20250714604464

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Patriam Invest AB

559201-2206

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Patriam Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

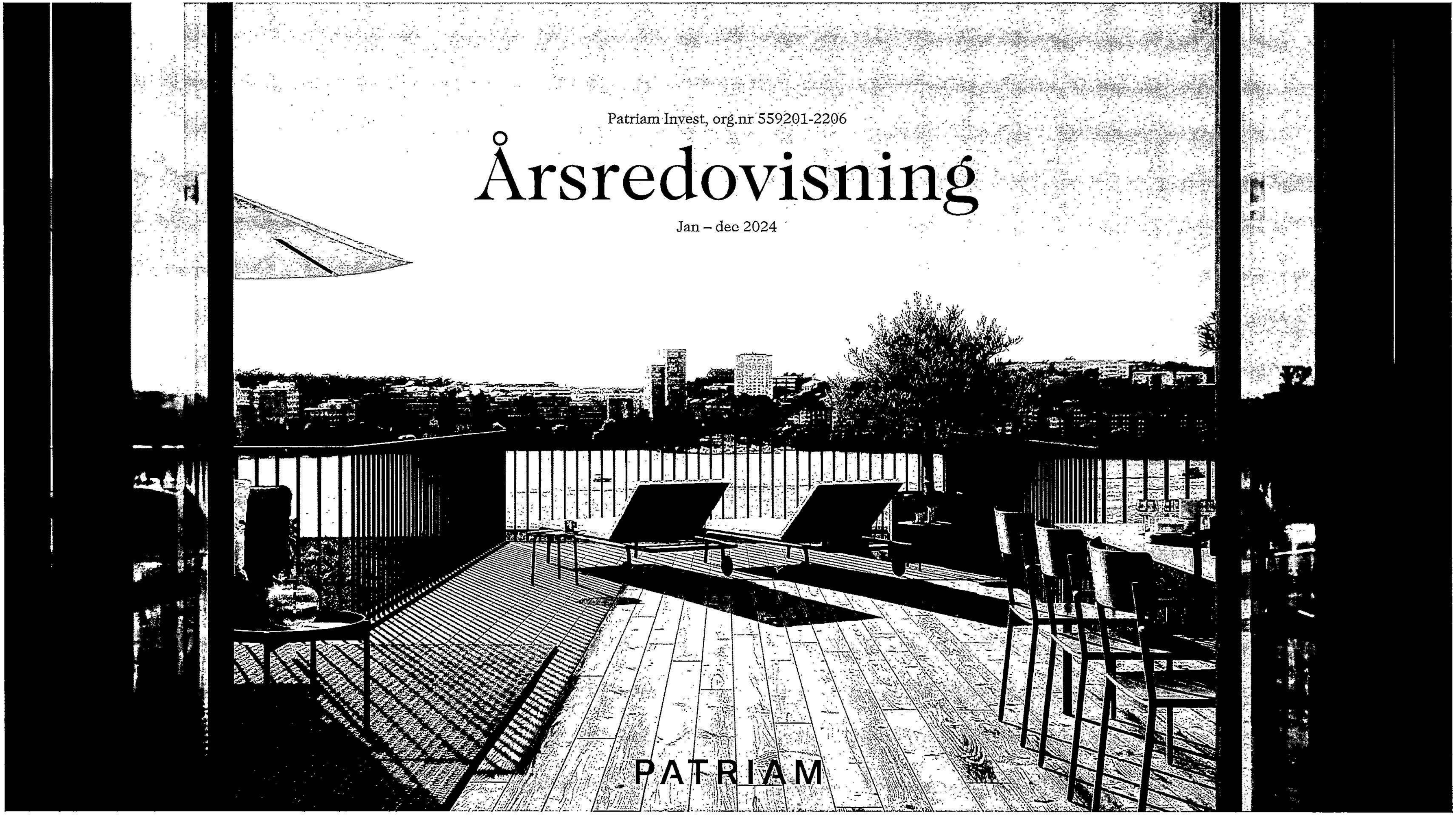
Stockholm 2025-07-10

Andreas Holmberg

Patriam Invest, org.nr 559201-2206

Årsredovisning

Jan – dec 2024



20250714604 65

Innehålls-förteckning

Kort om Patriam	3
VD har ordet	4
Vår verksamhet	6
Vår projektportfölj	9
Hållbarhet	16
Förvaltningsberättelse	22
Finansiell information	25
Noter	33
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41



✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

20250714604 66

Kort om Patriam

Vår affärsidé

Patriam utvecklar bostadsrätter i premiumsegmentet i attraktiva lägen i Stockholm.

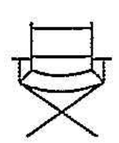
Vår mission

Genom innovation, funktionalitet och tidlös design berikar vi människors liv och välmående, samtidigt som vi respekterar omvärlden och miljön.

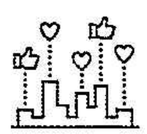
Vår vision

Vi skapar landmärken med tidlösa hem att leva i och beröras av länge.

Tidlösa
Vi erbjuder design, arkitektur och kvalitet som står sig över tid.

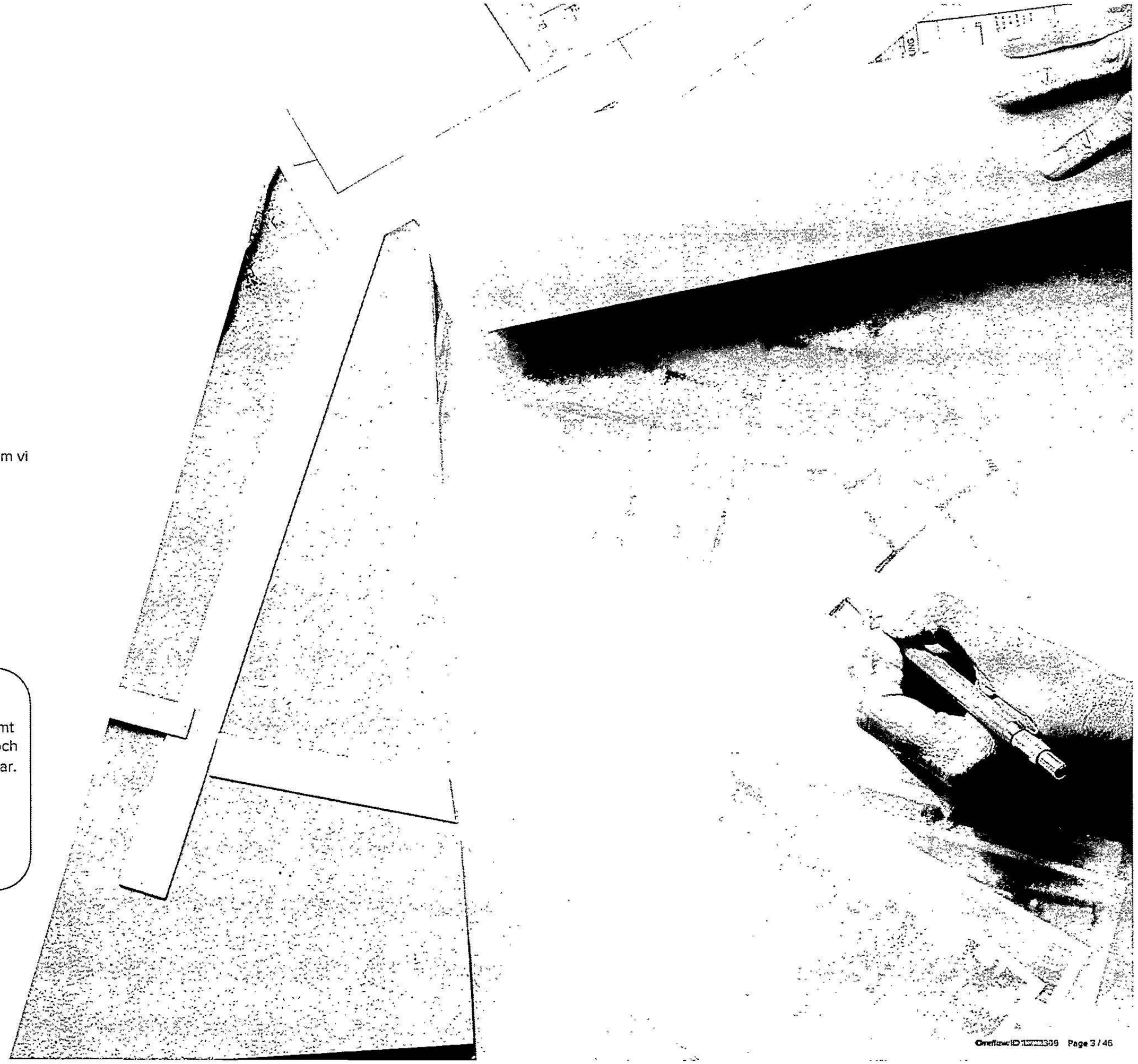


Progressiva
Vi formar livsstilsdrömmar och nya landmärken som bidrar till stadens siluett.



Trovärdiga
Vi bygger relationer samt lever upp till rationella och emotionella förväntningar.

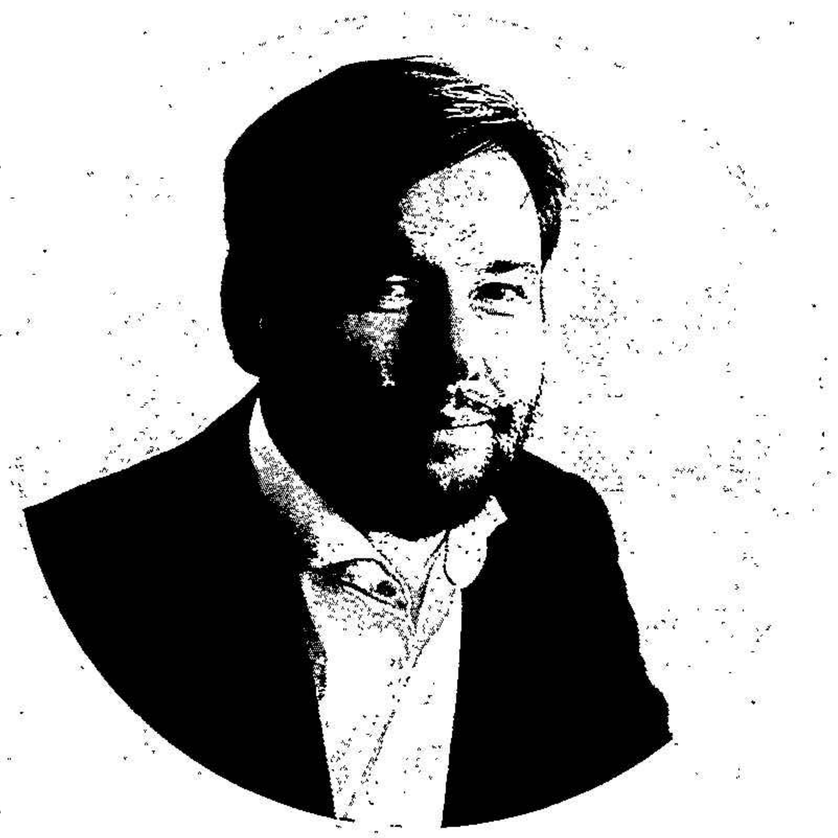




✔ Signerat 2025-05-09 14:02:55 UTC

Oneflow ID 152223309 Page 3 / 46

20250714604 67



2024 har präglats av en markant vändning

Efter ett utmanande 2023 har vi nu sett positiva förändringar på marknaden. Inflationen har stabiliserats nära Riksbankens mål om 2 procent. Räntesänkningar följer på varandra och både finans- och fastighetsmarknaden visar tecken på återhämtning.

Vi är fortfarande i ett skede där vi måste ha tålamod, särskilt när det gäller våra kunders beteende och osäkerheter. Bostadsköparna har visserligen visat en framåtlutning på successionsmarknaden i Stockholm, men nyproduktionsmarknaden har en viss eftersläpning. Det finns dock tydliga indikationer på att utvecklingen går åt rätt håll och bostadsmarknaden fortsätter att stabiliseras.

VD har ordet

Förutsättningarna på bostadsmarknaden förbättras

Som jag tidigare skrivit har vår verksamhet en viss tröghet, där de insatser vi gör under ett år ofta ger resultat under nästkommande år. Effekterna av utmaningarna under 2023 syns därför i våra räkenskaper för 2024. Under året har vi endast haft en mindre produktion igång med Vinkelhuset samt rivit byggnaden Fågelbärsträdet inför produktionsstarten av Propellerhuset. Detta är inte tillräckligt hög aktivitet för Patriam, men det arbete vår organisation gjort under året i de övriga projekten samt förbättringen vi ser i bostadsmarknaden, ger oss nu goda förutsättningar för 2025.

Under året har vi stärkt vår position genom att förvärva ett projekt med unikt vattenläge på Kvarnholmen. Tillträdet ägde rum under januari 2025 och får därför inte genomslag i räkenskaperna för helåret 2024. Förvärvet ger oss nya möjligheter och stärker vår portfölj med fastighetsprojekt som har kort genomförandetid inför framtiden.

Vi har också rekryterat tre nya medarbetare under 2024, vilket bidrar till att vi kan utveckla vår projektportfölj i önskad takt och fortsätta vår expansion i enlighet med vår affärsstrategi.

Stark projektportfölj och fortsatt tillväxt

Vi har drivit våra projekt mot produktionsstart och vi planerar nu för att ha fyra till fem produktioner igång under 2025: Vinkelhuset och Ljusablick på Lilla Essingen, Propellerhuset på Kungsholmen och Kvarnholmen i Nacka, med fler potentiella spännande projekt i horisonten.

Projektportföljen och fortskridandet i projekten ger oss de rätta förutsättningarna vi behöver för att vara lönsamma, konkurrenskraftiga och expansiva. Resultatet för 2024 uppgick till -58,8 mkr och balansomslutningen till 786,2 mkr.

2024 - En vändpunkt

Vår vision att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har nu blivit en erkänd framgång på marknaden och jag ser fram emot att uppleva både Vinkelhuset och Propellerhuset när projekten färdigställs under 2025 respektive tidigt 2026. Två unika projekt som tar sitt avstamp utifrån platsens förutsättningar och som tillgodoser våra kunders behov och förväntningar med vad en premiumbostad faktiskt ska vara.

Om 2023 var ett år av utmaningar väljer jag att beskriva 2024 som ett år där marknaden vände och vi går in i 2025 med en stark position. Vi har en projektportfölj som är utöver det vanliga, en framåtlutad och kompetent organisation och en framtid som ljusnar alltmer.

Stort tack till team Patriam som oförtröttligt levererar över förväntan och ständigt når nya framgångar, även när marknadsförutsättningarna kunde ha varit bättre.

Tack för i år!
Andreas Holmberg

✔ Signerat 2025-05-09 14:25:55 UTC

20250714604 68

PATRIAM

Page 4 / 46

”Patriam är ett bostadsutvecklingsbolag med fokus på bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Vi utvecklar både bostadsrätter inom befintliga detaljplaner och skapar nya detaljplaner för bostadsområden.”

Andreas Holmberg, VD Patriam

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

PATRIAM

Dokument-ID [illegible] Page 5 / 46

20250714604 69


verksamhet

Unika och hållbara hem i Stockholms bästa lägen

Patriam är ett bostadsutvecklingsbolag med fokus på bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm.
Vi utvecklar både bostadsrätter inom befintliga detaljplaner och skapar nya detaljplaner för bostadsområden.
Patriam erbjuder unika och hållbara hem till kunder som väljer sitt boende med omsorg.
För oss är projektens läge en av de allra viktigaste parametrarna och vi utgår alltid ifrån platsen när vi utvecklar våra bostäder. Att skräddarsy produkten till platsen är vårt signum.

Affären och produkten anpassas efter platsen

En av Patriams främsta styrkor är förmågan att anpassa affären och produkten utifrån platsens förutsättningar. Vår aktiva riskhantering guidar oss när vi utvärderar och genomför våra projekt. Färdiga detaljplaner och infill-projekt i etablerade områden är bra exempel på förutsättningar som vi värderar högt.

Projekt med pågående detaljplaner av intresse

Detta har utökats till att även inkludera projekt med pågående detaljplaner som är i fas av nära antagande men där tillträde sker först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kombinationen av ovan skapar en långsiktigt stark byggrättsportfölj där tempot såväl som transaktionsintensiteten hålls på en hög nivå. Vidare skapar det försättningar att planera verksamheten med både hänsyn till kapitalbehov och resurser samtidigt som det ger möjligheter att möta förändringar i marknaden.

Målet är att driva flera parallella projekt

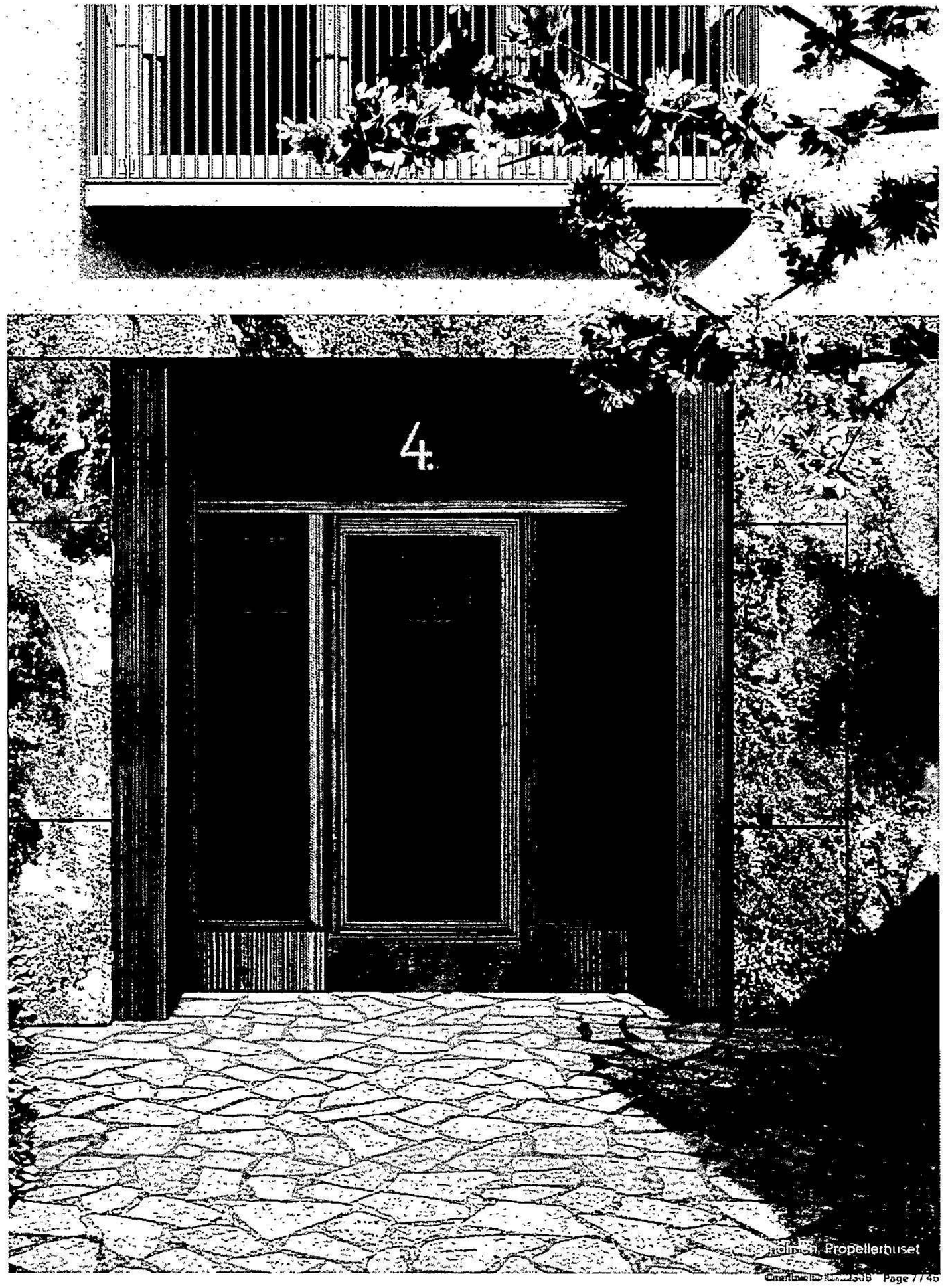
Patriams tillväxt och ökade lönsamhet ska ske genom en robust och trygg finansieringsmodell och väl avvägd belåningsgrad.

Vi strävar efter att hålla kontinuitet i vår projektportfölj och vårt mål är att driva flera lönsamma projekt i produktion samtidigt. Detta leder till att vi stärker vår soliditet.

Bolagets viktigaste tillgång är medarbetarna

Patriams organisation består av kärnkompetenser som säkerställer ansvaret för hela processen från ax till limpa. Från tidiga skeden som förvärv och finansiering, genom projektutveckling och genomförande, till marknadsföring, försäljning, hållbarhet och eftermarknad.

På Patriam prioriterar vi våra medarbetares välbefinnande och inser vikten av att upprätthålla en sund balans mellan arbete och fritid. Vi strävar mot att skapa en arbetsplats där ett hållbart arbetsliv är möjligt och där varje individ ges möjlighet att uppnå sin fulla potential i en stimulerande och utvecklande miljö.



✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]UTC

20250714604711

Ett hem för nu som för alltid

Ett nytt hem är en oerhört stor sak.
Både för de som ska bo där, men även för alla runtomkring.

När du går ut på en promenad vill du mötas av arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar ditt liv. Många nyproducerade hus är tyvärr raka motsatsen. De är kortsiktiga byggen med fasader som blir omoderna innan decenniets slut, det är dåliga materialval som bidrar till slit och släng och onödigt många renoveringar.

Vi vet att detta inte är hållbart. Därför utvecklar Patriam hem som är precis tvärtom. Hem som håller över tid, som passar in i staden och blir ett landmärke som man vill bo i och se på, även om hundra år. Genom att se bortom standardiserade lösningar utvecklar vi hem som man inte ska vilja eller behöva byta ut mot något annat.
Ett hem som man kan leva i och beröras av – nu som för alltid.



✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

[illegible] Page 8 / 45

20250714604 72

Vår projektportfölj

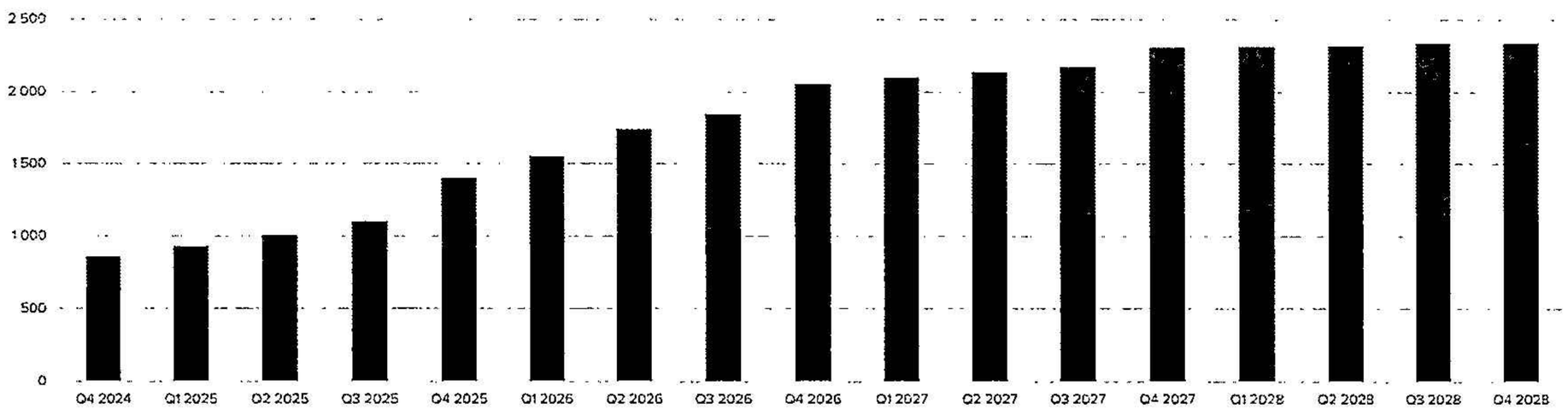
Lilla Essingen, Vinkelhuset

20250714604173

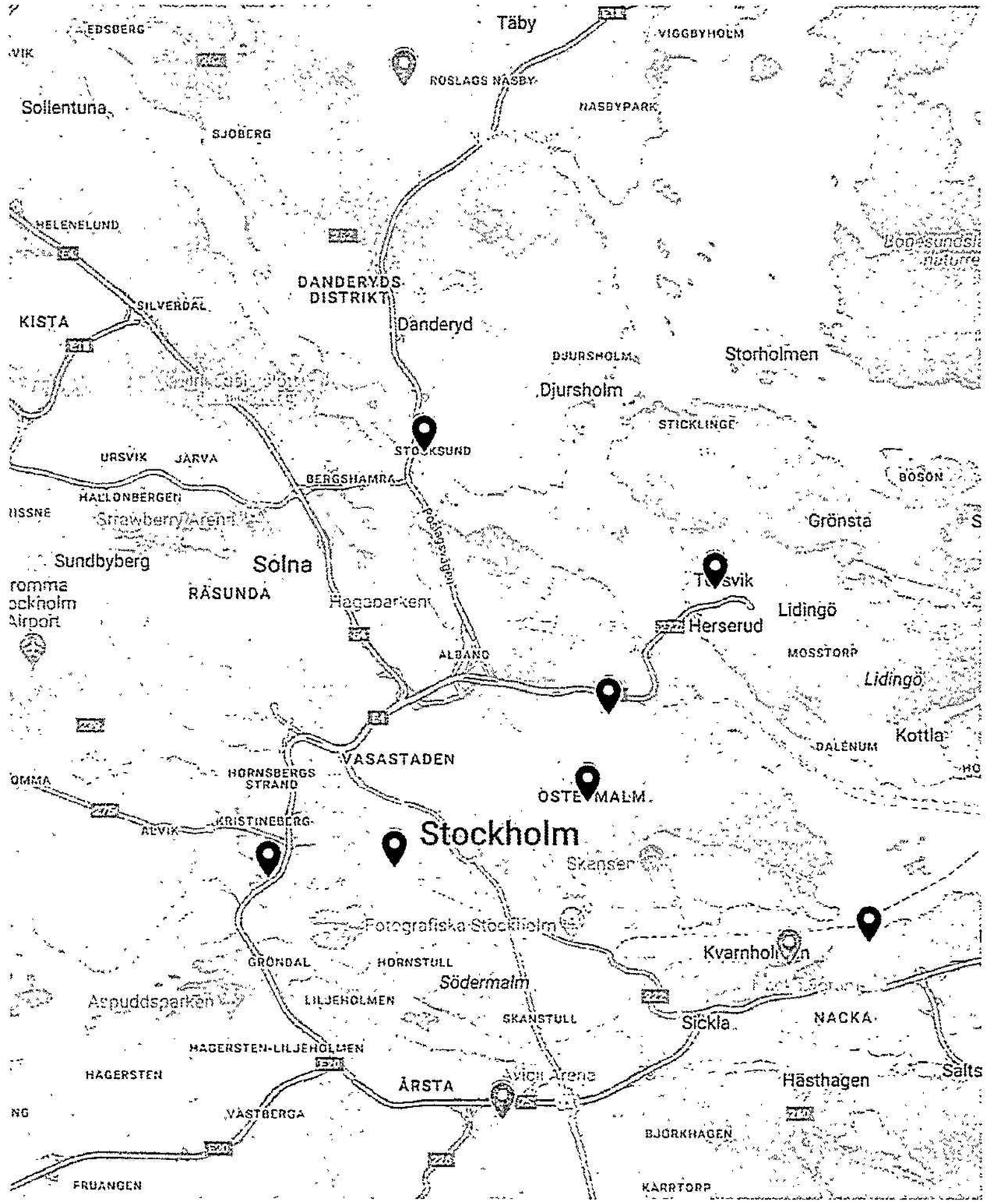
Projektportfölj

	Nuvarande värde (mkr)	Beräknat värde vid färdigställande (mkr)	Beräknad vinst vid avyttring (mkr)	Planerad byggstart
Lilla Essingen, Vinkelhuset & Ljusablick	510	870	215	Pågående
Kungsholmen, Propellerhuset	139	276	67	Pågående
Kvarnholmen	79	281	87	Q3 2025
Enebytorg	103	782	385	2026
Linde	29	131	24	2026
Totalt	**860**	**2 340**	**778**	

Beräknat värde av Patriams projekt Q1 2025 till Q4 2028 (mkr)



- Pågående projekt (Lilla Essingen, Vinkelhuset och Ljusablick samt Kungsholmen Propellerhuset)
- Kommande projekt (Kvarnholmen, Enebytorg och Linde)



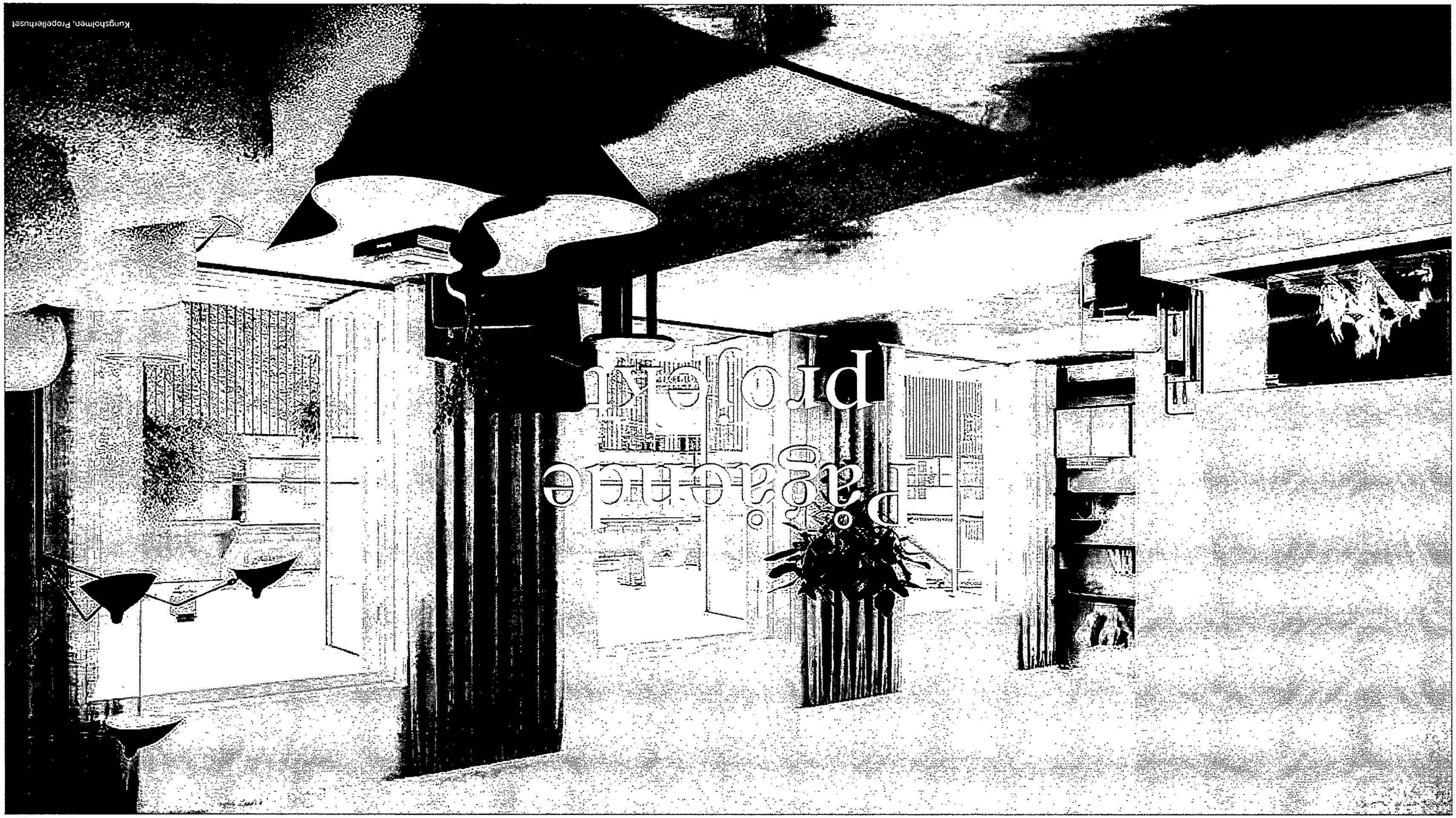
- Pågående projekt
- Kommande projekt
- Färdigställda projekt

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

PATRIAM

Onetime ID [illegible] Page 10 / 45

20250714604174


Kungsholmen, Propellerhuset

Pågående

Kungsholmen Propellerhuset

Projektet är beläget i en av Stockholms mest prestigefyllda bostadsområden. Projekt av denna kaliber sker en gång per århundrade. Här förenas det bästa från 1930-talet och 2020-talet.

Bygglovet är beviljat, rivningsarbetet är avslutat och byggstarten för den nya byggnaden skedde i februari 2025. Hittills har 7 av 15 lägenheter sålts, motsvarande cirka 60% av de totala beräknade intäkterna. Projektet är finansierat genom byggnadskreditiv.

BOA:	1 592 kvm
BTA:	2 200 kvm
Produktionsstart:	Q1 2025
Planerad inflytt:	Q2 2026



Kungsholmen, Propellerhuset

Pågående

Lilla Essingen Vinkelhuset & Ljusablick

Det unika vattennära läget för dessa två stadsprojekt på Lilla Essingen är enastående. Bara fyra kilometer från Stockholms centralstation kan du lägga till din båt vid din lägenhet, ta färjan till jobbet, bada från stranden eller träna på utegymmet.

Byggnationen av Vinkelhuset pågår med inflyttning planerad till september 2025, medan Ljusablick beräknas ha produktionsstart i början av juni 2025. Vinkelhuset finansieras genom byggnadskreditiv.

Vinkelhuset

BOA cirka:	2 000 kvm
BTA cirka:	3 200 kvm
Planerad inflytt:	Q3 2025

Ljusablick

BOA:	3 926 kvm
BTA:	5 050 kvm
Produktionsstart:	Q2 2025
Planerad inflytt:	Q2 2026



Lilla Essingen, Vinkelhuset

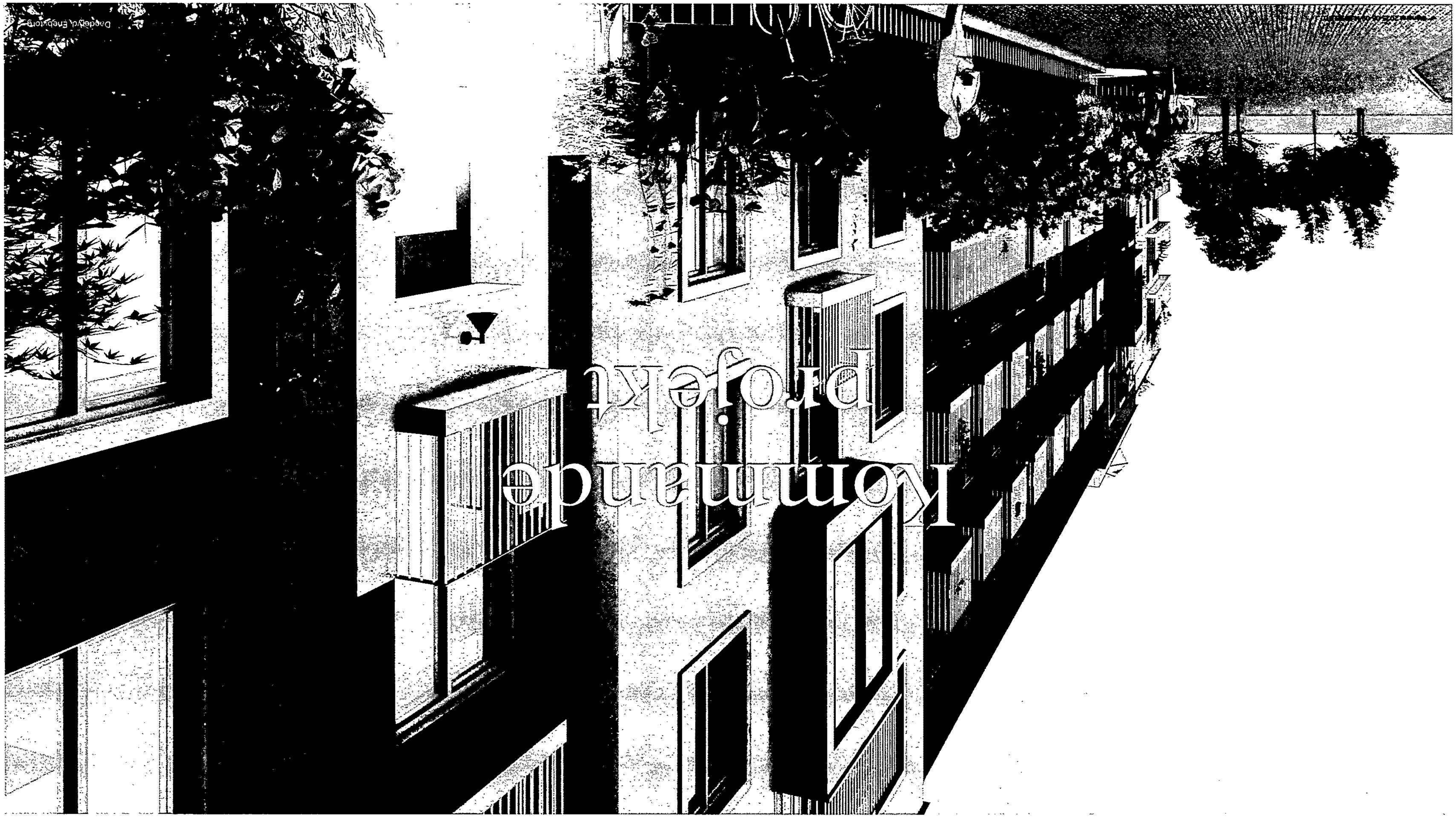


Lilla Essingen, Ljusablick

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Dokument-ID [illegible] Page 12 / 46

20250714604 76


Landelijk Energieloket
Commande
projekt

Kommande

Kvarnholmen

Detta projekt är unikt utformat, där två tredjedelar av byggnaden sträcker sig ut över vattnet. Med endast 21 unika bostäder kommer det att bli ett landmärke som erbjuder ett begränsat premiumutbud med stark marknadsattraktivitet.

Status:	Projektering
BOA:	1 990 kvm
Produktionsstart:	Q3 2025
Planerad inflyttning:	Q4 2026



”För oss är projektens läge en av de allra viktigaste parametrarna och vi utgår alltid ifrån platsen när vi utvecklar våra bostäder. Att skräddarsy produkten till platsen är lite av vårt signum.”

Kommande

Enebytorg

I centrala Enebyberg i Danderyd arbetar Patriam med att ta fram en ny detaljplan för bostadsbyggnader. Patriam planerar att riva befintliga fastigheter och utveckla nya bostadsrätter.

Status:	Detaljplan
Förväntat antagande av detaljplan:	2026

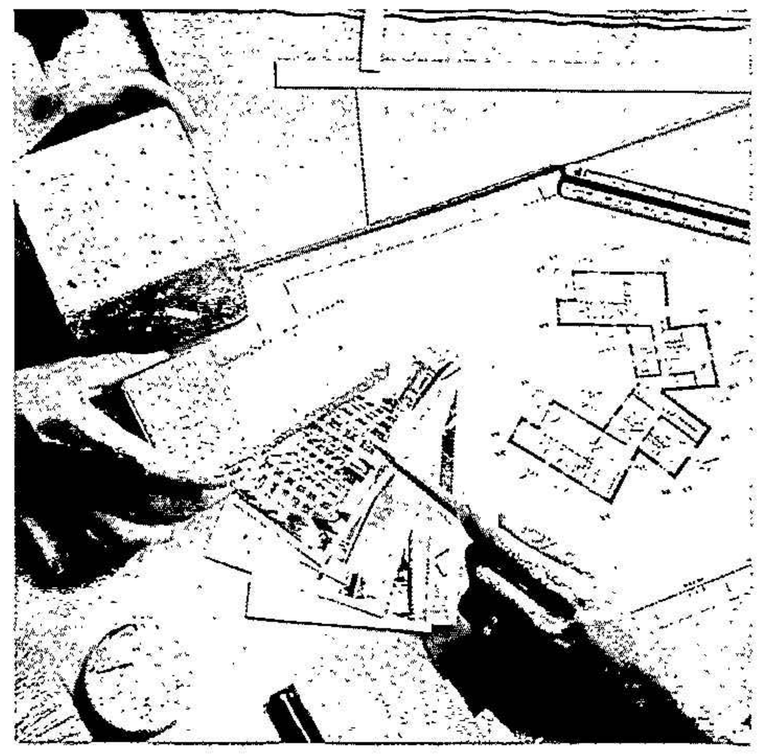


Kommande

Linde

Fastigheten är belägen i Slakthusområdet intill Globen i Stockholm. Patriam har en minoritetsandel på 33 %.

Status:	Detaljplan
Förväntat antagande av detaljplan:	2026



✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Dokument ID 1127213018 Page 14 / 46

20250714604178

atriams främsta styrkor
gan att anpassa affären
ukten utifrån platsens
ingar.”



20250714604 79

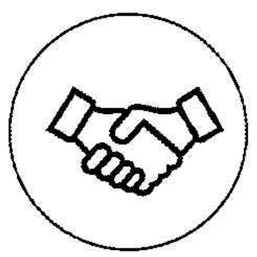
Hållbarhet



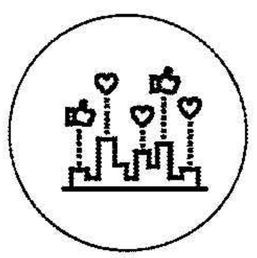
Fotograf: Kristina Petrosiute

20250714604480

Våra fyra fokusområden



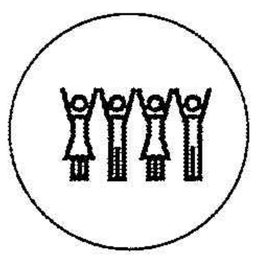
Vara en uppskattad partner för investerare och finansieringsinstitut.



Bidra till en hållbar samhällsutveckling.



Vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet.



Vara en ideal arbetsgivare och uppskattad aktör som attraherar de bästa talangerna.

Hållbara affärer

- ✓ Lönsamhet och tillväxt.
- ✓ Miljöcertifiering av projekt.
- ✓ Grön finansiering.
- ✓ Hög affärsmoral och en trygg affär.
- ✓ Projekt i attraktiva lägen.

Hållbar samhällsutveckling

- ✓ Arkitektur som berikar.
- ✓ Bekämpa klimatförändringar.
- ✓ Säkerhet och trygghet.
- ✓ Samverkan med leverantörer och samarbetspartners.

Hållbart kunderbjudande

- ✓ Hög kundnöjdhet.
- ✓ Kvalitet och lång livslängd.
- ✓ Främja ett hållbart boende.
- ✓ Hem som berikar människors välmående.
- ✓ Patriam Trygg Affär.

Hållbart arbetsliv

- ✓ God hälsa och välmående
- ✓ Mångfald och jämställdhet.
- ✓ Kompetensutveckling.
- ✓ Kunskaper och färdigheter för att främja en hållbar utveckling.

Patriam Trygg Affär™

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Omslags-ID 1077[illegible] Page 17 / 45

20250714604[illegible]

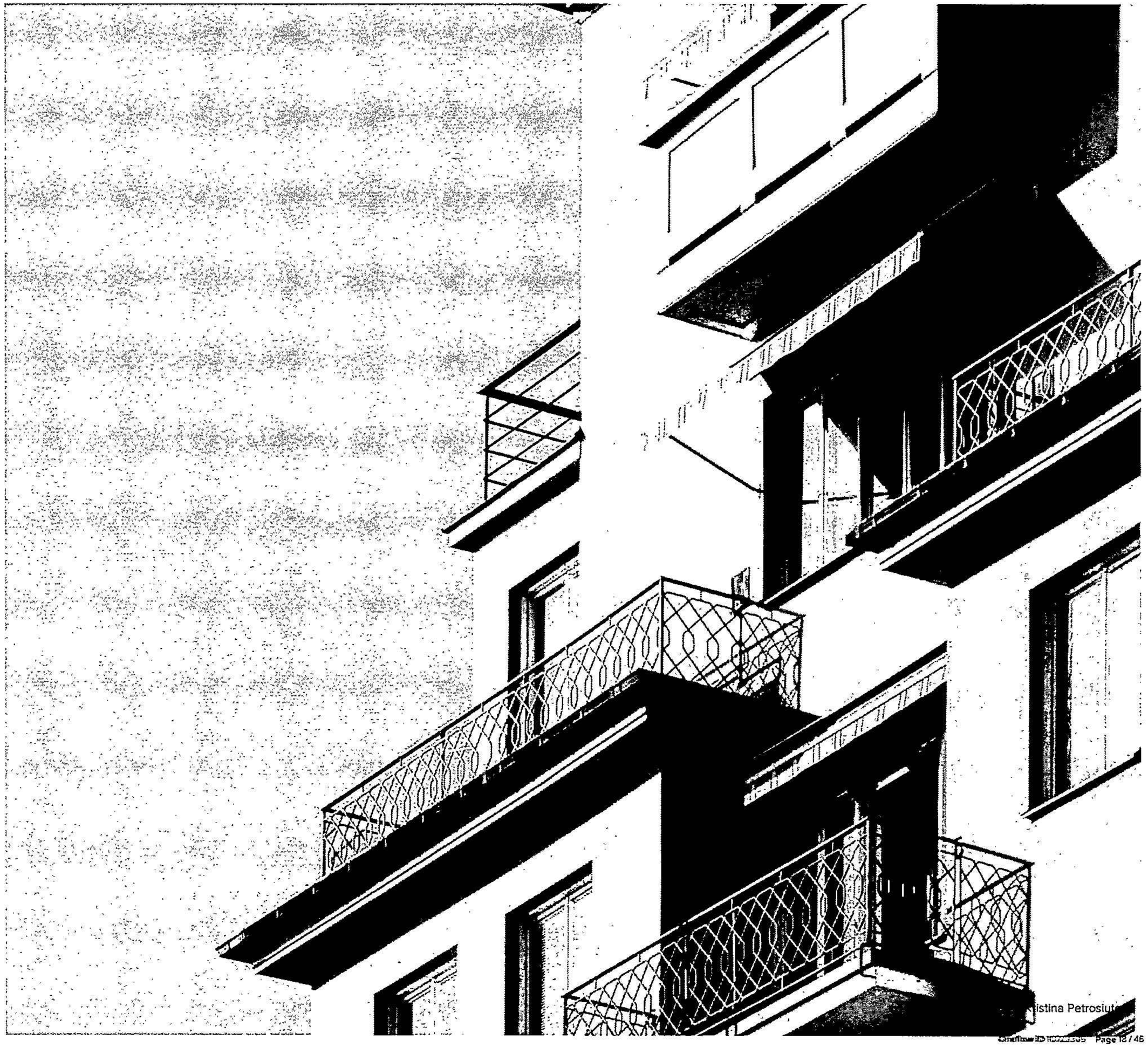
Hållbara affärer

- Hållbara affärer är kärnan i Patriams verksamhet, där vi strävar efter att bli en föredragen partner för investerare och finansieringsinstitut. Vi tror att ansvarsfulla affärsprinciper är avgörande för vår långsiktiga framgång och samhällsutveckling.

- Vår affärsmoral genomsyrar hela verksamheten och alla medarbetare följer vår antikorruptionspolicy och uppförandekod för att säkerställa en hög etisk standard och en trygg affärsmiljö.

- Vi arbetar aktivt med att maximera lönsamhet, miljöcertifiera våra projekt och främja grön finansiering. Genom att genomföra projekt i attraktiva lägen bidrar vi både till ekonomisk och lokal utveckling.

- Vårt fokus på hållbara affärer stödjer de Globala hållbarhetsmålen 8, 13 och 16.



✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]
istina Petrosiut
Page 18 / 45
20250714604B2

Hållbar samhällsutveckling

Vårt fokusområde hållbar samhällsutveckling bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 6, 7, 8, 11, 12, 13 och 16.

Förvärv

Patriam utvecklar bostäder i attraktiva och centrala delar i Stor-Stockholm. Platserna ska vara trygga, tillgängliga och inkluderande. Vardagsservice/samhällsfunktioner finns alltid på gångavstånd.

Förstudie

Inriktningen för Patriam är att arbeta för att bli klimatpositiv senast 2045. I fastighetsutvecklingsfasen läggs stor vikt på valen av system, material, inomhusmiljö samt klimatpåverkan. Till varje projekt tar vi fram en hållbarhetsmatris.

Projektering

Platsutveckling sker i samverkan med myndigheter och andra aktörer där vi utvecklar våra bostäder. Strävan är att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen. Arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar.

Genomförande

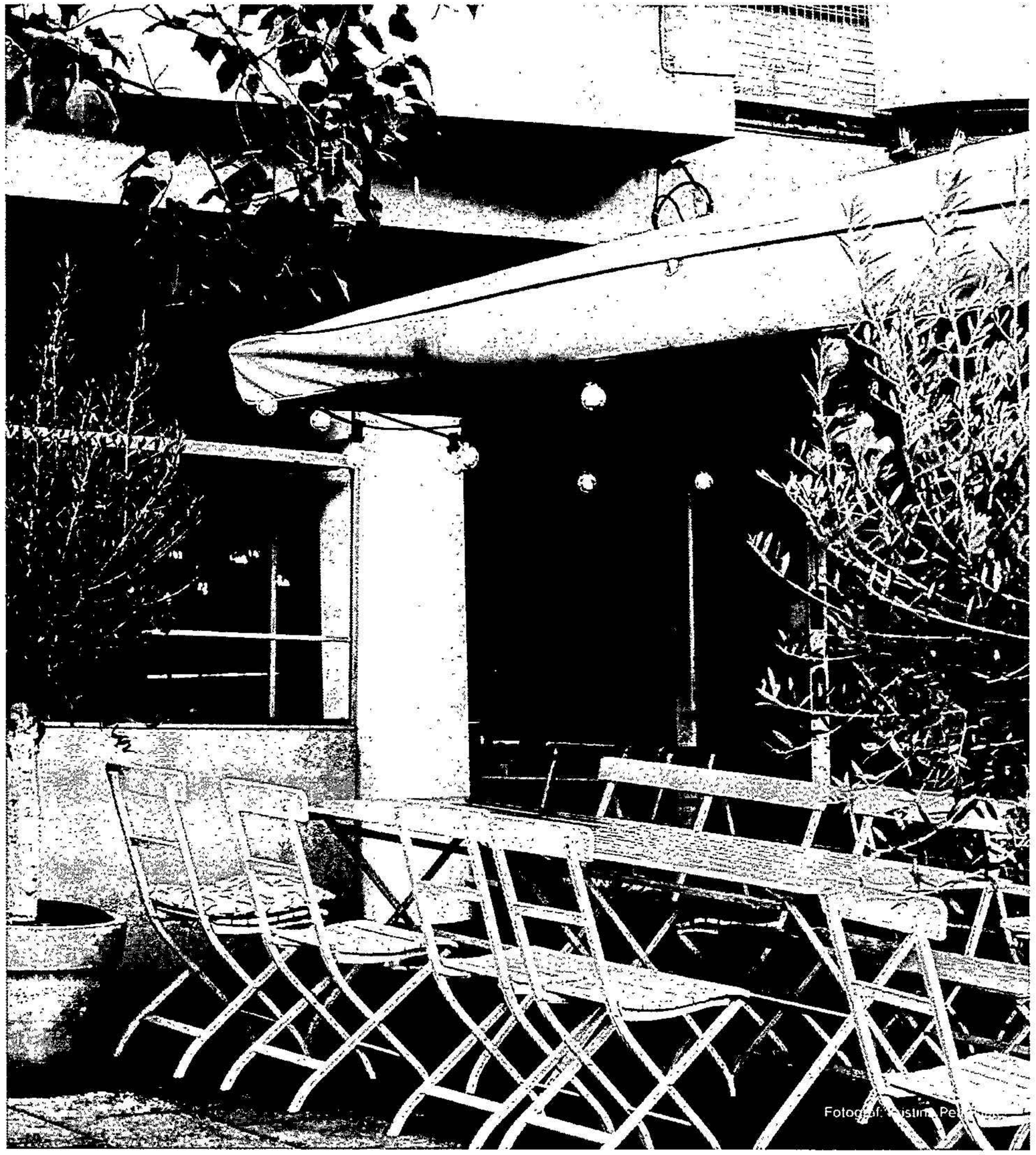
Under genomförandet har vi vår största direkta hållbarhetspåverkan. Fokus ligger på transporter till och från byggarbetsplatsen, energi för produktionen samt avfallshantering. Hur arbetet styrs påverkar arbetsförhållandena, inklusive hälsa och säkerhet för dem som vistas på byggarbetsplatsen.

Garanti och eftermarknad

Genom samverkan med våra leverantörer och entreprenörer kan vi indirekt påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption positivt utanför den egna verksamheten.

Överlämning brf

Vi vill uppmuntra till en hållbar livsstil genom att skapa förutsättningar för de boende att göra miljövänliga val i sin vardag.



✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Omslutet ID [illegible] Page 19 / 46

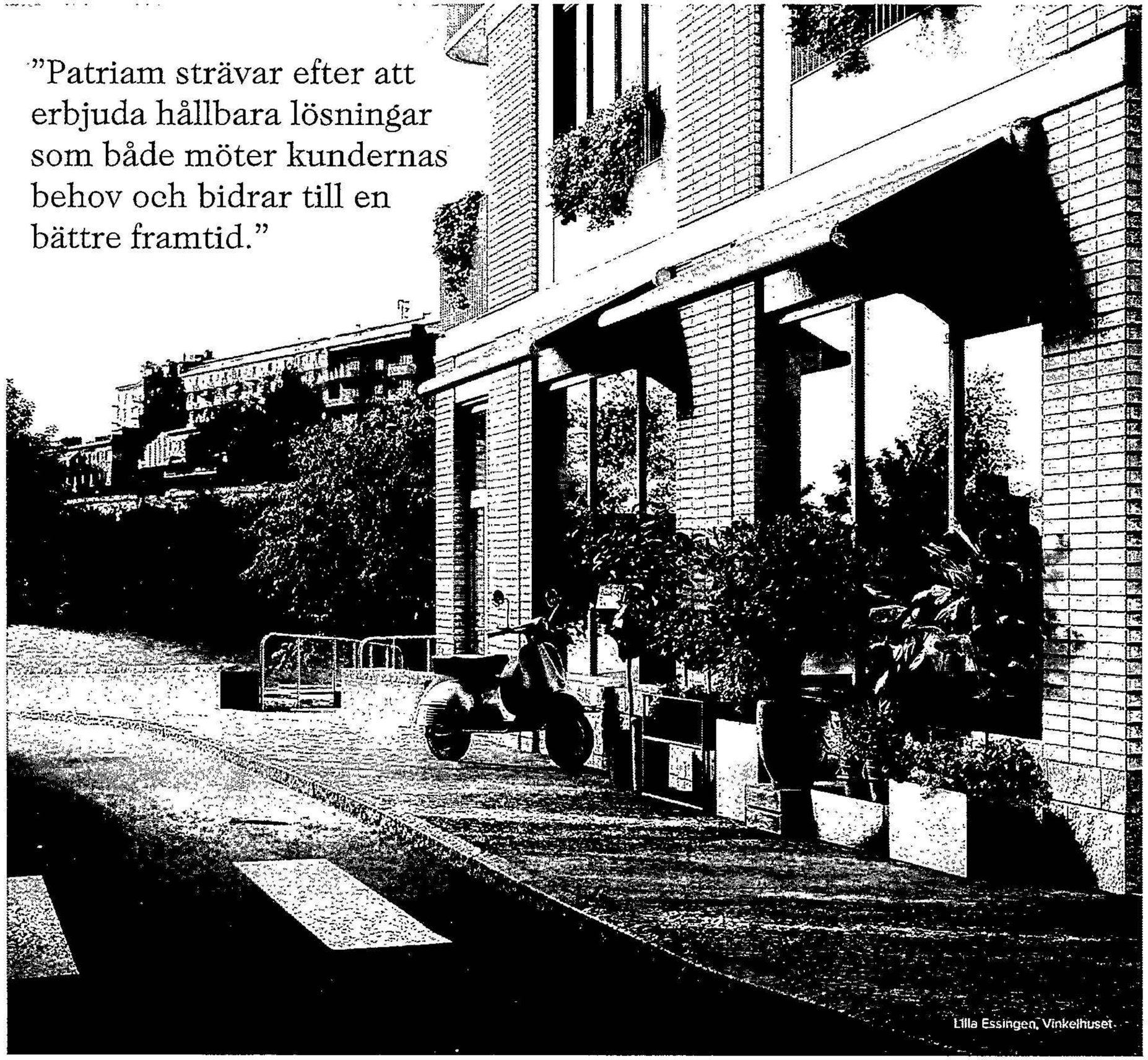
20250714604B3

Hållbart kunderbjudande

- Patriam strävar efter att erbjuda hållbara lösningar som både möter kundernas behov och bidrar till en bättre framtid. Vi fokuserar på att skapa bostäder av hög kvalitet och lång livslängd, med en vision om att de ska stå i minst 100 år.
- Vårt hållbara kunderbjudande prioriterar hög kundnöjdhet genom att förstå kundernas behov och leverera produkter som minskar miljöpåverkan genom lång hållbarhet.
- Vi integrerar miljövänliga och energieffektiva lösningar i våra bostäder för att främja ett hållbart boende och samtidigt berika kundernas liv.
- Vårt arbete stödjer de Globala hållbarhetsmålen 12 och 13.

Hållbart arbetsliv

- Patriam strävar efter att skapa en arbetsplats där hållbart arbetsliv är möjligt och där våra medarbetare kan nå sin fulla potential i en stimulerande miljö. Vi vill erbjuda en inkluderande och flexibel arbetsplats där alla känner sig välkomna.
- Vi arbetar aktivt med att främja god hälsa och välmående genom att erbjuda stöd för en balanserad livsstil. Vi värnar om mångfald och jämställdhet och strävar efter en arbetsmiljö där alla har lika möjligheter att växa och utvecklas.
- Genom att fokusera på dessa områden bidrar vi till både medarbetarnas välbefinnande och en mer hållbar och inkluderande arbetsplats.
- Vårt arbete stöder de Globala hållbarhetsmålen 3, 10 och 12.



Lilla Essingen, Vinkelhuset

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Omefiow ID [illegible] Page 20 / 46

20250714604B4

Initiativ & Certifieringar

Patriam arbetar med olika initiativ och certifieringar för att säkerställa att vi håller en hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.

Svanenmärkta hus

En Svanenmärkt byggnad utvärderas ur ett livscykelperspektiv, uppfyller strikta energikrav och främjar grön innovation.

FN Global Compact

Tio principer för hållbart företagande inom områdena miljö, arbetsrätt, antikorruption och mänskliga rättigheter. Patriams uppförandekod bygger på principerna i FN:s Global Compact.

Gröna obligationer

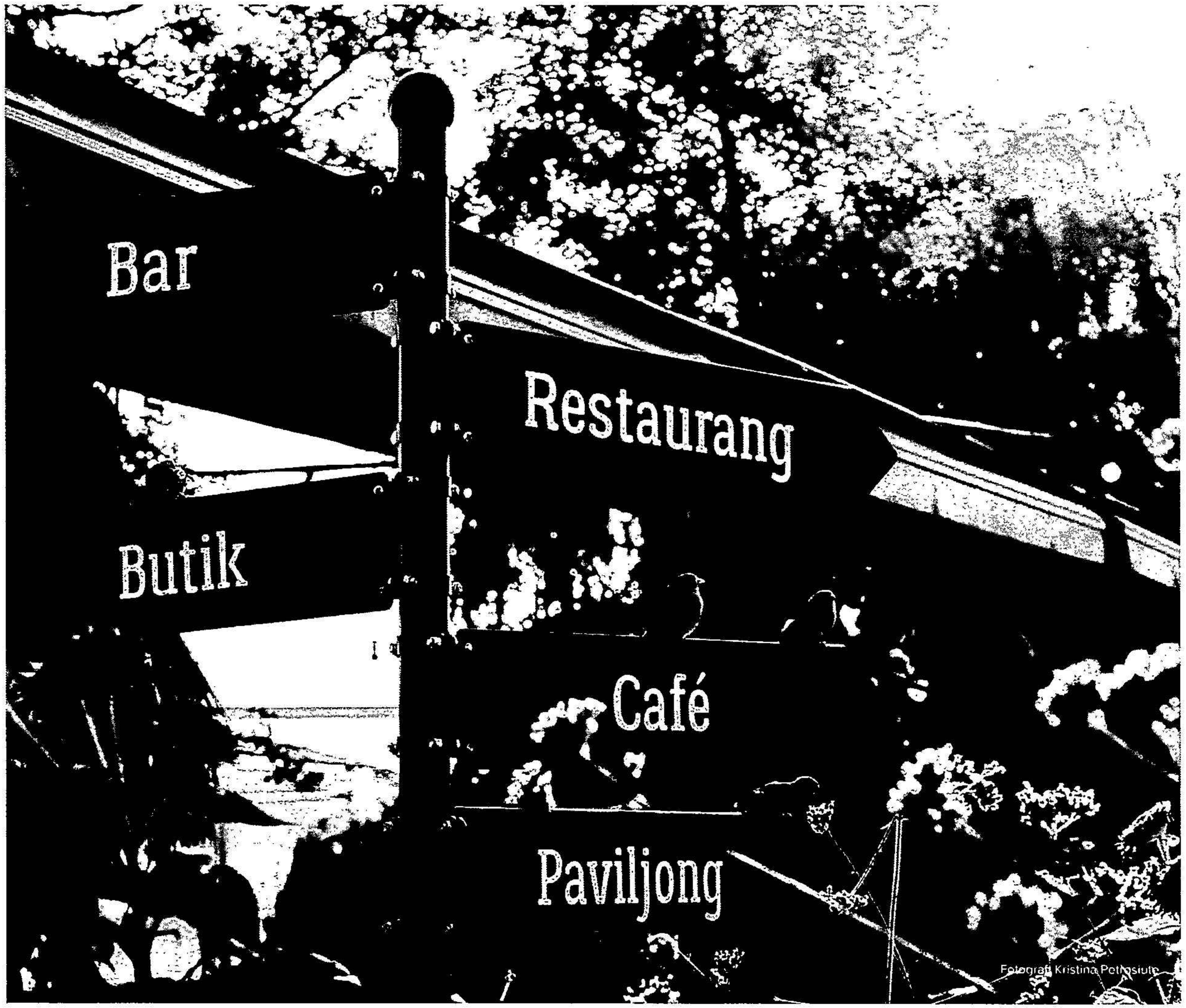
Certifieringssystemet Climate Bonds är en internationell standard för gröna obligationer och lån. Det kräver att utvecklare bygger energieffektiva, utsläppssnåla byggnader och följer bästa praxis inom klimatarbete och rapportering.

De globala målen

Agenda 2030 omfattar 17 globala mål för hållbar utveckling, och Patriam har fokuserat på 11 av dem där företaget kan ha störst påverkan.

Patriam Trygg Affär™

På Patriam säkerställer vi en trygg bostadsköpsprocess med ett omfattande trygghetspaket som stödjer kunderna från avtalsskrivning till garantibesiktning två år efter inflyttning.



Fotograf Kristina Petrasiute

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Oneflow ID [illegible] Page 21 / 46

20250714604B5

Förvaltningsberättelse

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]UTC

20250714604 86

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Patriam Invest AB (publ), org nr 559201-2206 (”Patriam”), med postadress Biblioteksgatan 3, 111 46 Stockholm får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i kronor (kr), om inget annat anges, avrundningsdifferenser kan förekomma.

Affärsidé

Patriam ska utveckla bostadsrätter i premiumsegmentet i attraktiva lägen i Stockholm.

Ägarförhållanden

Patriam Invest AB med säte i Stockholm, är helägt dotterbolag till Rotunda Fastigheter AB, org. nr 556839-3937 med säte i Stockholm.

Patriams verksamhet och projektportfölj

Patriams huvudsakliga verksamhet är att utveckla bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Projekten karaktäriseras av dess geografiska läge tillsammans med kvalitéer som funktion, design och hållbarhet, som är viktiga hörnstenar när vi utvecklar våra bostäder. Utöver att utveckla bostadsrätter så utvecklar även Patriam fastigheter genom framtagande av nya detaljplaner för bostäder.

Patriam äger en projektportfölj med pågående- och färdiga bostadsbyggrätter samt potentiella bostadsbyggrätter. Utöver det har Patriam ett minoritetsägande i ett projekt i Linde i södra Stockholm där en ny detaljplan utvecklas för nya bostadsrätter.

Verksamhet och organisation

Vi har två pågående bostadsrättsprojekt på Lilla Essingen, kvarteret Gasolköket 1 och kvarteret Fotogenköket 1. Byggnationen av Gasolköket 1, som vi kallar

Vinkelhuset, pågår sedan mars 2024 där inflyttning beräknas ske under september 2025. Ansökan om bygglov för byggnationen av Fotogenköket 1 är inlämnad till Stockholms Stadsbyggnadskontor, där vår förväntan är att bygglovet beviljas under maj 2025.

Patriam utvecklar även ett bostadsrättsprojekt på John Ericssongatan på nedre Kungsholmen. Rivningsarbetet är nu avslutat och byggnationen har påbörjats. Inflyttningen planeras till det första halvåret 2026. Patriam driver också ett projekt på Kvarnholmens solsida. Detaljplan för bostäder finns på plats och projekteringsarbetena för bygglov pågår. Beräknad byggnationsstart är tredje kvartalet 2025 och inflyttning bedöms till första halvåret 2027. Patriam äger tre fastigheter i Danderyds kommun i ett pågående detaljplanearbete med bostadsbyggsrätter för bostäder, genom fastigheterna Snödroppen 1, 10 och 12. Totalt bedöms projektportföljen uppgå till cirka 32 000 kvm bostadsbyggrätter.

Organisationen har funktionerna; Projektutveckling, Marknad och försäljning, Ekonomi och Finans samt Affärsutveckling och Transaktion. Koncernledningen består av fyra personer, CEO Andreas Holmberg, CFO Carina Ohlander, Head of Property Development Fredrik Andrén, samt Sales and Marketing Director Emilia Sjöblom Adolfsson. Viss förvaltning och vissa koncerngemensamma funktioner är outsourcade enligt separata förvaltningsavtal. Bland annat tillhandahåller Klara Consulting AB den löpande redovisningen. Per 31 december 2024 uppgick medelantalet anställda i Patriam till 9 personer (9).

Bostadsutveckling

Patriam arbetar kontinuerligt med att identifiera, förvärva och utveckla bostadsrätter. Basen i strategin framåt utgår från färdiga bostadsbyggrätter med antagen detaljplan där produktionstid och myndighetsrisker anses begränsade. En viktig komponent för lönsamheten är tiden för genomförandet av projekten.

Vidare arbetar Patriam främst med så kallade ”infill-projekt”, vilket betyder att projekten är belägna i redan etablerade områden. Samtliga av Patriams redan färdigställda projekt; Patriam Stocksund, Patriam

Gärdet, Karlaplan 2, Patriam Nacka Strand samt Patriam Torsvik är goda exempel på effektiva infill-projekt där vi skapat bostäder i etablerade områden med utgångspunkt i dess unika geografiska läge.

Som ett komplement till strategin ovan arbetar Patriam aktivt med att identifiera och förvärva projekt med pågående detaljplaner nära antagande och där tillträde sker först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kombinationen av ovan skapar en långsiktigt stark byggrättsportfölj med relativt kort genomförandetid samt att transaktioner görs med jämna mellanrum. Vidare skapar det goda försättningar att planera verksamheten med hänsyn till både kapitalbehov och resurser.

Det utökade fokuset med att identifiera och förvärva projekt med pågående detaljplaner nära antagande har medfört att intresset för markanvisningar avseende bostadsrättsprojekt är en naturlig del i affärsutvecklingen.

Stockholms bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Sverige har under de senaste åren haft en generellt stark utveckling och i synnerhet i de kommuner där Patriam är verksamma. Patriams geografiska marknad är snäv och är begränsad till ett antal Stockholmskommuner där det råder bostadsbrist och där vi riktar oss till kunder med en stark köpkraft.

Mellan åren 2019-2022 stärktes bostadsmarknaden kraftigt och bostadspriserna toppade i mars 2022. I slutet av 2024 hade bostadspriserna återhämtat sig till stor del från den försvagning som påbörjades under det andra kvartalet 2022 och ligger idag cirka 5-7 procent under toppen som infann sig i mars 2022. Patriam följer och utvärderar kontinuerligt utvecklingen i vår geografiska marknad och eftersom också råder brist på bostäder i dessa kommuner och att det därmed finns ett underliggande behov av nya bostäder, bedömer vi att det finns en efterfrågan på nyproducerade bostäder på attraktiva platser i Patriams geografiska marknad.

✓ Signerat 2025-05-09 14:[illegible] UTC

Omslutet ID [illegible] Page 23 / 45

20250714604 87

Bostadsmarknadens påverkan på Patriam

Försäljningstiderna att sälja en lägenhet på ritning ligger fortsatt kvar på en relativt lång ledtid. Vi har anpassat vår affär till de nya förutsättningarna genom att produktionsstarta projekt för att begränsa kundernas tid mellan avtalstecknande och inflyttning. Patriam har idag inga osålda lägenheter från färdigställda projekt.

Hållbarhet

Bolaget har valt att frivilligt upprätta en hållbarhetsrapport för verksamhetsåret. Syftet är att öka transparensen och redovisa vårt arbete med miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, trots att vi enligt gällande lagstiftning inte är skyldiga att göra det. Vi ser hållbarhetsrapporten som ett viktigt verktyg för att kommunicera våra ambitioner och resultat inom hållbarhetsområdet till våra intressenter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Patriam sålde slutlägenheterna i Patriam Torsvik.
- Patriam amorterade obligationen för Patriam Lilla Essingen.
- Patriam hävde förvärvsavtalet för fastigheterna Hingsten 1 & 2 i Bromma efter uppkomna förseningar i detaljplanearbetet.
- Säljstart för Propellerhuset på Kungsholmen.
- Bygglov beviljades för projektet Propellerhuset.
- Patriam byggstartade projektet Vinkelhuset på Lilla Essingen.
- Slutsamråd hölls efter godkänd slutbesiktning i projektet Patriam Torsvik.
- Patriam tillträdde fastigheten Fågelbärsträdet 12 (Propellerhuset) på Kungsholmen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Patriam ingick avtal samt tillträdde sjöfastigheten Sicklaön 38:49 på Kvarnholmen, Nacka.
- Patriam överlämnade bostadsrättsföreningen Ontario (Patriam Torsvik) till boendestyrelsen.

Obligationsskuld

I maj 2022 emitterade Patriam Invest AB (publ)
SEK 390 000 000 i en grön obligation med ISIN 0017769391 och ISIN SE0017769409. Obligationen är säkerställd aktiepant i Patriam Invest AB (publ), pant i aktier i dotterbolag, dels med pant i fordringar gentemot dotterbolag och bostadsrättsföreningar.

Den gröna obligationen har en löptid om 36 månader med en årlig ränta om 9,5% + Euribor/Stibor 3 månader med kvartalsvisa räntebetalningar och emitterades i SEK och EUR. Obligationen som är certifierad grön av Climate Bonds Initiative har noterats på Nasdaq First North Bond Market.
Per årsskiftet återstår 5 månaders löptid exklusive optionen om förlängning med 12 månader.

De finansiella förutsättningarna för obligationen utgår från att koncernens soliditet överstiger 25% och att den samlade lånestrukturen i förhållande till koncernens tillgångar understiger 85%.

Detta innebär att koncernens samtliga tillgångar värderas av externt värderingsinstitut enligt var tids gällande marknadsvärdering och ställs i relation till koncernens totala utestående skulder. Rapportering med hänsyn till obligationsinnehavarna sker kvartalsvis. Rapporteringen består av en framdriftsrapport "Progress Report", som beskriver projektets fortlöpande utifrån kostnader, tidplaner, finansiering och risker. Ytterligare villkor om obligationerna "Terms and Conditions" samt "Bond Term Sheet" finns att läsa om på patriam.se.

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Summa rörelsens intäkter	459 164	165 921	117 763	40 524	2 868
Resultat efter finansiella poster	-58 923	645	31 648	25 226	619
Balansomslutning	786 281	831 790	676 561	275 279	317 621
Soliditet (%)	31	25	25	51	27
Medeltal anställda	9	9	9	9	5

Övriga nyckeltal koncernen					
Antal boenden i produktion, st	14	48	48	62	14
Sålda boenden, st	25	8	20	13	1

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	-	857	-	-
Resultat efter finansiella poster	-49 242	733	-28 587	20 384	-1 885
Balansomslutning	491 266	527 516	454 889	241 547	257 737
Soliditet (%)	8	23	19	47	25

Resultatdisposition

(Belopp i kr)	
Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	120 954 420
Årets resultat	-58 774 743
	62 179 677
Styrelsen föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	
I ny räkning överföres	62 179 677
	62 179 677

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]UTC

Omslags-ID 12872309 Page 24 / 46

20250714604B8

Finansiell information

✔ Signerat 2025-05-09 14:12 SSLUTC

Dokument-ID 15722309 · Page 25 / 46

20250714604 89

Koncernens resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		45 290 072	40 300 489
Intäkter vid utveckling av projektfastigheter		247 909 018	215 444 005
Intäkter sålda andelar i Bostadsrättsförening		165 965 000	46 727 500
Summa rörelsens intäkter	2	**459 164 089**	**302 471 994**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-207 914 819	-152 067 613
Kostnader sålda andelar i Bostadsrättsförening	4	-190 891 764	-58 803 236
Övriga externa kostnader	5	-14 308 671	-11 395 532
Personalkostnader	6	-20 766 570	-17 936 498
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-56 457	-57 167
Summa rörelsens kostnader		**-433 938 281**	**-240 260 046**
Rörelseresultat		**25 225 808**	**62 211 948**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	-4 492 047
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 017 895	30 552 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 470 259	-86 634 852
Orealiserade valutakursförändringar		-10 696 880	-992 917
Summa finansiella poster		**-84 149 244**	**-61 567 283**
Resultat efter finansiella poster		**-58 923 435**	**644 664**
Bokslutsdispositioner			
Skatt på periodens resultat	10	148 692	106 860
Årets resultat		**-58 774 743**	**751 524**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-58 774 743	751 524
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

Kommentar till koncernens resultaträkning

Januari – december 2024

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 459,2 mkr (302,5). Skillnad mot föregående år beror delvis på förändringar i princip för redovisning av successiv vinstavräkning. Poster som föregående år nettoredovisades har nu bruttoredovisats. Föregående års siffror har omräknats enligt ny princip för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Omsättningen utgörs av flera komponenter men utgörs främst av intäkter från succesiv vinstavräkning, som för året hänförs till projekten Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset, Patriam Lilla Essingen Ljusablick samt Patriam Kungsholmen Propellerhuset. Under perioden har den försenade produktionsstarten i Patriam Vinkelhuset medfört en intäktsförsening för året om 17,5 mkr. Intäkter för sålda andelar i bostadsrättsförening avser projektet Patriam Torsvik, där samtliga lägenheter nu är slutsålda och tillträdda.

Rörelsens kostnader

Skillnad mot föregående år beror delvis på förändringar i princip för redovisning av successiv vinstavräkning. Poster som föregående år nettoredovisades har nu bruttoredovisats. Föregående års siffror har omräknats enligt ny princip för att möjliggöra jämförelse mellan åren. Ökade kostnader för perioden är hänförliga till andelen osålda lägenheter i Patriam Torsvik som påverkade resultatet med -25,0 mkr. Räntekostnader ökade mot föregående år och förklaras av refinansiering av obligationen i Lilla Essingen som påverkade med -28,0 mkr, obligationen slutamorterades i december 2024. Negativa orealiserade valutakursförändringar på underliggande finansiella instrument har ökat mot samma period föregående år och uppgick till -10,7 mkr (-1,0 mkr).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 25,2 mkr (62,2) och rörelsemarginalen var 9,6 procent (37,5).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -58,8 mkr (0,8).

Belopp för balansposter inom parentes avser 31 december 2023. Övriga belopp inom parantes avser januari–december 2023.

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Dokument-ID [illegible] Page 26 / 46

20250714604 90

Koncernens balansräkning

Belopp i kr	*Not*	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		–	–
Inventarier, verktyg och installationer	7	–	54 638
		–	**54 638**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	11	16 635 094	16 635 094
Andra långfristiga fordringar	12	526 216 183	384 801 338
		542 851 277	**401 436 432**
Summa anläggningstillgångar		**542 851 277**	**401 491 070**
Omsättningstillgångar			
Övriga lagertillgångar			
Andelar i Bostadsrättsförening		–	186 416 764
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 820 144	557 789
Övriga fordringar		32 950 932	21 752 168
Upparbetade ej fakturerade intäkter		146 629 576	186 401 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 172 478	18 114 750
		217 573 130	**413 242 644**
Kassa och bank		**25 856 404**	**17 056 036**
Summa omsättningstillgångar		**243 429 534**	**430 298 680**
Summa tillgångar		**786 280 811**	**831 789 750**

Belopp i kr	*Not*	2024-12-31	2023-12-31
Aktiekapital		500 000	500 000
Tillskjutet kapital/Hybridobligation		263 988 175	137 938 325
Uppskrivningsfond		10 378 600	10 378 600
Annat eget kapital ink årets resultat		-31 646 626	59 128 117
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**243 220 149**	**207 945 042**
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		**243 220 149**	**207 945 042**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		2 692 685	2 858 745
Övriga avsättningar		–	3 258 670
Summa avsättningar		**2 692 685**	**6 117 415**
Långfristiga skulder	15		
Obligationslån		409 388 604	389 045 650
Övriga långfristiga skulder		36 584 372	1 344 113
Summa långfristiga skulder		**445 972 976**	**390 389 763**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		–	120 163 339
Leverantörsskulder		1 958 521	3 495 909
Aktuella skatteskulder		102 394	112 139
Övriga skulder		81 722 626	92 848 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10 611 460	10 717 622
Summa kortfristiga skulder		**94 395 001**	**227 337 529**
Summa eget kapital och skulder		**786 280 811**	**831 789 750**

Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 786,3 mkr (831,8). Finansiella anläggningstillgångar har ökat från jämförelsedatumet vilket förklaras främst av en större projektportfölj. Två nya förvärv har genomförts under året på Patriam Propellerhuset på Kungsholmen och Hus K på Kvarnholmen i Nacka. Utöver detta har projektportföljen minskat med Patriam Torsvik som är färdigställt där projektet nu är slutsålt och samtliga lägenheter är tillträdda under perioden.

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 243,2 mkr (207,9). Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 540,4 mkr (617,7). Under året emitterades en hybridobligation avseende förvärvet av projektet Patriam Propellerhuset på Kungsholmen och i december emitterades ytterligare en hybridobligation avseende förvärvet av projektet Hus K på Kvarnholmen.

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

[illegible] Page 27 / 46

20250714604 91

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i kr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivnings-fond	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**500 000**	**94 938 325**	**10 378 600**	**66 376 593**	**172 193 518**	**–**	**172 193 518**
Utdelning				-8 000 000	-8 000 000		-8 000 000
Erhållna aktieägartillskott		43 000 000			43 000 000		43 000 000
Transaktioner mellan delägarna					–		–
Årets resultat				751 524	751 524		751 524
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**500 000**	**137 938 325**	**10 378 600**	**59 128 117**	**207 945 042**	**–**	**207 945 042**
Belopp vid periodens ingång 2024-01-01	**500 000**	**137 938 325**	**10 378 600**	**59 128 117**	**207 945 042**	**–**	**207 945 042**
Utdelning				-32 000 000	-32 000 000		-32 000 000
Erhållna aktieägartillskott					–		–
Emission hybridobligationer		132 000 000			132 000 000		132 000 000
Kostnader hybridobligation		-5 950 150			-5 950 150		-5 950 150
Transaktioner mellan delägarna					–		–
Årets resultat				-58 774 743	-58 774 743		-58 774 743
Belopp vid periodens utgång 2024-12-31	**500 000**	**263 988 175**	**10 378 600**	**-31 646 626**	**243 220 149**	**–**	**243 220 149**

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Oneflow ID 15721309 Page 28 / 46

20250714604 92

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i kr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 225 808	62 211 948
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*	-55 587 251	-75 543 486
Erhållen ränta	366 222	22 392
Betald ränta	-95 219 910	-54 482 369
Betald skatt	-682 206	-644 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-125 897 337**	**-68 435 837**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	316 118 670	34 977 461
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	9 861 424	-5 831 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**200 102 757**	**-39 289 487**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via dotterföretag	-62 856 903	–
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-41 414 845	-47 093 031
Avyttring av dotterbolag	–	-119 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-104 271 748**	**-47 212 143**
Finansieringsverksamheten		
Emission hybridobligation	59 049 850	–
Amortering av finansiella skulder	-139 080 491	
Erhållna aktieägartillskott		43 000 000
Betald utdelning	-7 000 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-87 030 641**	**43 000 000**
Periodens kassaflöde	8 800 368	-43 501 630
Likvida medel vid årets början	17 056 036	60 557 666
Likvida medel vid årets slut	**25 856 404**	**17 056 036**

*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen 2024	2023
Successiv vinstavräkning projekt	-52 385 748	-78 859 323
Av- och nedskrivningar	57 167	57 167
Förändring av uppskjuten skatt	-3 258 670	3 258 670
Summa	**-55 587 251**	**-75 543 486**

✓ Signerat 2025-05-09 14:12:55 UTC

Dokument ID 1072305 Page 29 / 45

20250714049 3

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		–	–
Summa rörelsens intäkter		**–**	**–**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 217 569	-926 372
Summa rörelsens kostnader		**-1 217 569**	**-926 372**
Rörelseresultat		**-1 217 569**	**-926 372**
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelning på andelar i dotterföretag		–	52 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29 651 673	14 856 165
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		–	-42 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 108 648	-66 579 233
Orealiserade valutakursförändringar		-9 567 130	924 398
Summa finansiella poster		**-48 024 105**	**1 659 128**
Resultat efter finansiella poster		**-49 241 674**	**732 756**
Resultat före skatt		**-49 241 674**	**732 756**
Skatt på årets resultat	10	–	–
Årets resultat		**-49 241 674**	**732 756**

✔ Signerat 2025-05-09 [illegible]

Oneflow ID [illegible] Page 30 / 46

20250714604 94

Moderbolagets balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	75 194 005	75 134 006
Fordringar hos koncernföretag	18	378 683 936	386 335 244
Summa anläggningstillgångar		**453 877 941**	**461 469 250**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		–	52 500 000
Övriga fordringar		145	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 644 143	93 750
Summa omsättningstillgångar		**29 644 288**	**52 593 750**
Kassa och bank		**7 744 182**	**13 452 717**
Summa omsättningstillgångar		**37 388 470**	**66 046 467**
Summa tillgångar		**491 266 411**	**527 515 717**

Belopp i kr	*Not*	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital	14	500 000	500 000
		500 000	**500 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		88 954 420	120 221 664
Periodens resultat		-49 241 674	732 756
Summa eget kapital		**40 212 746**	**121 454 420**
Långfristiga skulder	15		
Obligationslån		409 388 604	389 045 650
Skulder till koncernföretag		35 996 165	11 011 165
Summa långfristiga skulder		**445 384 769**	**400 056 815**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		–	–
Övriga skulder		243 050	480 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 425 846	5 524 463
Summa kortfristiga skulder		**5 668 896**	**6 004 482**
Summa eget kapital och skulder		**491 266 411**	**527 515 717**

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Omslags-ID [illegible] Page 31 / 45

20250714604 95

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i kr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	**500 000**	**113 809 134**	**-28 587 471**	**85 721 663**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-28 587 471	28 587 471	–
Utdelning		-8 000 000		-8 000 000
Erhållna aktieägartillskott		43 000 000		43 000 000
Årets resultat			732 757	732 757
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**500 000**	**120 221 663**	**732 757**	**121 454 420**
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	**500 000**	**120 221 663**	**732 757**	**121 454 420**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		732 757	-732 757	–
Utdelning		-32 000 000		-32 000 000
Erhållna aktieägartillskott		–		–
Periodens resultat			-49 241 675	-49 241 675
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**500 000**	**88 954 420**	**-49 241 675**	**40 212 746**

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

PATRIAM

[illegible] Page 32 / 46

20250714604 96

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Redovisning och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Patriam Invest AB upprättar koncernredovisning. Företag där Patriam Invest innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kr om inget annat anges.

Intäktsredovisning

I koncernen tillämpas succesiv vinstavräkning för bostadsutvecklingsprojekt. Vid beräkning av upparbetad intäkt har vinsten redovisats i förhållande till entreprenadens färdigställandegrad per bokslutsdagen. Färdigställande graden har beräknats som nedlagda kostnader för utfört arbete på bokslutsdagen i relation till beräknade, totalt kostnader för projektet. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. Det är bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra kunden till koncernen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter intäktsförs i den period de avser. Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag

I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.

En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad. För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Uppskattningar och bedömningar

Ersättning från projektverksamhet

I syfte att förstå intäktsredovisningen är det även viktigt att förstå Patriams affärsmodell. Moderföretaget har ett antal dotterföretag som konsolideras i koncernen. Patriam säljer, via dotterbolag, ett bolag innehållande mark och utförd projektering till en bostadsrättsförening via ett aktieöverlåtelseavtal. Det är bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra kunden till koncernen. Bostadsrättsföreningen tecknar avtal med en fristående entreprenör avseende entreprenaden. Patriam konsoliderar inte bostadsrättsföreningarna.

Andra långfristiga fordringar

Patriams projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Patriam förvärvar ett bolag, ett före detta moderföretag, vilket har ingått avtal med en bostadsrättsförening. Bostadsrättföreningen utgör beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Bostadsrättsföreningen har vanligtvis gjort förvärvet av mark och uppförande av en bostadsfastighet genom att förvärva ett dotterbolag till ett moderföretag.

Avtalet med bostadsrättföreningen avseende överlåtelsen och omständigheterna i övrig kan innebära att det är sannolikt att det kommer att utgå en tilläggsköpeskilling för det av bostadsrättföreningen förvärvade och det av moderföretaget överlåtna dotterföretaget. Om Patriam förvärvar ett sådant för detta moderföretag och om Patriam har betalat mer för förvärvet än verkligt värde på övriga identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten så redovisar Patriam övervärdet så som andra långfristiga fordringar.

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasing givaren till ett företag i Patriam Invests koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasing givaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen 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 Patriam Invests koncernföretag förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda planerna 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. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensions berättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Dokument-ID [illegible] Page 33 / 46

20250714604 97

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 skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

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. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Patriam Invest blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Patriam Invest AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna.

Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leaseingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader.

Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Hybridlån

Kapitaltillskott i form av eviga hybridlån klassificeras som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper men har företräde framför sedvanliga aktier. Bolaget är i ensidig kontroll över när hybridlånen återbetalas och hybridlånen klassificeras därmed som eget kapital.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

✓ Signerat 2025-05-09 14:12:55 UTC

Dokument ID 157213119 Page 34 / 46

20250714604 98

NOT 2 Nettoomsättningens fördelning/Summa rörelsens intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter utveckling av projektfastigheter	247 909 018	215 444 003	-	-
Projektintäkter (vidarefakturering)	10 580 121	13 273 469	-	-
Intäkter sålda lägenheter	165 965 000	46 727 500	-	-
Mangement fees	31 703 813	24 802 735	-	-
Hyresintäkter	1 670 090	2 224 287	-	-
Övriga intäkter	1 336 047	-	-	-
Summa	**459 164 089**	**302 471 994**	**-**	**-**

Från och med räkenskapsår 2024 bruttoredovisas projektvinst från utveckling av projektfastigheter. Jämförelseperioden har räknats om.

NOT 3 Råvaror och förnödenheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kostnader utveckling av projektfastigheter	-195 643 770	-136 551 458	-	-
Projektkostnader (vidarefakturering)	-10 580 121	-13 273 469	-	-
Driftkostnader fastighet	-1 690 928	-2 242 686		
Övriga kostnader	-	-	-	-
Summa	**-207 914 819**	**-152 067 613**	**-**	**-**

Från och med räkenskapsår 2024 bruttoredovisas projektvinst från utveckling av projektfastigheter. Jämförelseperioden har räknats om.

NOT 4 Handelsvaror/Kostnader sålda andelar i Bostadsrättsförening

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kostnad sålda lägenheter	-190 891 764	-58 803 236	-	-
Summa	**-190 891 764**	**-58 803 236**		**-**

NOT 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	-686 849	-681 431	-222 500	-292 233
Summa	**-686 849**	**-681 431**	**-222 500**	**-292 233**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Medelantalet anställda	**9**	**9**
Varav kvinnor	5	4
Varav män	4	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 445 991	2 356 222
Övriga anställda	6 973 420	8 514 946
Summa	**9 419 411**	**10 871 168**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	331 382	302 486
Pensionskostnader för övriga anställda	1 218 315	1 351 858
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 479 359	3 998 155
Summa	**5 029 056**	**5 652 499**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**14 448 467**	**16 523 667**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Kvinnor	50%	50%
Män	50%	50%

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]UTC

20250714604 99

NOT 7 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	694 170	694 170
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**694 170**	**694 170**
Ingående avskrivningar	-639 532	-582 365
Årets avskrivningar	-56 457	-57 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-694 170**	**-639 532**
Redovisat värde	**-**	**54 638**

NOT 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga ränteintäkter	30 017 895	30 552 533	29 651 673	14 856 165
Ränteintäkter på egen andel av obligationen	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Summa	**30 017 985**	**30 552 533**	**29 651 673**	**14 856 165**

NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader obligationsskuld	-74 350 503	-69 770 727	-57 116 738	-55 307 943
Räntekostnader övriga	-28 717 946	-16 861 684	-10 991 910	-11 271 290
Övrigt	-401 810	-2 441	0	0
Summa	**-103 470 259**	**-86 634 852**	**- 68 108 648**	**-66 579 233**

NOT 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatt	148 692	106 860	-	-
Resultat före skatt	-58 923 435	644 644	-49 241 674	732 756
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	12 138 228	-132 801	10 143 785	-150 948
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	8 341 233	1 386 846	2 856 596	-587 259
Ej avdragsgilla kostnader	-20 479 005	-14 783 379	-13 000 382	-10 076 794
Ej skattepliktiga intäkter	-455	13 743 054	-	10 815 000
Övriga skattemässiga justeringar	148 692	-106 860	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år			-	-
Redovisad skatt	**148 692**	**106 860**	**-**	**-**
Effektiv skattesats, %	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

NOT 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat
Lindetorpsterassen Holding AB	556931-5178	Stockholm	33%	79 813 769	12 419 273

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 635 094	16 635 094
Resultatandel från intresseföretag	-	-
Årets avyttring	-	-
Redovisat värde	**16 635 094**	**16 635 094**

✓ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Credimaster ID 1722306 Page 36 / 45

20250714605OO

NOT 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	384 801 338	337 708 307	-	-
Tillkommande fordringar	309 568 106	47 093 031	-	-
Avgående fordringar	-168 153 261	-	-	-
Redovisat värde	**526 216 183**	**384 801 338**	**-**	**-**

NOT 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	29 644 143	15 194 125	29 644 143	-
Övriga förutbetalda kostnader	2 528 335	2 920 625	-	93 750
Summa	**32 172 478**	**18 114 750**	**29 644 143**	**93 750**

NOT 14 Antal aktier och kvotvärde

	Moderbolaget	
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500 000	500 000
Summa	**500 000**	**500 000**

NOT 15 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Obligationslån	409 388 604	389 045 650	409 388 604	389 045 650
Skulder till koncernföretag	-	-	35 996 165	11 011 165
Övriga långfristiga skulder	36 584 372	1 344 113	-	-
Summa	**445 972 976**	**390 389 763**	**445 384 769**	**400 056 815**

NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 448 368	1 661 898	-	-
Upplupna sociala avgifter	455 078	522 168	-	-
Upplupna räntekostnader	5 256 847	6 720 375	5 256 847	5 404 213
Förutbetalda hyresintäkter	400 176	396 408	-	-
Övriga upplupna kostnader	3 050 987	1 416 773	168 999	120 250
Summa	**10 611 456**	**10 717 622**	**5 425 846**	**5 524 463**

✓ Signerat 2025-05-09 14:[illegible] UTC

Oneflow ID [illegible] Page 37 / 46

20250714050501

NOT 17 Andelar i koncernföretag

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations-Nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	Eget Kapital	Resultat	Bokfört värde 2024-12-31
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	100%	11 791 702	746 682	8 888 494
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	100%	2 664 255	-32 743	66 102 610
Patriam Enebytorg AB	556950-9176	Stockholm	100%	157 012	-25 028	
Enebytorg Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	98%	510 159	-214 237	
Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	98%	776 288	13 070	
Patriam Enebytorg 2 AB	559100-2851	Stockholm	98%	87 573	-27 550	
Patriam Enebytorg 6 AB	559103-7287	Stockholm	98%	5 586 442	-27 550	
Patriam Enebytorg 7 AB	559104-0489	Stockholm	98%	64 236	-27 567	
Patriam Enebytorg 8 AB	559104-0463	Stockholm	98%	64 253	-27 550	
Patriam Enebytorg 1 AB	559100-2869	Stockholm	98%	59 420	-173 059	
Patriam Enebytorg 3 AB	559100-2786	Stockholm	98%	58 177	-56 947	
Patriam Enebytorg 4 AB	559103-7238	Stockholm	98%	87 573	-27 550	
Patriam Enebytorg 5 AB	559103-7253	Stockholm	98%	87 574	-27 550	
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	100%	14 339 927	-448 808	110 103
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	98%	218 069 810	196 970 009	
Nedlesrot Fastighets AB	559090-3638	Stockholm	98%	198 281 199	150 403 876	
Nedlesrot 1 AB	559450-8359	Stockholm	98%	94 819 528	-16 595 000	
Nedlesrot 2 AB	559450-8367	Stockholm	98%	98 590 392	-15 520 000	
Patriam Bromma AB	559361-7490	Stockholm	97%	38 465	-405 193	
Patriam Lilla Essingen AB	559355-3562	Stockholm	97%	544 795	-36 438 047	
Sumrip 2 Fastighets AB	559511-2250	Stockholm	97%	25 000		
Sumrip 3 AB	559511-2268	Stockholm	97%	25 000	44 369 999	
Sumrip 4 AB	559511-2276	Stockholm	97%	25 000	43 064 999	
Sumrip 5 AB	559511-2284	Stockholm	97%	25 000	43 064 999	
Sumrip Fastighets AB	559391-3816	Stockholm	97%	48 652	-27 423	
OP NYAB 7 AB	559334-3899	Stockholm	97%	71 799	-14 616 776	
OP NYAB 1 AB	559334-3881	Stockholm	97%	54 363	-14 184 212	
OP NYAB 10 AB	559334-3873	Stockholm	97%	54 292	-14 184 282	
Patriam IV Holding AB	559387-1279	Stockholm	100%	59 641	-33 157	92 798
Patriam Kungsholmen AB	559387-1287	Stockholm	100%	88 978 240	29 419 455	
Patriam Kvarnholmen AB	559242-6315	Stockholm	97%	500 000	-10 761	

Lämnade villkorade aktieägartillskott uppgår per räkenskapsårets utgång till 71 278 tkr (71 218 tkr).

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	75 134 006	75 126 208
Inköp	-	-
Lämnade aktieägartillskott	60 000	50 000
Årets avyttring	-	-
Årets nedskrivningar	-	-42 202
Redovisat värde	**75 194 006**	**75 134 006**

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

20250714605O2

NOT 18 Fodringar till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	386 335 244	37 359 529
Tillkommande fordringar	188 523 308	-
Omklassificering från kortfristiga	-	348 975 715
Avgående fordringar	-196 174 616	-
Redovisat värde	378 683 936	386 335 244

NOT 19 Disposition av vinst eller förlust

	Moderbolaget
Förslag till vinstdisposition	**2024-12-31**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	88 954 420
Årets förlust	-49 241 674
	39 712 746
Disponeras så att i ny räkning överföres	39 712 746
Summa	**39 712 746**

NOT 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	500 000	500 000	0	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	103 916 027	154 616 105	66 397 713	66 337 713
Belånad fordran	138 804 122	52 828 937	304 597 120	386 159 289
Summa	**243 220 149**	**207 945 042**	**370 994 833**	**452 497 002**

NOT 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Patriam ingick avtal samt tillträdde sjöfastigheten Sicklaön 38:49 på Kvarnholmen, Nacka.
- Patriam överlämnade bostadsrättsföreningen Ontario (Patriam Torsvik) till boendestyrelsen.

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Page 39 / 46

20250714605O3

Verkställande direktörens och styrelsens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 9 maj 2025

Magnus Holmberg

Ordförande

Andreas Holmberg

VD, Ledamot

Hans Holmberg

Ledamot

Per Holmberg

Ledamot

Stockholm den 9 maj 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]

Page 40 / 46

20250714605O4

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Patriam Invest AB, org.nr 559201-2206

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Patriam Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 22-40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-21. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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.

✔ Signerat 2025-05-09 14:[illegible]UTC

Signicat ID [illegible] Page 41 / 46

20250714605O5

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Patriam Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den 9 maj 2025
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2025-05-09 14:12 SELTEC

Dokument-ID 1857213-19 Page 42 / 46

20250714605O6

PATRIAM

20250714605O7

Deltagare

PATRIAM AB 556911-6394 Sverige

Signerat med E-signering — *2025-05-09 13:27:55 UTC*

Undertecknare — Datum

Carina Ohlander
carina.ohlander@patriam.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.103.242

ANDREAS HOLMBERG Sverige

Signerat med E-signering — *2025-05-09 14:05:23 UTC*

Undertecknare — Datum

Andreas Holmberg
andreas.holmberg@patriam.se
19731110-6913

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.103.242

MAGNUS HOLMBERG Sverige

Signerat med E-signering — *2025-05-09 13:43:21 UTC*

Undertecknare — Datum

Magnus Holmberg
magnus@innerstadsspecialisten.se
19710109-6910

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.137.103.92

PER HOLMBERG Sverige

Signerat med E-signering — *2025-05-09 14:12:51 UTC*

Undertecknare — Datum

Per Holmberg
perhholmberg@hotmail.com
19680411-6918

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.198.151.156

20250714605308

HANS HOLMBERG Sverige

Signerat med E-signering

2025-05-09 14:07:53 UTC

Undertecknare

Datum

Hans Holmberg

gunholmberg@msn.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.100.201.224

20250714605O9

Deltagare

PATRIAM AB 556911-6394 Sverige

Signerat med E-signering

2025-05-09 14:22:40 UTC

Undertecknare

Datum

Carina Ohlander

carina.ohlander@patriam.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.103.242

KATRINE SÖDERBERG Sverige

Signerat med E-signering

2025-05-09 14:59:35 UTC

Undertecknare

Datum

Katrine Söderberg

katrine.soderberg@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.99

20250714060510