kommer att bli av större vikt att fortsätta kommunicera kring när pandemin är över och vi börjar resa mer igen.

- **100% av interna inköpen ska ske av leverantör med tydligt uttalad miljöprofil**  
Under 2021 valde bolaget att genomföra en analys av våra största interna inköpskategorier. Resultatet påvisade att de största och viktigaste kategorierna är täcka genom vår nya helhetsleverantör för kontorsnära tjänster som under året granskades och kunde redovisa deras miljöarbete med miljöplan, certifiering och uppföljningsmöjligheter. Newsec är nöjda med valet att samla våra större interna inköpskategorier i en leverantör då det möjliggör bättre uppföljning och dialog kring våra krav och önskemål för att säkerställa miljövänliga alternativ.
- **100% av våra ramavtalsleverantörer ska vara Hållbara Leverantörer**  
100% av PAMs ramavtalsleverantörer är nu hållbara. Extrainsatt uppföljning med digital enkät till alla ramavtalsleverantörer med en hållbarhetsagenda för att fånga upp miljö-compliance och fokus har även genomförts.
- **Samtliga egna kontor ska ha miljövänliga elavtal**  
Alla kontor utom två har nu tydligt miljövänligt elavtal, dessa två kontorselavtal ska uppdateras under 2022.
- **Fortsätta öka andelen elektroniska fakturor**  
Analys och projektplan genomförd under 2021 med fastställda aktiviteter och plan för att fortsätta arbetet under 2022 genom E-faktura projektet. Vårt arbete med denna fråga har resulterat i att vi kunnat minska denna direkta miljöaspekts värdering i vår miljöaspekt men vi vill fortsatt mäta och målsätta detta då vi fortsatt vet att vi i hög grad kan påverka denna faktor. Vår interna ekonomiavdelning överträffade sina mål för 2021 där inkommande fakturor landade på 98% per 1 dec 2021 (mål 60-65%) och utgående fakturor landade på 69% per 1 dec 2021 (mål 65%).
- **Ta fram ett attraktivt hållbarhetserbjudande**  
I och med Newsec gått samman med två olika bolag med olika tjänsteerbjudande inom hållbarhet fokuserade vi under 2021 på att samla ihop och stärka vårt gemensamma erbjudande mot våra kunder. Newsec är nöjda med att arbetet under 2021 har resulterat i ett paketerat totala erbjudande på vår hemsida som vi även kunnat presentera i vårt anbudsarbete och påbörjat arbetet med att etablera förutsättningar för att gemensamt mäta och följa upp relevanta KPI:er för vårt erbjudande i framtiden.

## 1.5 Mål avseende miljömässig hållbarhet 2022

Newsecs miljömål för 2022 är framtagna utifrån vår miljöaspektlista med tillhörande analys och omfattar de miljöaspekter som vi kan direkt påverka, dvs vår direkta miljöpåverkan:

- **Upprättad långsiktig vagnparksplan med mål om att etablera förutsättning för att sänka Co2-förbrukning**  
För att kunna upprätta denna långsiktiga vagnparksplan kommer vi under 2022:
  - Skapa en mer detaljerad bild över samtliga bilar med relevanta specifikationer, avtal, löptider och leverantörer för att då kunna besluta om nödvändiga åtgärder.
  - Genomföra mätning av de under 2021 valda Co2-KPIer relaterat till vår vagnpark för att analysera ytterligare hur stor vår miljöpåverkan är och därmed vad för åtgärder vi bör sätta in.
  - Skapa en gemensam bilpolicy även för våra servicebilar.
  
- **Samtliga egna kontor ska ha miljövänliga elavtal**  
Säkerställa att kvarvarande kontor har miljövänliga elavtal.
  
- **Fortsätta arbetet med att minska andelen flygresor i tjänst**  
Kommunicera tydligare och oftare vår reserutin i samband med återgång till kontoren och när restriktionerna lyfter i samhället. Undersöka möjligheten att säkra datainsamling från Norweigan.
  
- **Mätbar avfallshantering på våra egna kontor**  
Centralt inventera avfallssortering på samtliga egna kontor och säkerställ möjlighet att mäta fraktioner. Rutin ska skapas och dokumenteras för att etablera årlig rutin för uppföljning.
  
- **Fortsätta arbetet med att etablera förutsättningar för att öka andelen e-fakturor**
  - Genomföra aktiviteter och plan för E-fakturaprojekt 2022
  - Mål för Finance avdelningen för inkommande fakturor: 99%
  - Mål för Finance avdelningen för utgående fakturor: 95%\* (Ett fåtal kunder har idag ej möjlighet att motta e-faktura).
  
- **Färdigställande av koncerngemensam Sustainability Report 2022**
  - Fastställa rutin för insamling och uppföljning av samtliga KPI:er
  - Datainsamling för samtliga KPI:er
  - Genomföra lansering av gemensamma rapporten

## Social hållbarhet

### 1.6 Policy personal, mänskliga rättigheter och sociala förhållanden

Newsec PAM Sverige utgår från en grundsyn om alla människors lika värde. Företagets arbetsklimat ska kännetecknas av respekt och förståelse för andra människor och verksamheten ska bedrivas med hänsyn till medarbetarnas och andra människors hälsa, jämlikhet, rättigheter och välfärd. Vi vill verka för ett samhälle och en arbetsplats som utgår från dessa principer.

Newsec PAM Sverige ska:

- Kontinuerligt arbeta med samhällsinsatser som ger synergi till Newsec PAM Sveriges verksamhet
- Vara en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som potentiella medarbetare genom att arbeta aktivt med arbetsmiljöfrågor, likabehandling och mångfald.
- Uppmuntra till socialt ansvarstagande genom lokala initiativ tillsammans med kund

### 1.7 Likabehandling

Newsec PAM Sveriges övergripande målsättning är att jämställdhets- och mångfaldsarbetet skall ingå som en naturlig och integrerad del, på alla nivåer, inom vår verksamhet. Arbetsvillkor rättigheter och utvecklingsmöjligheter skall inte vara beroende av:

- Kön
- Etnisk tillhörighet
- Ålder
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionshinder
- Sexuell läggning
- Könsoverskridande identitet eller uttryck

Vår Jämställdhets och mångfaldspolicy syftar till att säkerställa att Newsec arbetar aktivt med sitt jämställdhets- och mångfaldsarbete.

#### 1.7.1 Policy Likabehandling

- Direkt eller indirekt diskriminering på grund av tillhörighet enligt ovan får inte förekomma i våra verksamheter.

- Arbetsmiljö och arbetsförhållanden skall lämpa sig för alla medarbetare oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning.
- Vi ska underlätta för både kvinnliga och manliga medarbetare att förena förvärvsarbete med föräldraskap.
- Vi ska vidta alla rimliga åtgärder för att förebygga och förhindra att medarbetare utsätts för trakasserier eller repressalier som har samband med kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning eller för sexuella trakasserier.
- Vi ska verka för att lediga tjänster söks av alla oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning.
- Vi ska genom utbildning, kompetensutveckling och andra lämpliga åtgärder främja en jämn fördelning mellan kvinnor och män i skilda typer av arbete.
- Vid lika kompetens ska vi verka för att det underrepresenterade könet rekryteras till olika typer av befattningar.
- Varje år ska bolaget upprätta en dokumenterad lönekartläggning.
- Bolaget arbetar löpande med aktiva åtgärder för ökad jämställdhet och mångfald och för att motverka diskriminering.

## 1.8 Arbetsmiljö och hälsa

Newsecs strävan är att erbjuda en, för alla anställda, trygg och hälsosam arbetsplats i såväl fysisk som psykisk bemärkelse. Bolaget ska aktivt arbeta för att främja hälsa och upprätthålla en god arbetsmiljö samt sträva efter en ständig förbättring av denna. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyras av koncernens värdegrund *Passion för kollegor och kunder*. Vår policy anger att gällande lagar och krav på arbetsmiljön ska uppfyllas och att ett systematiskt arbetsmiljöarbete ska bedrivas. Inom ramen för detta finns det flera processer i vilka medarbetarna är involverade och kan påverka sin arbetssituation. Identifiering av arbetsmiljörisker sker exempelvis löpande via medarbetarundersökningar, mål- och utvecklingssamtal, skyddsronder samt olycksfalls- och frånvarostatistik. Vår arbetsmiljöpolicy anger i övrigt följande:

- Ledningen ansvarar för att arbetsmiljöarbetet integreras i företagets verksamhetsplan och att härigenom skapa resurser och konkreta förutsättningar för en sund och utvecklande arbetsplats.
- Varje ledare har ansvar för att skapa en god och säker arbetsmiljö för sina underställda genom medverkan från medarbetarna.

- Kränkande särbehandling accepteras inte inom Newsec. Bolaget ska aktivt arbeta för att motverka förhållanden i arbetsmiljön som kan ge upphov till kränkande särbehandling.
- Varje medarbetare har ett personligt ansvar för sitt eget välbefinnande, för att aktivt verka för en god arbetsmiljö i det dagliga arbetet samt för att följa och bidra till utvecklingen av våra interna rutiner.
- Varje ledare har ansvar för att arbetsplatsen är fri från droger.
- I enlighet med koncernens värdegrund har alla medarbetare ett ansvar att stödja och hjälpa en medarbetare som missbrukar droger.

Vår arbetsmiljöpolicy kompletteras av flera andra policyer med bäring på arbetsmiljö och hälsa, såsom Alkohol- och drogpolicy, övertidspolicy samt tillgänglighetspolicy.

## 1.9 Mänskliga rättigheter

Bolagets uppförandekod för leverantörer grundar sig i hållbarhetspolicyn och bygger på internationellt erkända konventioner avseende mänskliga rättigheter, arbetsrätt samt internationella miljö- och antikorrupsionsförfordningar. Det åligger samarbetspartners att arbeta i enlighet med uppförandekoden och leverantörer och samarbetspartner förbinder sig att på bolagets begäran fylla i och skriva under Newsecs revisionsdokument som baseras på kraven i uppförandekoden.

Newsec förbehåller sig rätten att själva eller med tredje part säkerställa att koden efterlevs. De krav som återfinns i uppförandekoden ska även återspeglas i leverantörens egna avtal med underleverantörer och genom hela leverantörskedjan. Om leverantören avviker från kraven och en påtaglig överträdelse sker och inga förbättringar kan påvisas inom en överenskommen period, har Newsec rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan. Verksamheten ska som minimum bedrivas efter de lagar, regler och föreskrifter som gäller i respektive land där vi eller våra leverantörer verkar.

Leverantörer som levererar produkter och tjänster till Newsec ska bedriva sin verksamhet utifrån nedan definierade krav:

### **Barnarbete**

Leverantören förbinder sig att tillse att barnarbete inte förekommer i verksamhetens leverantörskedja.

### **Löner och anställningsvillkor**

Leverantören förbinder sig att följa regler om lagstadgade gränser för minimilön, arbetstid och övertidsarbete som anges ILO konventionerna och nationell lagstiftning. Lönen ska betalas direkt till den anställde på överenskommen tid och minst minimilöner som definieras i lokal lagstiftning eller arbetsrättsliga avtal.

### **Hälsa och säkerhet**

Leverantören förbinder sig att uppfylla alla tillämpliga lagar rörande yrkeskrav för hälsa och säkerhet för sina anställda.

Alla anställda ska informeras om eventuella hälsorisker som arbetet kan medföra och har tillgång till relevant skyddsutrustning för att kunna arbeta i en trygg och sund arbetsmiljö. Skriftliga arbetarskyddsinstruktioner ska finnas tillgängliga för alla anställda. Dessutom ska du som leverantör dokumentera alla olyckor i din verksamhet och arbeta förebyggande för att minimera risker. Transporter till Newsec och Newsecs kunder ska ske på ett trafiksäkert sätt och följa svensk lagstiftning.

### **Jämställdhet och mångfald**

Leverantören förbinder sig att aktivt verka för jämställdhet och mångfald i sin egen organisation, styrelse samt i förhållandet till sina kunder. Leverantören ska verka för att diskriminering hot och trakasserier på grund av etnisk tillhörighet, kön, religion, socialt ursprung, handikapp, politiska åsikter eller sexuell läggning inte ska förekomma på arbetsplatsen.

### **Föreningsfrihet**

Leverantören förbinder sig att respektera anställdas organisationsrätt, friheten att gå med i en fackförening och rätten till kollektiva förhandlingar. Leverantören ska aktivt stödja arbetstagarens rätt till att organisera sig fackligt i anställningskontraktet.

### **Mutor och otillåten påverkan**

Newsec har nolltolerans mot mutor och annan otillåten påverkan och vi förväntar oss att våra leverantörer aktivt tar ställning för ett hållbart affärsutövande och ställer höga krav på att företaget, dess medarbetare och uppdragstagare ska leva upp till detta.

Att ge och ta emot gåvor eller andra förmåner som en del av affärsuppdrag är inte tillåtet. All form av beteende påverkar det aktiviteter som kan skapa en känsla av förpliktelse eller tacksamhet eller kunna riskera att påverka mottagarens beslut eller sätt att fullgöra sina arbetsuppgifter, får inte förekomma. Kraven på leverantörerna, grundar sig på näringslivskoden som institutet mot mutor har fastställt. Mer information om detta finns under Ekonomisk Hållbarhet.

### **Miljö**

Leverantörer ska vi driva ett aktivt miljöarbete med strävan att begränsa och reducera miljöbelastning. Leverantörer till Newsec ska ha kunskap kring sin miljöbelastning. Newsec ställer krav på att leverantörer följer upp och mäter sin belastning, kan redovisa en historik av förbättring och redovisar relevanta förbättringsmål som ska uppnås. Miljöarbetet skall som en tumregel omfatta:

- *Klimatpåverkande utsläpp* via till exempel uppvärmning, transporter eller andra drivmedel. Utsläppen skall redovisas som koldioxidekvivalenter.
- *Tungmetaller och kemikalier* i förbrukningsmaterial, i produktion eller i slutlig produkt skall vara inventerade, begränsas eller ersättas enligt substitution principen
- *Råvaror från växter och djur* ska komma från väl underhållna ekosystem med effektiv användning av mark, underhåll av biologisk mångfald. Svensk lag antas som gränsvärde

## 1.10 Riskhantering avseende social hållbarhet 2021

### 1.10.1 Likabehandling

Bolaget arbetar med riskhantering genom att ange riktlinjer i en handlingsplan för likabehandling och mångfald samt genom ledarutbildning.

2021 års likabehandlings- och mångfaldsplan innehöll aktiviteter inom flera områden, varav några av dem presenteras nedan.

Åtgärder för att bibehålla en jämställd könsfördelning bland bolagets ledare har innefattat ett tydligt budskap från ledningen om vikten av ett jämställt ledarskap.

Nomineringar till ledarutbildning ska ske i samråd med VD och HR för att säkra en enad strategi i bland annat likabehandlingshänseende.

Balans mellan könen inom olika yrkesgrupper ska öka genom att ledare efterfrågar kandidater av båda könen vid rekrytering till tekniska roller respektive roller inom ekonomi och att vid lika kompetens anställa kandidaten av underrepresenterat kön.

Åtgärder för att underlätta balansen mellan arbete och familj innefattar åtgärder som att erbjuda flexibla lösningar för den enskilde och i rimlig utsträckning hålla föräldralediga informerade om vad som händer i verksamheten och på arbetsplatsen.

Åtgärder för ökad mångfald innefattar att annonsera brett vid rekrytering för att fånga upp kandidater från andra branscher och med annan bakgrund samt att presentationen av Newsec i externt och internt material ska vara inkluderande och förmedla en kultur av öppenhet och mångfald. Vi erbjuder möjlighet till flexibilitet och inkludering i anställningsvillkoren i syfte att långsiktigt locka medarbetare med olika bakgrund och livsåskådning till bolaget. I samband med rekrytering kommunicerar vi att Newsec är en arbetsplats som präglas av strävan efter frihet från diskriminering och lika möjligheter för alla.

### 1.10.2 Arbetsmiljö och hälsa

Ledningsgruppen genomför årligen en summering av arbetsmiljöarbetets olika delar, identifierar betydande risker och formulerar en handlingsplan för kommande år på bolagsnivå.

Vi använder oss av *Nöjd medarbetarindex* (NMI) som målformulering inom arbetsmiljöarbetet. De målsättningar som anges i bolagets och uppdragens verksamhetsplaner gällande NMI (trivsel och ledarskap) är våra målbilder. NMI beräknas utifrån responsen på två övergripande påståenden *Jag trivs mycket bra med att arbeta i min enhet/bolag* och *Min närmaste ledare utövar ett bra ledarskap*.

Utöver det har vi målsättningen att över tid minska den gruppmedarbetare som riskerar ohälsa på grund av hög arbetsbelastning samt en nollvision gällande olyckor i arbetet.

Vi arbetar aktivt med det förebyggande hälsoarbete. Flera av våra förmåner är kopplade till hälsa; erbjudande om privatvårdsförsäkring och hälsoförsäkring för förebyggande hälsoarbete, friskvårdsbidrag, friskvårdstimmar, interna hälsocoacher, rabatterade träningskort samt kostförmån.

Bolagets hälsocoacher arbetar stödjande och inspirerande för att öka medvetenheten om livsstil och hälsa bland våra medarbetare. Aktiviteterna syftar till att öka hälsa och välbefinnande samt att främja gemenskap.

Covid-pandemin har utmanat arbetsmiljön för många och för att arbeta proaktivt med detta genomfördes arbetsmiljödialoger ledare och medarbetare emellan. Syftet är att underlätta ledarnas arbetsmiljöansvar men också att fånga upp frågeställningar kring framtidens hybridarbete där vi i högre grad kombinerar arbete på plats med arbete på distans. För medarbetare som inte kan arbeta på distans har riskbedömningar och åtgärder för att minska riskerna tagits fram per uppdrag. Vidare har Newsec uppmanat alla att vara uppmärksamma på risker och rapportera dessa.

Bolagets ambition är och har varit genom hela pandemin att ta långsiktiga beslut med stor respekt och omsorg om våra medarbetare och samtidigt säkerställa att vi upprätthåller leveransen.

#### **1.10.3 Mänskliga rättigheter**

Newsec har tidigare identifierat risken med bristande inköpsrutiner och för lågt ställda leverantörskrav, vilket kan innebära att vi gynnar aktörer som inte respekterar grundläggande globalt överenskomna mänskliga rättigheter. Vi arbetar därför aktivt med leverantörskrav och inköpsrutiner för att minimera denna risk.

#### **1.10.4 Sociala förhållanden**

Vår verksamhet är i hög grad beroende av hållbar tillväxt i de städer där vi verkar. Städernas attraktivitet påverkar tillgången på kompetens och affärsmöjligheter. Ett otryggt samhälle med ökande utanförskap utgör en betydande risk för vår affär. Vi vill därför bidra till inkludering och integration i städerna där vi verkar och har valt en inriktning för vårt sociala engagemang som ligger i linje med detta.

### **1.11 Måluppfyllnad avseende social hållbarhet 2021**

#### **1.11.1 Likabehandling**

2021 års likabehandlingsplan innehöll aktiviteter inom flera områden, varav några av dem presenterats ovan. Samtliga aktiviteter i handlingsplanen har genomförts under året.

Under 2021 har vi stärkt upp rekryteringsprocessen med bland annat kulturneutral testning i tidigt urval för att minska risken för diskriminering.

Jämställdhetsstatistiken 2021 i några korta punkter:

- 46 % män och 54% kvinnor i bolaget
- 53 % av bolagets ledare är kvinnor
- 73 % av medlemmarna i bolagsledningen är kvinnor

Givet att en fördelning om 60/40-procent enligt DO bedöms vara jämställd, har bolaget snart uppnått jämställdhetsmålen avseende dessa parametrar. Vi ser dock att vi har en fortsatt ojämn fördelning av kvinnor och män i skilda typer av arbeten, där männen dominerar inom tekniska yrkesroller och kvinnor inom yrkesroller kopplade till ekonomi.

#### **1.11.2 Arbetsmiljö och hälsa**

Målet för Nöjd medarbetarindex på bolagsnivå 2021 var 4,2 och vi uppnådde det värdet i mätningen i september/oktober 2021.

Flera aktiviteter har genomförts för att minska och utjämna arbetsbelastningen enligt vår målsättning, såsom till exempel individuella arbetsmiljödialoger och aktiv arbetstidsbevakning från HRs sida. På bolagsnivå ser vi tyvärr inte resultatet av detta arbete ännu.

Bolagets nollvision gällande olyckor i arbetet är ambitiöst och just en vision. Vår verksamhet innebär vissa risker och under 2021 har det resulterat i nio olyckor. Det är nio olyckor för mycket, men ändå, på vad vi bedömer vara en låg nivå givet vår storlek och arbetets karaktär.

#### **1.11.3 Mänskliga rättigheter**

Newsecs uppförandekod tillämpas fortsatt på samtliga nya leverantörsavtal.

#### **1.11.4 Sociala förhållanden**

##### **Utbildning och integration**

Integration handlar ofta om ökade möjligheter genom utbildning. Här finns även en koppling till bolagets behov av kompetensförsörjning på kort och lång sikt.

Sedan ett par år tillbaka samarbetar Newsec med Jensen yrkeshögskola i en 2-årig yrkesutbildning för Drifttekniker som går under namnet Newsec Academy. Newsec Academys två första klasserna är snart examinerade och nya studenter antas.

Newsec deltar i utbildningsupplägget genom att representeras i utbildningens ledningsgrupp vid sidan av andra branschaktörer och genom ett flertal aktiviteter under utbildningens gång. Vi tar emot ett stort antal studenter som får göra sin LIA-praktik hos oss och att vi bidrar med deltar också med klassmentorer i båda klasser.

## 1.12 Mål avseende social hållbarhet 2022

### 1.12.1 Likabehandling

Vår målsättning under 2022 är att arbeta enligt den för året fastställda handlingsplanen för likabehandling och mångfald och bland annat uppnå en ökad mångfald och jämställdhet mellan olika yrkesgrupper inom bolaget.

### 1.12.2 Arbetsmiljö och hälsa

Kvalitetsmålet för NMI på bolagsnivå för 2022 är satt till 4,2 men med en strävan att nå 4,3. Vi behåller nollvisionen för olyckor i arbetet och vill se en minskning av negativ stress såsom det äts i vår arbetstidsuppföljning och medarbetarundersökning.

### 1.12.3 Mänskliga rättigheter

Vår målsättning under 2022 är att Newsecs uppförandekod tillämpas fortsatt på samtliga nya leverantörsavtal.

### 1.12.4 Sociala förhållanden

#### Utbildning och integration

Vår målsättning för nästa år är att fortsatt utveckla samarbetet med Jensen yrkeshögskola inom ramen för Newsec Academy. Vår intention är även att fortsätta att ta emot ett stort antal praktikanter från andra yrkeshögskolor på orterna där vi verkar.

## Ekonomisk hållbarhet

## 1.13 Policy och förhållningssätt för antikorrupktion och ekonomisk hållbarhet

Newsec har som mål att skapa lönsamhet och ekonomisk tillväxt. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter och upprätthålla hög affärsmoral i verksamheten. Alla medarbetare inom Newsec ska gemensamt verka för att skapa förtroende för Newsecs verksamhet samt motverka mutor, bestickning och korrupktion. Enligt bolagets hållbarhetspolicy ska Newsec:

- Uppfylla våra mål för omsättning och lönsamhet på ett långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt
- Vara med och driva utveckling framåt inom de områden som rör Newsec PAM Sveriges verksamhet
- Vara en attraktiv affärspartner för befintliga och potentiella kunder
- Tillse att alla leverantörer accepterar Newsec PAM Sveriges uppförandekod

#### **1.13.1 Våra affärsprinciper**

Newsec arbetar för att proaktivt och transparent uppmärksamma kunder på eventuella känsliga situationer samt beskriva hur vi hanterar dem. Intentionen är att behålla en oberoende ställning i syfte att leva upp till vår värdegrund där integritet är ett nyckelbegrepp. Strongholdkoncernen har utformat policyn "*Our Ethics and Business Principles*" som också efterlevs av Newsec.

#### **1.13.2 Gåvopolicy**

Newsec har en gåvopolicy för att uppmärksamma alla medarbetare i bolaget på vilka regler som gäller för tillbörliga och otillbörliga gåvor. Policyn anger även hur vi förhindrar att bestickning och mutbrott drabbar våra medarbetare inom bolaget.

### **1.14 Riskhantering avseende antikorrupktion och ekonomisk hållbarhet 2021**

Enligt lagen om förebyggande av penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-lagen) om genomförandet av det fjärde direktivet om bekämpning av penningtvätt i EU, måste Newsec vidta åtgärder för att förhindra att verksamheten används för penningtvätt och finansiering av terrorism. Newsec måste som ett resultat av detta efterleva regler, rekommendationer och inneha riktlinjer för penningtvätt och motverka finansiering av terrorism. 2018 fastställde styrelsen i Newsec en policy för Penningtvätt och antiterroristfinansiering. Utöver denna policy har Newsec även en Know Your Client-policy för att definiera och bedöma de risker som är förknippade med detta i relation till Newsecs verksamhet.

Newsec tillhandahåller ett visseblåsarsystem i syfte att möjliggöra anonym rapportering av allvarliga händelser. En webutbildning finns tillgänglig i syfte att beskriva tillvägagångssätt vid rapportering. Kursen är obligatorisk vid introduktion av nyanställda.

### **1.15 Måluppfyllnad avseende antikorrupktion och ekonomisk hållbarhet 2021**

Newsecs uppförandekod implementerades under våren 2018 och har inkluderats i alla Newsecs ramupphandlingar sedan dess, liksom hållbarhetspolicyn och våra leverantörskrav. Samtliga ramavtal som signerats sedan upprättande av dessa dokumenthandlingar har varit en del av kontraktet, och därmed godkänts av samtliga leverantörer.

För 2021 har samtliga ramavtalsleverantörer godkänt uppförandekod och hållbarhetspolicy, vilket applicerats i undertecknade ramavtal. Utöver detta har den årliga leverantörsuppföljningen utökats och fokuserat på hållbarhet och intern kommunikation och förankring av överenskomna villkor i avtalet. Underlaget har sammanställts och kontrollerats centralt. Om otydliga svar angetts eller avsaknad av information förekommit har leverantören ombetts komplettera med intyg och dokumentation för att styrka angivna svar. Om fortsatt misstanke om bristfällig hantering kvarstår meddelas leverantören att återkomma med en föreslagen åtgärdsplan som följs upp.

### **1.16 Mål avseende antikorrupption och ekonomisk hållbarhet 2022**

För 2022 är målet att fortsatt vidareutveckla och digitalisera uppföljningsprocessen för våra leverantörer för att möjliggöra tätare uppföljningar. Utöver detta utvärderas möjligheten att implementera ytterligare relevanta nyckeltal som kan kopplat till hållbar upphandling och uppföljning.

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 874 580
Årets resultat	<u>-4 689 079</u>
	<u>185 501</u>

Styrelsen föreslår att balanserad vinst

överförs i ny räkning	<u>185 501</u>
	<u>185 501</u>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har lämnats till koncernbolag med 58 383 752 kronor. Bolaget hade per årsskiftet ett eget kapital om 6 035 501 kronor, varav fritt eget kapital 185 501 kronor.

Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storlek av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2022062302963

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning		775 230 320	583 845 031
Övriga rörelseintäkter		<u>182 375</u>	<u>        =</u>
		775 412 695	583 845 031
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-48 502 235	-
Övriga externa kostnader	2, 3	-215 152 084	-199 736 174
Personalkostnader	4	-439 619 758	-344 434 713
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-13 659 485	-8 280 406
Övriga rörelsekostnader		<u>-542 438</u>	<u>-176 863</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-717 476 000	-552 628 156
<b>Rörelseresultat</b>		57 936 695	31 216 875
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-3 086 288</u>	<u>-980 777</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-3 086 288	-980 777
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		54 850 407	30 236 098
Bokslutsdispositioner	8	-58 548 262	-31 281 314
Skatt på årets resultat	9	<u>-991 224</u>	<u>-326 137</u>
<b>Årets förlust</b>		<u>-4 689 079</u>	<u>-1 371 353</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill	10	1 998 083	-
Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem	5	10 862 035	15 642 410
		<u>12 860 118</u>	<u>15 642 410</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	6	5 979 699	6 108 755
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	11	68 495 206	108 880 439
Uppskjutna skattefordringar	12	<u>648 996</u>	<u>375 332</u>
		<u>69 144 202</u>	<u>109 255 771</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>87 984 019</u>	<u>131 006 936</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		102 322 727	79 058 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 296 731	24 770 358
Aktuella skattefordringar		4 515 162	8 143 938
Fordringar hos koncernföretag	14	32 642 285	5 214 888
Övriga kortfristiga fordringar		7 061 987	4 116 262
Likvida redovisningsmedel klienter		<u>121 062 908</u>	<u>84 590 264</u>
		<u>300 901 800</u>	<u>205 894 362</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>300 901 800</u>	<u>205 894 362</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>388 885 819</u>	<u>336 901 298</u>

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	15	4 875 000	4 875 000
Reservfond		<u>975 000</u>	<u>975 000</u>
		<u>5 850 000</u>	<u>5 850 000</u>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	16, 17	4 874 580	1 488 699
Årets förlust		<u>-4 689 079</u>	<u>-1 371 353</u>
		<u>185 501</u>	<u>117 346</u>

<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 035 501</u>	<u>5 967 346</u>
---------------------------	--	------------------	------------------

<b>Obeskattade reserver</b>	18	<u>7 449 033</u>	<u>3 595 033</u>
-----------------------------	----	------------------	------------------

#### **Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till koncernföretag	19	<u>90 356 171</u>	<u>95 404 159</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>90 356 171</u>	<u>95 404 159</u>

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		24 143 438	19 231 258
Skulder till koncernföretag	14	3 411 216	16 719 886
Övriga kortfristiga skulder		22 394 494	14 702 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	114 033 058	96 690 975
Inlånade redovisningsmedel klienter		<u>121 062 908</u>	<u>84 590 264</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>285 045 114</u>	<u>231 934 760</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	21, 22	<u>388 885 819</u>	<u>336 901 298</u>

2022062302966

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	<b>4 875 000</b>	<b>975 000</b>	<b>888 699</b>	<b>6 738 699</b>
Villkorat aktieägartillskott			-1 371 353	-1 371 353
Årets resultat			<u>-1 371 353</u>	<u>-1 371 353</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>4 875 000</b>	<b>975 000</b>	<b>-1 854 007</b>	<b>3 995 993</b>
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>4 875 000</b>	<b>975 000</b>	<b>117 346</b>	<b>5 967 346</b>
Villkorat erhållet aktieägartillskott			14 400 000	14 400 000
Fusionsdifferens			-9 642 766	-9 642 766
Årets resultat			<u>-4 689 079</u>	<u>-4 689 079</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 875 000</b>	<b>975 000</b>	<b>185 501</b>	<b>6 035 501</b>

2022062302967

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		57 936 695	31 216 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	23	14 196 095	8 453 338
Erlagd ränta		-3 086 098	-980 777
Betald inkomstskatt		<u>2 363 887</u>	<u>-2 171 798</u>
		71 410 579	36 517 638
Ökning/minskning kundfordringar		-23 264 076	11 727 719
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		24 535 277	31 225 752
Ökning/minskning leverantörsskulder		4 912 180	215 480
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		<u>-20 453 887</u>	<u>-7 778 889</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		57 140 073	71 907 700
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	5	-770 773	-11 051 695
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6	-2 165 849	-1 516 387
Investeringar i dotterbolag		-	-108 880 438
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		<u>31 355 399</u>	=
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		28 418 777	-121 448 520
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	95 911 781
Amortering av skuld		-5 047 988	-507 622
Utbetalt koncernbidrag		<u>-31 476 090</u>	<u>-14 117 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-36 524 078	81 287 159
<b>Årets kassaflöde</b>		49 034 772	31 746 339
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>31 044 734</u>	<u>-701 605</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<u>80 079 506</u>	<u>31 044 734</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av 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.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som hyresavtal - operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### 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.

### **Inkomstskatter**

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.

### **Immateriella anläggningstillgångar**

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**

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, utrangeras 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.

#### **Utländska valutor**

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

#### **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.

#### **Nedskrivningsprövning av finansiella 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.

För 2021 uppgick lämnade koncernbidrag till 58 383 752 kronor (31 476 090 kronor).

#### **Fusion**

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Väsentliga uppskattningar och bedömningar**

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

**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.

**Not 2 Ersättning till revisorerna**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Deloitte</u>		
Revision	<u>543 165</u>	<u>156 642</u>
Summa	<u>543 165</u>	<u>156 642</u>

**Not 3 Operationella leasingkostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	26 708 137	24 280 658
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>51 729 218</u>	<u>69 559 340</u>
	78 437 355	93 839 998
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:	29 623 606	24 377 113

**Not 4 Personal**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	297	256
Män	<u>256</u>	<u>145</u>
Totalt	<u>553</u>	<u>401</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till verkställande direktören	2 301 386	2 668 755
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>284 497 876</u>	<u>222 513 201</u>
	286 799 262	225 181 956
Sociala avgifter enligt lag och avtal	100 872 067	78 958 404
Pensionskostnader för verkställande direktören	760 606	915 693
Pensionskostnader för övriga anställda	<u>36 373 496</u>	<u>27 962 918</u>
Totalt	<u>424 805 431</u>	<u>333 018 971</u>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	1
Män	<u>2</u>	<u>3</u>
Totalt	<u>4</u>	<u>4</u>
Antalet ledande befattningshavare och VD		
Kvinnor	8	4
Män	<u>3</u>	<u>2</u>
Totalt	<u>11</u>	<u>6</u>

**Not 5 Immateriella anläggningstillgångar**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem</b>		
Ingående anskaffningsvärden	25 996 543	27 087 411
Inköp	770 733	11 051 695
-Försäljningar och utrangeringar	<u>-2 668 083</u>	<u>-12 142 563</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 099 193	25 996 543
Ingående avskrivningar	-10 354 133	-17 959 663
Årets avskrivningar	-5 024 964	-4 364 101
-Försäljningar och utrangeringar	<u>2 141 939</u>	<u>11 969 631</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 237 158	-10 354 133
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 862 035</u>	<u>15 642 410</u>

**Not 6 Materiella anläggningstillgångar**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Kontorsinventarier och förbättringsutgifter annans fastighet</b>		
Ingående anskaffningsvärden	17 936 378	16 805 596
Årets förändringar		
-Inköp	2 165 849	1 516 387
-Försäljningar och utrangeringar	-5 937 264	-385 605
-Omklassificeringar	<u>-154 092</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 010 871	17 936 378
Ingående avskrivningar	-11 827 623	-8 296 923
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	5 937 264	385 605
-Avskrivningar	-2 294 905	-3 916 305
-Omklassificeringar	<u>154 092</u>	=
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 031 172	-11 827 623
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 979 699</u>	<u>6 108 755</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader	-3 086 098	-979 707
Övriga poster	-	-1 070
Valutakursförlust	<u>-190</u>	<u>=</u>
<b>Summa</b>	<u><b>-3 086 288</b></u>	<u><b>-980 777</b></u>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-164 510	194 776
Lämnat koncernbidrag	<u>-58 383 752</u>	<u>-31 476 090</u>
<b>Summa</b>	<u><b>-58 548 262</b></u>	<u><b>-31 281 314</b></u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuell skatt	-1 264 888	-276 893
Uppskjuten skatt	<u>273 664</u>	<u>-49 244</u>
Skatt på årets resultat	<u><b>-991 224</b></u>	<u><b>-326 137</b></u>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>		
Redovisat resultat före skatt	-3 697 855	-1 045 216
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	<u>-991 224</u>	<u>-49 244</u>
Skatt beräknad med skattesats 20,6% (21,4%)		
Summa	-991 224	-49 244
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	=	<u>-276 893</u>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<u><b>-991 224</b></u>	<u><b>-326 137</b></u>

**Not 10 Goodwill**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets förändringar		
-Genom fusion	32 400 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 400 000	0
Årets förändringar		
-Genom fusion	-24 062 300	-
-Avskrivningar	<u>-6 339 617</u>	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 401 917	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 998 083</u>	<u>0</u>

**Not 11 Andelar i dotterföretag**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 880 439	-
Förvärv	223 768	108 880 439
Genom fusion	-40 609 000	-
Omräkningsdifferenser	<u>-1</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 495 206	108 880 439
Utgående redovisat värde	<u>68 495 206</u>	<u>108 880 439</u>

Direkt ägda	Org nr	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel
RIBA AB	559001-7538	Stockholms län	100%	100%
Newsec Property Leasing AB	559008-4900	Stockholms län	100%	100%

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Antal andelar
Newsec Property Leasing AB	100%	100%	223 768	500
Riba AB	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>68 270 670</u>	<u>750</u>
Summa			<u>68 494 438</u>	

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<p>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</p> <p>uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år</p>	<p>648 996</p> <p><u>648 996</u></p>	<p>375 332</p> <p><u>375 332</u></p>
<p>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%).</p>		

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda hyror	6 570 683	5 018 380
Förutbetalda företagsförsäkringar	970 306	435 019
Förutbetald sjukförsäkring	2 022 706	2 066 952
Upplupna intäkter	19 080 497	11 882 344
Licenser och systemkostnader	3 960 276	4 857 249
Övriga poster	<u>692 263</u>	<u>510 414</u>
	<u>33 296 731</u>	<u>24 770 358</u>

**Not 14 Transaktioner med närstående**

**Uppgifter om moderföretaget**

Newsec Asset Management 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.

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inköp, (%)	11	16
Försäljning, (%)	3	3

**Koncerninterna fordringar**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Koncerninterna fordringar	32 642 285	5 214 888
	32 642 285	5 214 888

**Övrigt**

I separata noter finns upplysningar om löner mm till styrelse och VD.  
Cashpool redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel.

**Koncerninterna skulder**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Övriga koncerninterna skulder	-3 411 216	-16 873 977
	-3 411 216	-16 873 977

**Not 15 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 48750 aktier med kvotvärde om 100 kr.

**Not 16 Disposition av företagets vinst**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 874 580
Årets resultat	-4 689 079
	<u>185 501</u>

Styrelsen föreslår att balanserad vinst

överförs i ny räkning	<u>185 501</u>
	<u>185 501</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernbidrag har lämnats till koncernbolag med 58 383 752 kronor. Bolaget hade per årsskiftet ett eget kapital om 6 035 501 kronor, varav fritt eget kapital 185 501 kronor.

Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storlek av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**Not 17 Fusion**

Följande koncernföretag har fusionerats med Newsec Property Assets Management Sweden AB under räkenskapsåret 2021.

Företagets namn	Org.nr.	Fusions dag
Newsec Technical Services AB	556670-4358	2021-12-01

Överföring av räkenskaper har skett per 2021-12-01. Tillgångarna och skulder har intagits i det övertagande företaget till sina koncernmässiga värden.

Balansräkningar i sammandrag samt uppgifter om nettoomsättning och rörelseresultat för respektive företag före fusionen presenteras nedan.

Newsec Technial Services AB:

Tillgångar	Belopp	Skulder Eget kapital	Belopp
Immateriella tillgångar	0	Bundet eget kapital	122
Materiella tillgångar	0	Fritt eget kapital	40 355
Varulager	0	Obeskattade reserver	3 689
Kortfristiga fodringar	202 888	Långfristiga skulder	0
Kortfristiga placeringar	0	Kortfristiga skulder	21 688
Kassa och Bank	45 566		
Summa tillgångar	65 854	Summa eget kapital och skulder	65 854

Nettoomsättningen uppgick till 135 822 tkr och rörelseresultatet till 22 727 tkr.

**Not 18 Obeskattade reserver**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 072 166	907 656
Periodiseringsfond TAX 2018	2 687 377	2 687 377
Periodiseringsfond TAX 2020	<u>3 689 490</u>	-
Summa	<u>7 449 033</u>	<u>3 595 033</u>

**Not 19 Upplåning**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	<u>90 356 171</u>	<u>95 404 159</u>
Summa	90 356 171	95 404 159
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	<u>5 047 988</u>	<u>5 047 988</u>
Summa	<u>5 047 988</u>	<u>5 047 988</u>
Summa räntebärande skulder	<u>95 404 159</u>	<u>100 452 147</u>
<b>Förfallotider</b>		
Skulder till koncernföretag förfaller till betalning inom 5 år.		
Skulder till koncernföretag	95 404 159	100 452 147

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andra löneskulder inkl. sociala avg.	5 867 062	7 994 173
Upplupna semesterlöner inkl sociala avg.	27 094 233	22 307 167
Upplupna sociala avgifter	7 248 014	5 700 289
Särskild löneskatt	8 833 609	7 128 517
Vinstandelar inkl sociala avg.	8 799 402	8 245 000
Övriga upplupna kostnader	8 388 809	16 603 250
Hysesrabatt	1 923 914	1 650 764
Förskotts fakturerade arvoden	<u>45 878 015</u>	<u>27 061 815</u>
Summa	<u>114 033 058</u>	<u>96 690 975</u>

**Not 21 Eventualförpliktelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Eventualförpliktelse Fastigo	<u>5 009 270</u>	<u>4 411 007</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>5 009 270</u>	<u>4 411 007</u>

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 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13 659 485	8 280 406
Förlust vid avyttring av materiella och immateriella anläggningstillgångar	536 420	172 933
Övrigt	<u>190</u>	<u>-1</u>
Summa	<u>14 196 095</u>	<u>8 453 338</u>

Stockholm 2022-05-12

Eric Johansson  
VD

Eva Marie Arvidsson

Rikard Nyrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12.

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.



Serienummer: +jfXg6ElhrMC0CPTs9phEQ

ERIC JOHANSSON

2022-05-12 13:29



Serienummer: lFe4m2XWS6xS0oMz+vsj6A

Eva-Marie Arvidsson

2022-05-12 13:39



Serienummer: pDwLwAbgdXnV5yDqH9Bxmw

RIKARD NYHRÉN

2022-05-12 13:50



Serienummer: CY1d1l+kIPE4BhScOgY99w

JONAS STÅHLBERG

2022-05-12 19:49

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.  
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

#### Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida  
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

2022062302982

Visma Addo ID-nummer : d10fc09e-90ed-4ef5-8e6e-87d61dfcee83



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.  
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen  
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

2022062302983

## Dokument i försändelsen

### Detta dokument

ÅR Newsec PAM Sweden AB 2021.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

### Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

## Händelselogg för dokument

### Händelselogg för dokumentet

2022-05-12 13:22 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-12 13:22 En avisering har skickats till Eric Johansson  
2022-05-12 13:27 Ett meddelande sändes till Eric Johansson  
2022-05-12 13:28 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Eric Johansson  
2022-05-12 13:29 ERIC JOHANSSON har signerat dokumentet ÅR Newsec PAM Sweden AB 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: +jfXg6ElhrMCOCPs9phEQ)  
2022-05-12 13:29 Alla dokument har undertecknats av Eric Johansson  
2022-05-12 13:29 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-12 13:29 En avisering har skickats till Eva-Marie Arvidsson  
2022-05-12 13:33 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Eva-Marie Arvidsson  
2022-05-12 13:36 Ett meddelande sändes till Eva-Marie Arvidsson  
2022-05-12 13:39 Eva-Marie Arvidsson har signerat dokumentet ÅR Newsec PAM Sweden AB 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: lFe4m2XWS6xS0oMz+vsj6A)  
2022-05-12 13:39 Alla dokument har undertecknats av Eva-Marie Arvidsson  
2022-05-12 13:39 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-12 13:40 En avisering har skickats till Rickard Nyrén  
2022-05-12 13:41 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Rickard Nyrén  
2022-05-12 13:50 RIKARD NYHREN har signerat dokumentet ÅR Newsec PAM Sweden AB 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: pDwLwAbgdXnV5yDqH9Bxmw)  
2022-05-12 13:50 Alla dokument har undertecknats av Rickard Nyrén  
2022-05-12 13:50 Underskriftsprocessen har startat  
2022-05-12 13:50 En avisering har skickats till Jonas Ståhlberg  
2022-05-12 13:55 Ett meddelande sändes till Jonas Ståhlberg  
2022-05-12 14:24 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jonas Ståhlberg  
2022-05-12 14:25 Ett meddelande sändes till Jonas Ståhlberg  
2022-05-12 19:49 JONAS STÅHLBERG har signerat dokumentet ÅR Newsec PAM Sweden AB 2021.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: CY1d1l+kIPE4BhScOgY99w)  
2022-05-12 19:49 Alla dokument har undertecknats av Jonas Ståhlberg

Visma Addo ID-nummer : d10fc09e-90ed-4ef5-8e6e-87d61dfee83

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

## 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 2021-01-01 - 2021-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-21.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-21. 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5–21 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm enligt efterföljande digital signatur

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
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."

**JONAS STÅHLBERG**

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19750827xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-05-12 17:48:02 UTC



2022062302986

Penneo dokumentnyckel: 7H88P-GITEV-EB7B2-OZ2HL-X4MTO-FZ1GL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>