20230512148448

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Patriam Invest AB

559201-2206

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Patriam Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-5-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

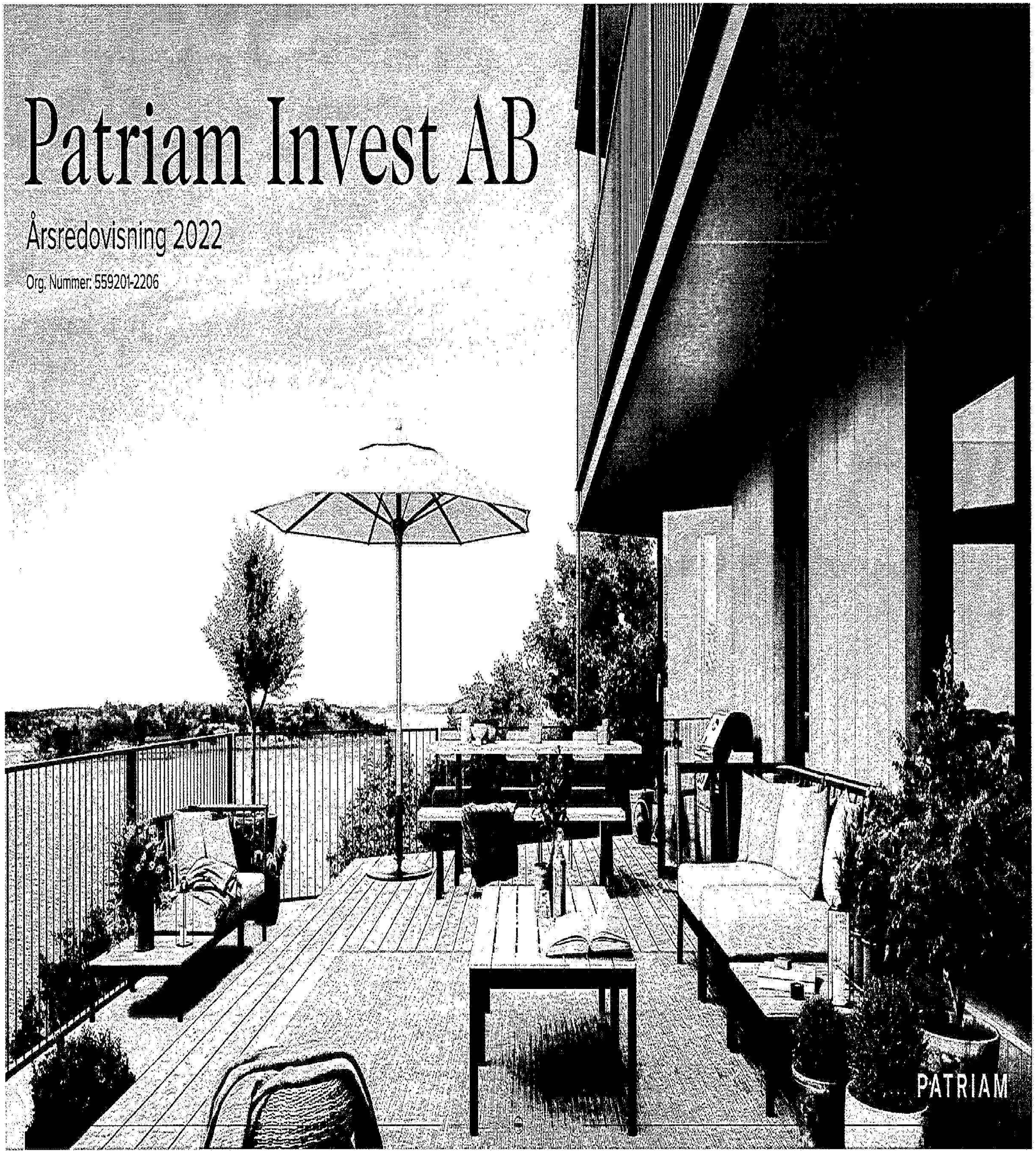
Stockholm 2023-5-12

Andreas Holmberg

Patriam Invest AB

Årsredovisning 2022

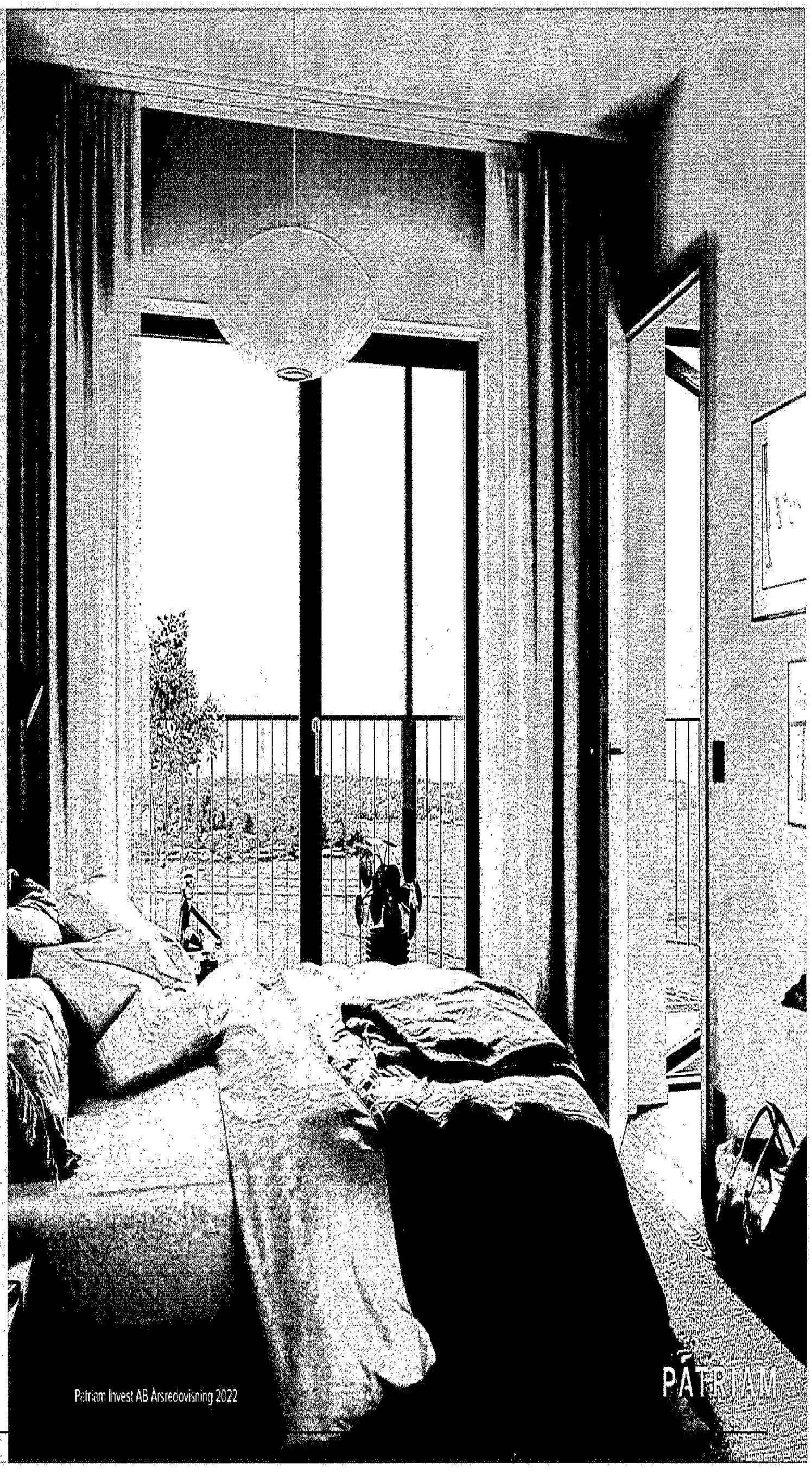
Org. Nummer: 559201-2206



20230612148419

Innehålls-förteckning

Kort om Patriam	3
VD:n har ordet	4
Vår verksamhet	7
Projektportfölj	9
Hållbarhet	14
Förvaltningsberättelse	20
Finansiell information	24
Noter	32
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41



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

Att vara den marknadsledande bostadsutvecklaren inom premiumsegmentet med fokus på kunden och en hållbar samhällsutveckling. Vi strävar efter att vara en ideal arbetsgivare och en uppskattad aktör som attraherar de bästa talangerna, likväl en uppskattad partner hos investerare och finansieringsinstitut.

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.





PATRIAM

VD:n har ordet



2022 har varit ett händelserikt år. Krig och energikris i Europa, hög inflation och stora räntehöjningar är genomförda av Centralbankerna runt om i världen. Till följd av detta råder det stora osäkerheter i både finans- och fastighetsmarknaden men även i bostadsmarknaden. Tillgången till nytt kapital har minskat kraftigt för många fastighetsbolag och obligationsmarknadens volymer har minskat rejält under året, börsen har genomgått en historisk sättning och fastighetsbolagens värden har genomgått ett stålbad utan motstycke. Bostadsmarknaden har också stannat upp där fallande priser och minskat antal avslut är ett faktum. Till detta har byggkostnadsindex ökat cirka 15% under det gångna året.

Den finansiella ställningen såväl som organisationen stärktes

I den här omvärldsmiljön fortsatte Patriam tillväxtresan under året och vi stärkte såväl den finansiella ställningen och organisationen, som vår projektportfölj med både nya fastighetsförvärv och tillträden av fastigheter som vi tidigare köpt. Vår strävan att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har nu börjat ge avtryck i stadsmiljön. Patriam utvecklar och producerar nu flera parallella projekt som alla kommer att skänka områdena något unikt och tidlöst men även en gestaltning som vi kan vara stolta över - för nu som alltid.

Delar av vår projektportfölj har nu relativt sett kort genomförandetid, vilket innebär att vi behöver satsa vidare på organisationen för att kunna förverkliga projekten på utsatt tid. Trots det rådande marknadsläget är vår tilltro till vår projektportfölj stark. Vi har byggt upp en bas med progressiva och unika projekt på utvalda attraktiva lägen i Stockholm. Projekt i attraktiva lägen har historiskt visat en stark och tidig återhämtning när bostadsmarknaden stärkts efter en nedgång.

Vi har hittat vår nisch i marknaden

Vår satsning på hållbarhet inom såväl finansiering som bostadsproduktion tillsammans med vår strategi att utveckla hem i de mest attraktiva lägena har säkrat vår verksamhet på ett tillförlitligt och tryggt sätt och med en relativt låg risk. För oss och för våra partners. En viktig faktor som möjliggör vår framgång är att vi arbetar med mindre projekt med färre men större lägenheter.

Vi har hittat vår nisch i marknaden där våra bostäder blir eftertraktade och sällsynta och där vi också skänker varje projekt de rätta kvaliteterna utifrån platsens förutsättningar, det som marknaden efterfrågar.

Vi fortsätter att styra verksamheten i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling samt arbetar kontinuerligt med att höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor. Under året har vi tagit fram fyra fokusområden som vi ska jobba vidare med under 2023. Vi har också tagit fram Patriams första hållbarhetsrapport.

Händelserikt år för Patriam

Det gångna året har varit händelserikt för Patriam. Vi har emitterat en grön obligation i Patriam Invest AB (publ), den andra obligationen i Sverige att certifieras grön av Climate Bonds Initiative. Den första var även den emitterad av oss och som vi löste in under det gångna året. Vidare tillträdde vi två fastigheter på Lilla Essingen i Stockholms innerstad. Fastigheterna har ett unikt läge vid Mälarens strandkant med lagakraftvunna detaljplaner, där bostadsutvecklingen nu projekteras inför den planerade produktionsstarten under 2023 respektive 2024.

Det rådande marknadsläget har också skapat möjligheter. Vi ingick avtal om förvärv av en projektfastighet på Nedre Kungsholmen och ytterligare ett i Bromma. Båda fastigheterna planeras att tillträdas under 2024 och bedöms ha genomförts på attraktiva villkor.

20230612148S2



Som bolag arbetar vi mycket med att ta hand om alla de risker som skulle kunna uppkomma under ett projekts livslängd och exempel på det är att vi endast förvärvar projekt med tillräckligt stor marginal och som därmed klarar marknadssvängningar över tid.

Vår pågående produktion i Patriam Torsvik fortlöper enligt plan och tillträde för våra kunder planeras till hösten 2023. Ett projekt som vi är mycket stolta över och som adderar ett nytänkande och progressivitet i ett klassiskt snitt nära Lidingö Centrum.

Under året rekryterade Patriam tre nya medarbetare där vår samlade kompetens och erfarenhet nu har gett oss både trygghet och djup i verksamheten med ökad produktivitet och effektivitet som följd. Vi har även tagit fram en ny kommunikationsplattform samt uppdatering av vår grafiska profil för Patriam AB under året, som vi kommer att lansera under Q1 2023.

2022 var Patriams mest framgångsrika år hittills

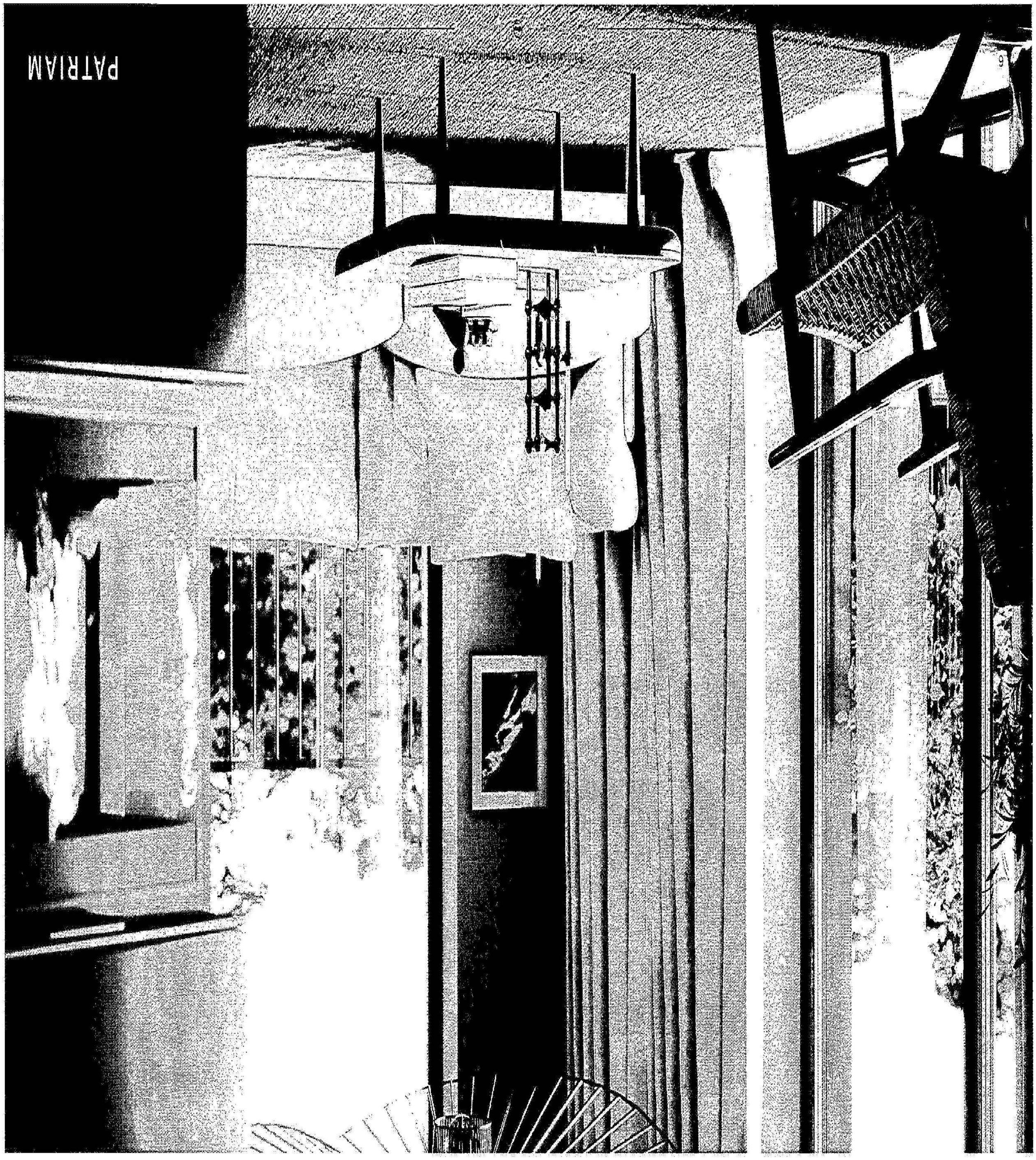
Resultatet för perioden landade på 32,1 MSEK samtidigt som balansomslutningen ökade till 676,6 MSEK. Jag är övertygad om att vår strävan att ständigt förbättras och vår nyfikenhet på att alltid utvecklas är en central del i Patriams framgång, både organisationsmässigt och produktmässigt.

Den expansion verksamheten har planerat för de senaste åren händer nu, och vi tar oss an fler bostadsrättsprojekt i Stockholm och skapar fler landmärken vi alla kommer att beröras av för lång tid framöver. Vi skapar hem för nu som alltid.

Jag är fantastiskt stolt över det Patriam åstadkom under det turbulenta året 2022. Våra medarbetare har gjort en otrolig arbetsinsats under det gångna året och arbetar vidare för att nå vår vision.

Vi ser nu med tillförsikt fram emot 2023 och jag hoppas att de oroligheter som finns i omvärlden lägger sig och att harmoni infinner sig så att fokus kan vara på rätt frågor. Det är alla värda.

Tack för i år!
Andreas Holmberg, VD


PATRIAM

Vår verksamhet

Patriam är ett bostadsutvecklingsbolag med fokus på bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Vi utvecklar bostadsrätter men även fastigheter genom framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Patriams filosofi är att erbjuda unika och hållbara hem för moderna och medvetna människor, 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 lite av 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. En uttalad strategi är sedan tidigare att fokusera affärsgenereringen mot projekt med färdiga detaljplaner.

Projekt med pågående detaljplaner av intresse

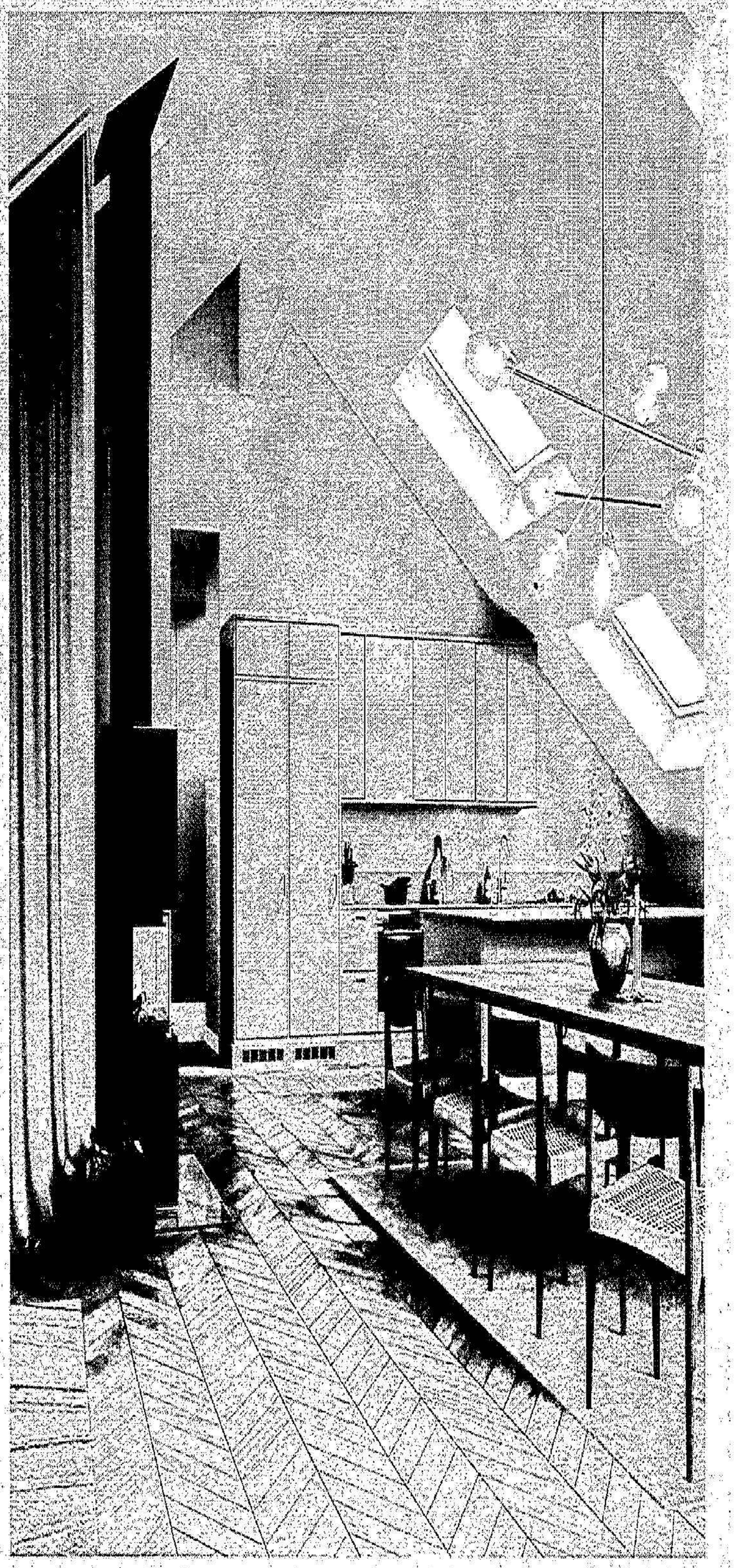
Detta har utökats till att även inkludera projekt med pågående detaljplaner som är i fas av nära antagande men där tillträde sker först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kombinationen av ovan skapar en långsiktigt stark byggrättsportfölj där tempot såväl som transaktionsintensiteten hålls på 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 och vårt mål är att driva flera parallella och lönsamma projekt 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 till projektutveckling och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Vi värnar om våra medarbetares hälsa och lyfter vikten av balansen mellan jobb och fritid.



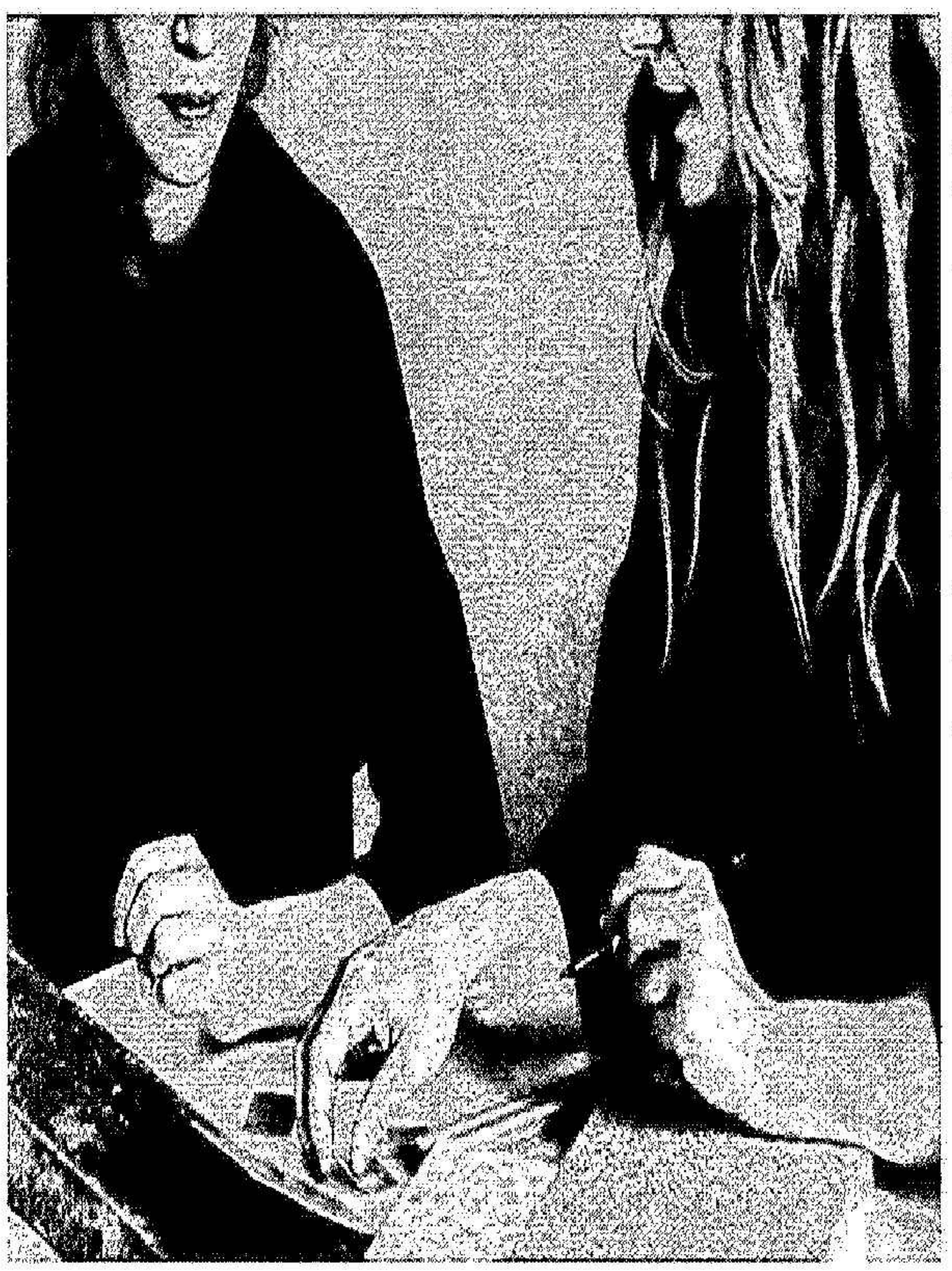
20230612148555

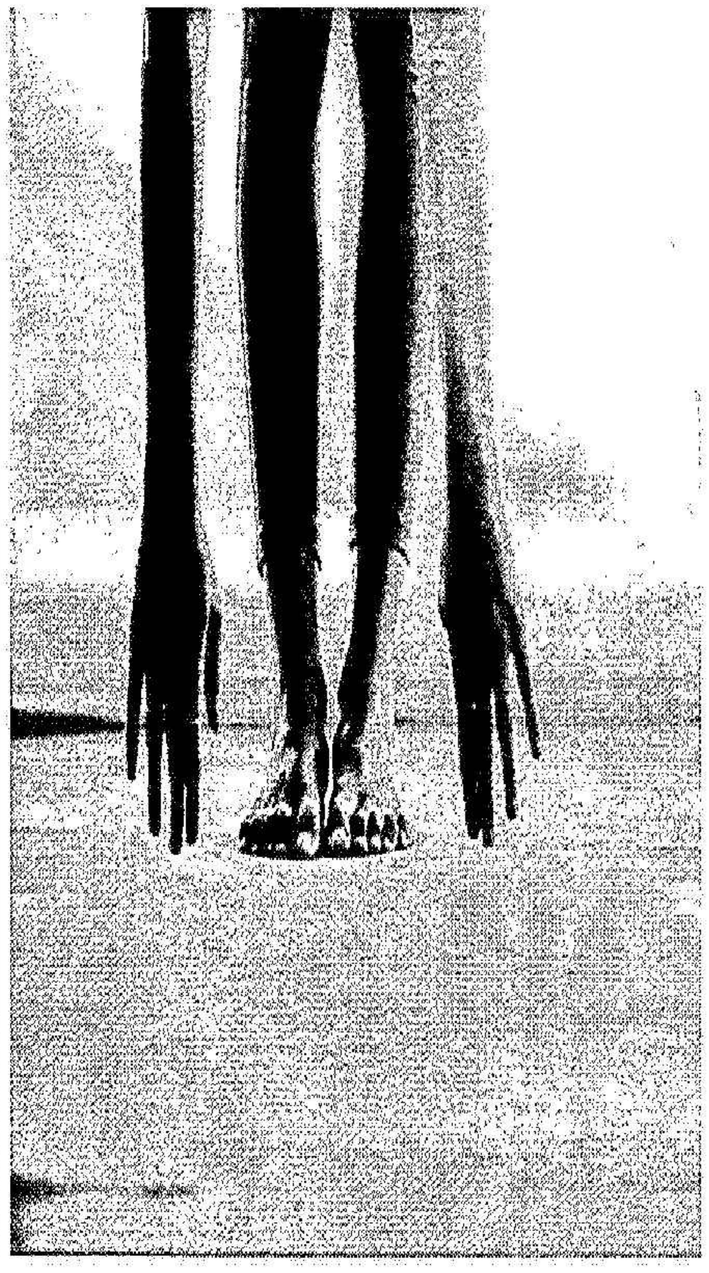
Ett nytt hem är en oerhört stor sak.
Både för de som ska bo där, men även för alla runtomkring.

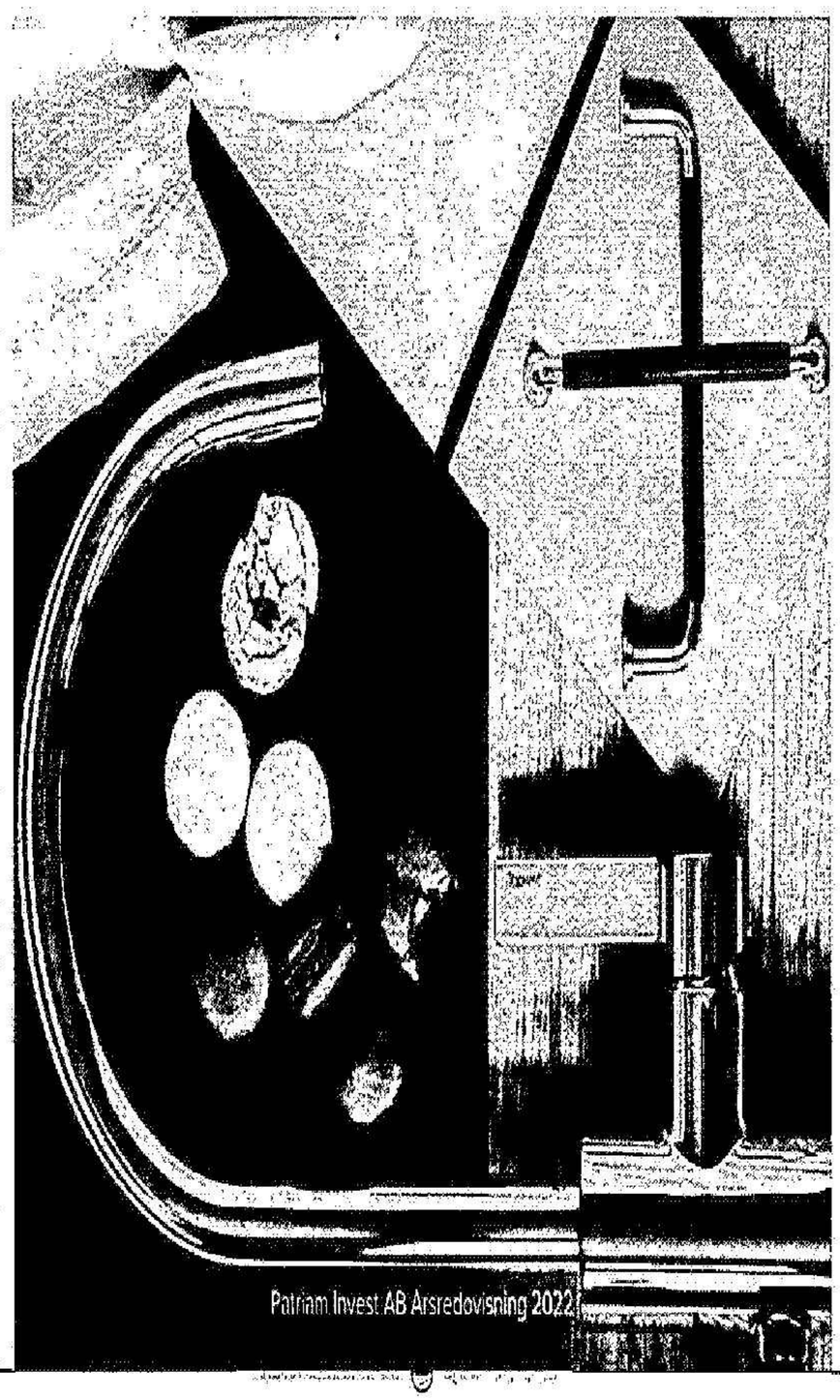
När du går ut på en promenad vill du mötas av arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar ditt liv. Många nyproducerade hus är tyvärr raka motsatsen. De är kortsiktiga byggen med fasader som blir omoderna innan decenniets slut, det är dåliga materialval som bidrar till slit och släng och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

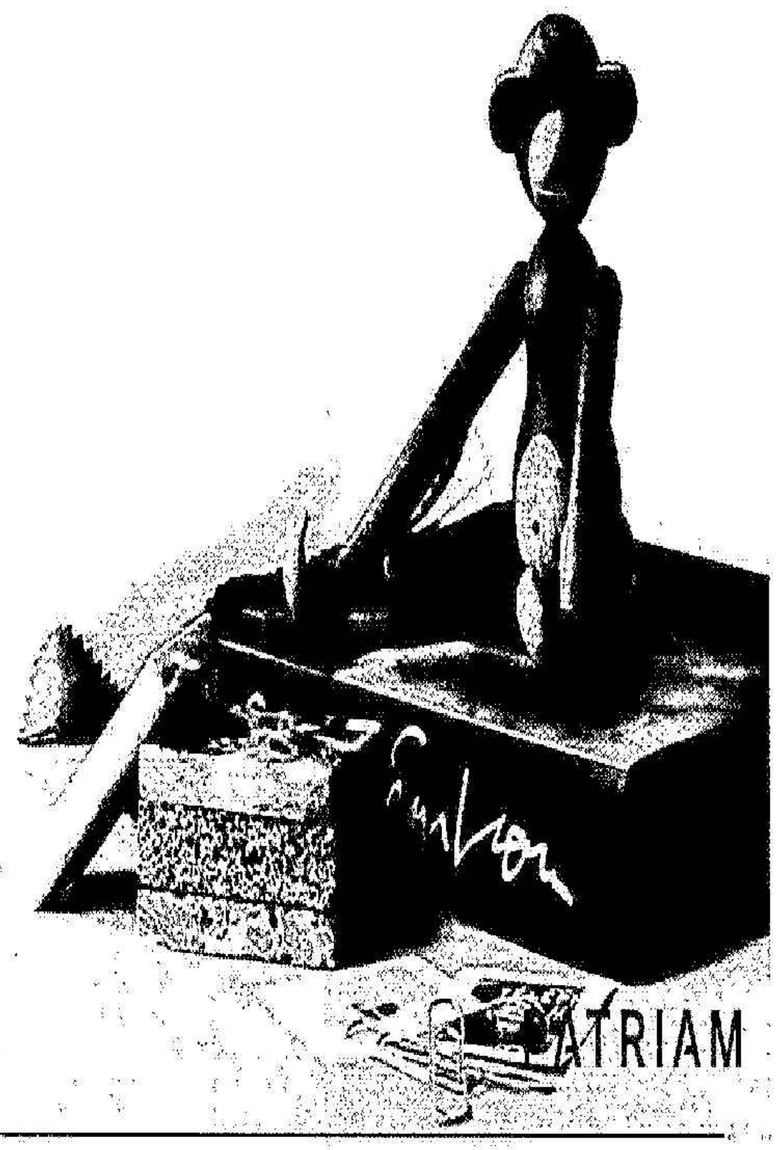
Vi vet att detta inte är hållbart. Därför utvecklar Patriam hem som är precis tvärtom. Hem som håller över tid, som passar in i staden och blir ett landmärke som man vill bo i och se på, även om hundra år. Genom att se bortom standardiserade lösningar utvecklar vi hem som man inte ska vilja eller behöva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

Ett hem som man kan leva i och beröras av – nu som för alltid.









20230612148356

Projektportfölj

Under 2022 har Patriam stärkt upp byggrättsportföljen med motsvarande 7 700 kvm BTA genom ingånget avtal om förvärv på Kungsholmen och i Bromma. Tillsammans med de tidigare innehaven genom Fastigheterna i Danderyd (Snödroppen 1, 10 & 12), Lilla Essingen samt minoritetsägandet i Linde Tjurhornet 7 har koncernen skapat goda förutsättningar för fortsatt långsiktig tillväxt.

20230612148S7

Vår projektportfölj

Pågående nyproduktion

					Tidsplan		Sålda bostäder		
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Antal kvm BTA	Bygg-start	Sälj-start	Färdig-ställt	Under året	Totalt	Försälj-ningsgrad
Patriam Torsvik	Torselden 8	48	7 100	Q3 2021	Q2 2022	Q4 2023	20	20	42%

Kommande nyproduktion

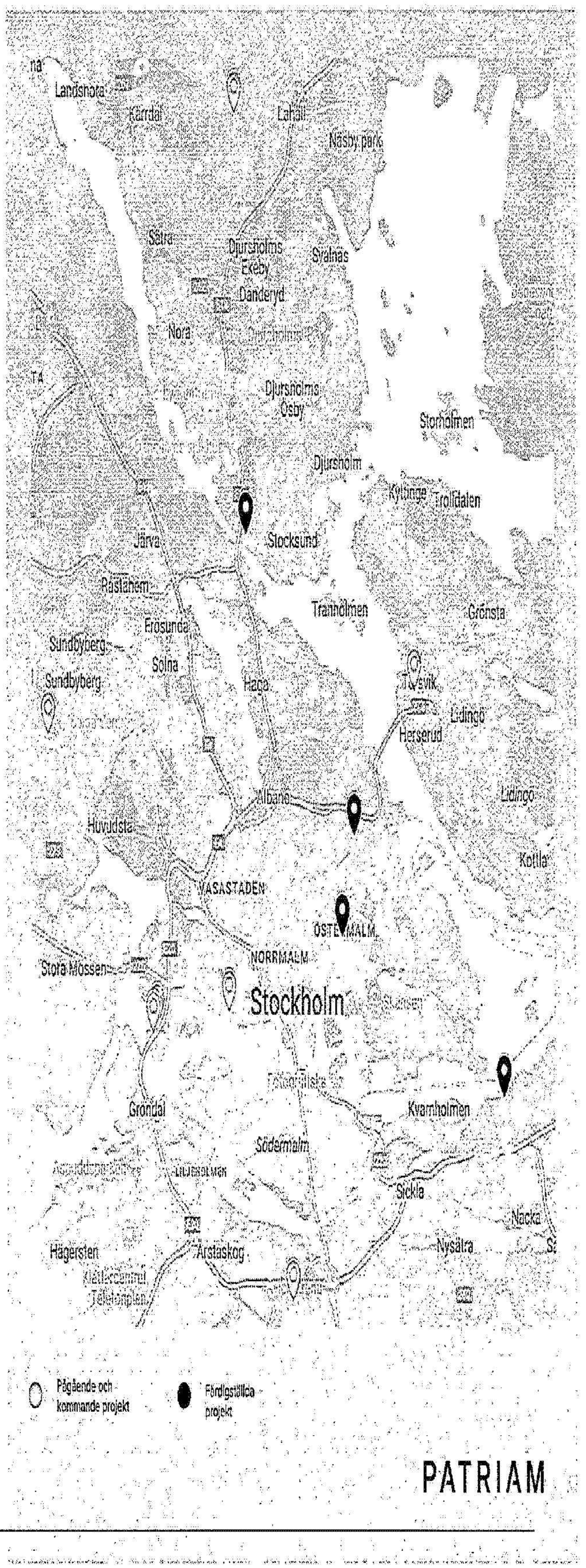
				Tidsplan		
Projekt	Fastighet	Antal bostäder, cirka	Antal kvm BTA	Planerad byggstart	Planerad säljstart	Planerad inflytt
Lilla Essingen, Vinkelhuset	Del av Primus 1	14	3 200	Q3 2023	Q3 2023	Q4 2024
Patriam Kungsholmen	Fågelbärsträdet 12	13	2 000	Q1 2024	Q2 2024	Q4 2025
Lilla Essingen, Hus 6	Del av Primus 1	50	5 000	Q3 2024	Q3 2024	Q4 2025
Patriam Bromma	Hingsten 1 & 2	60	5 700	Q3 2024	Q3 2024	Q4 2025
Patriam Enebytorg	Snödroppen 1, 10 & 12	140	10 000	-	-	-
Patriam Linde	Tjurhornet 7	120	10 400	-	-	-

Övriga nyckeltal koncernen

	2022	2021
Antal boenden i produktion, st	48	62
Sålda boenden (förhandsavtal), st	20	13
Totalt antal byggrätter i portföljen	435	553

100%
av projekten har mindre än 1 km till kollektivtrafik och vardagsservice

75%
av projekten har en gemensam yta som främjar utbytet mellan människor



20230612141538

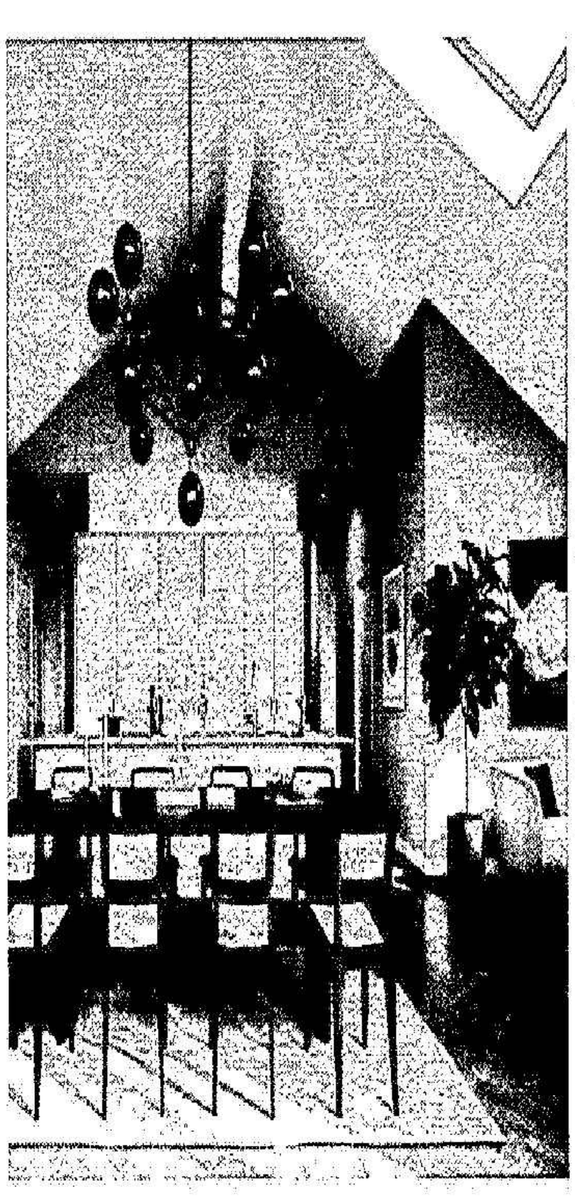
Pågående

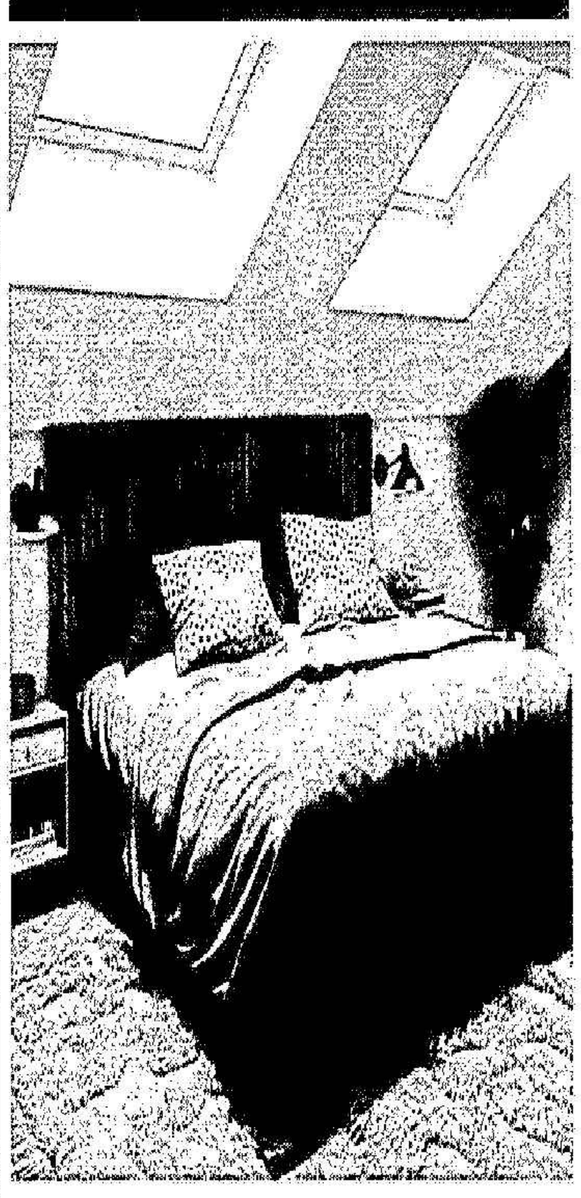
Patriam Torsvik

Projektet tillträddes i januari 2021. Fastigheten ligger vid Torsplan på Lidingö med närhet till natur och vatten, endast 14 min bilfärd in till Stockholm City. Produktionen pågår med planerad inflytt Q4 2023.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter:	48
Produktionsstart:	Q3 2021
Säljstart:	Q2 2022
Bostadsstorlekar:	38 – 171 kvm
BOA cirka:	4 400 kvm
BTA cirka:	7 100 kvm
Planerad inflyttning:	Q4 2023
Arkitekt:	Arkitema Architects





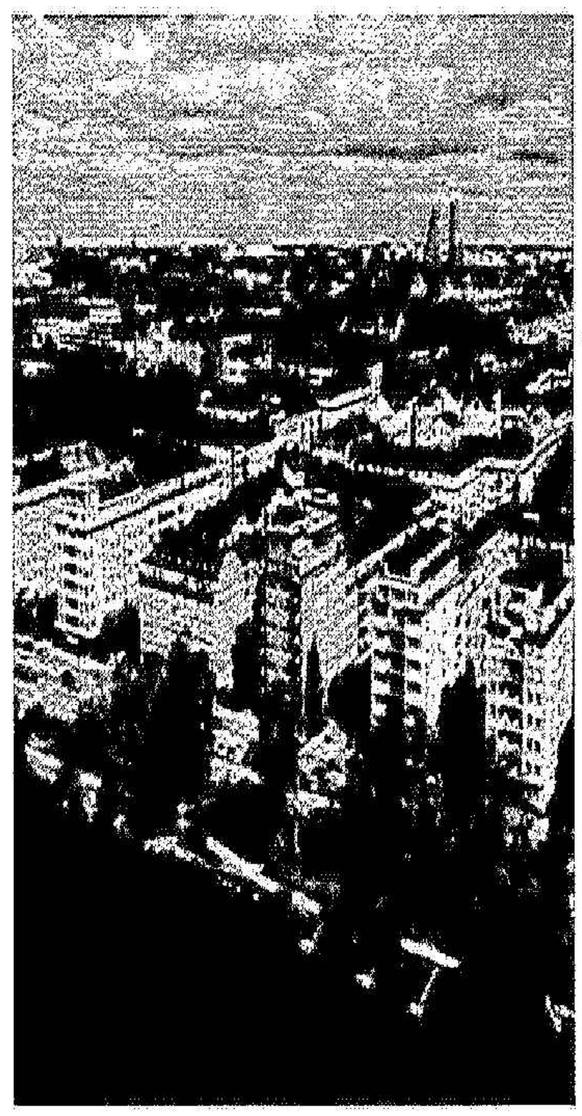


Kommande

Patriam Kungsholmen

Projektet förvärvades i oktober 2022 och tillträde sker i mars 2024. Fastigheten är belägen på John Ericssongatan 4 invid Norrmälarstrand på Nedre Kungsholmen.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter:	Cirka 13
Produktionsstart:	Q1 2024
Planerad säljstart:	Q2 2024
Bostadsstorlekar:	100 – 250 kvm
BOA cirka:	1 525 kvm
BTA cirka:	2 000 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2025
Arkitekt:	TBD

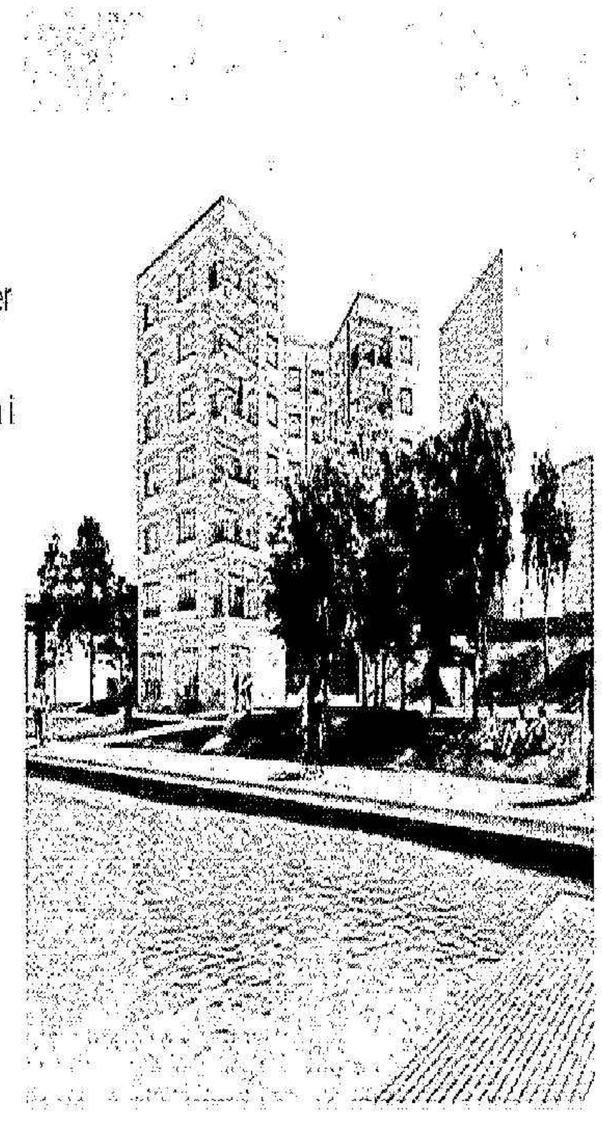


Kommande

Vinkelhuset, Lilla Essingen

Projektet tillträddes i augusti 2022. Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant i det gamla Primusområdet på Lilla Essingen och har närhet till parker och vatten i Stockholms innerstad.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter:	Cirka 14
Produktionsstart:	Q3 2023
Planerad säljstart:	Q3 2023
Bostadsstorlekar:	62 – 166 kvm
BOA cirka:	2 000 kvm
BTA cirka:	3 200 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2024
Arkitekt:	Varg Arkitekter



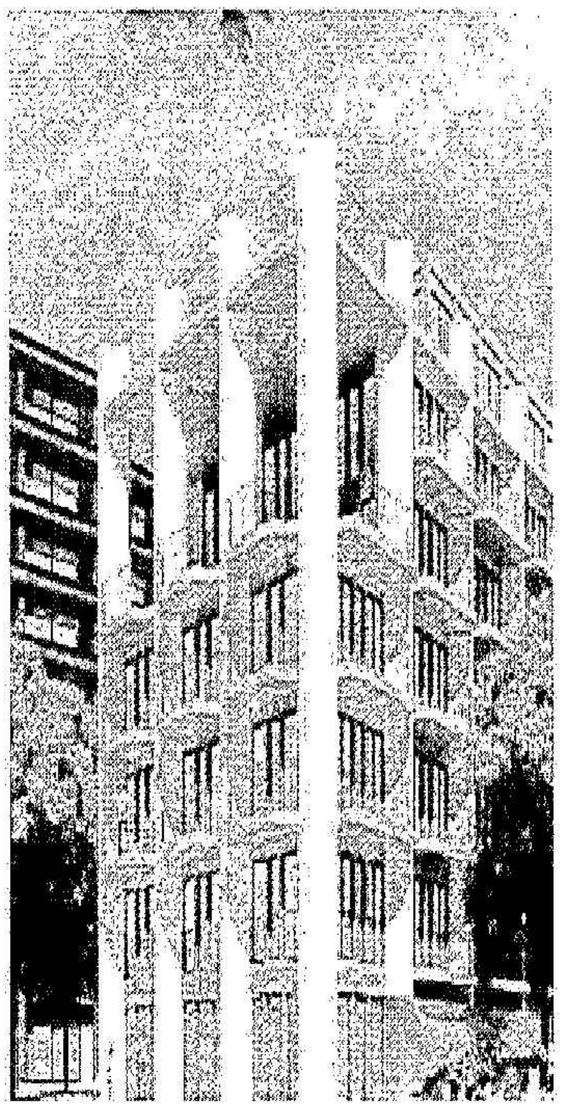
20230612141859

Kommande

Hus 6, Lilla Essingen

Hus 6 är det större av de två Patriamprojekten på Lilla Essingen. Projektet tillträddes i augusti 2022. Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant och har närhet till parker och vatten i Stockholms innerstad.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter, cirka:	50 st
Produktionsstart:	Q3 2024
Planerad säljstart:	Q3 2024
Bostadsstorlekar:	40 – 130 kvm
BOA cirka:	3 900 kvm
BTA cirka:	5 000 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2025
Arkitekt:	HHL Arkitekter

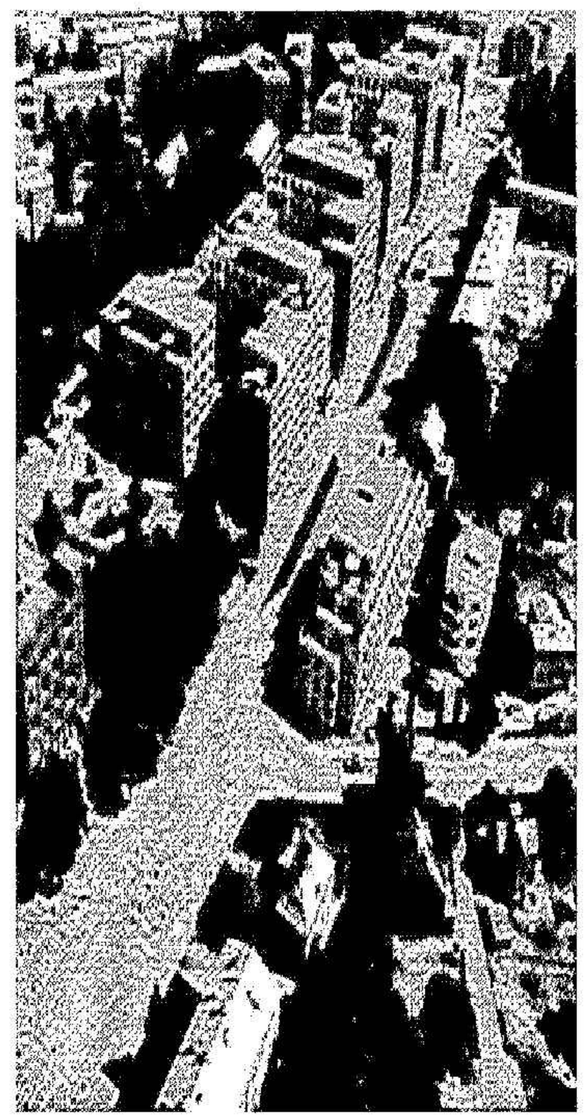


Kommande

Bromma

I området kring Bällstavägen pågår en ny detaljplan för bostäder vilken förväntas antas under Q4 2023. Patriam tillträder när byggnaderna är rivna, detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen på platsen är genomförd.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter, cirka:	60 st
Produktionsstart:	Q3 2024
Planerad säljstart:	Q3 2024
BOA cirka:	3 000 kvm
BTA cirka:	5 700 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2025
Arkitekt:	TBD



Kommande

Enebytorg

Patriam driver en detaljplan för ny bostadsbebyggelse. När detaljplanen vinner laga kraft planerar Patriam att riva nuvarande fastigheter och utveckla nya bostadsrätter på fastigheterna. Fram till den nya detaljplanen har vunnit laga kraft fortsätter pågående förvaltning.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter, cirka:	140 st
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025
Uppskattad byggrätt:	Cirka 10 000 kvm BTA

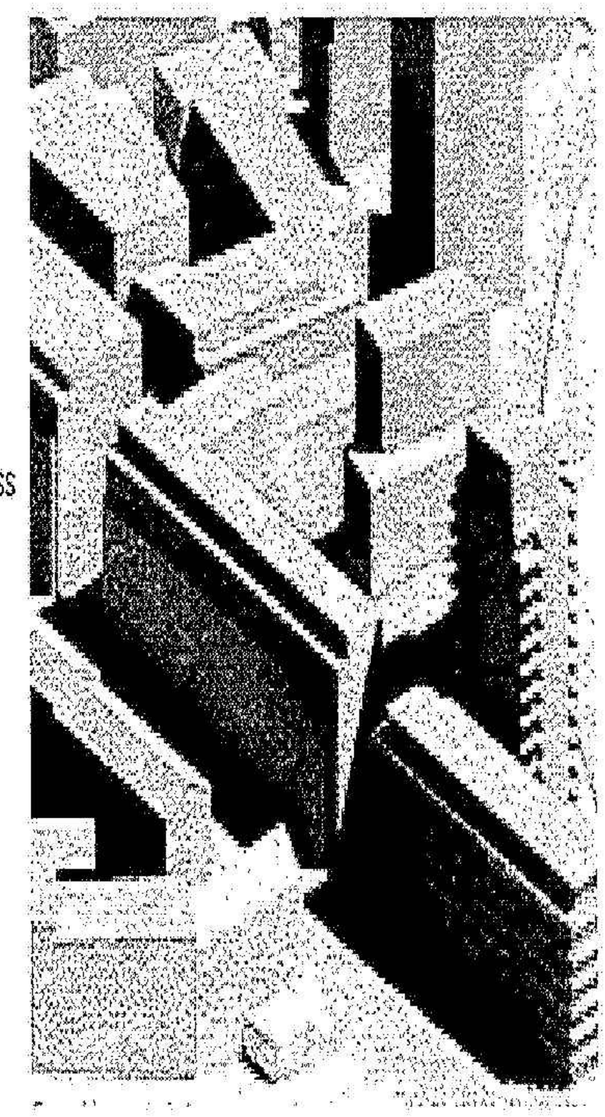


Kommande

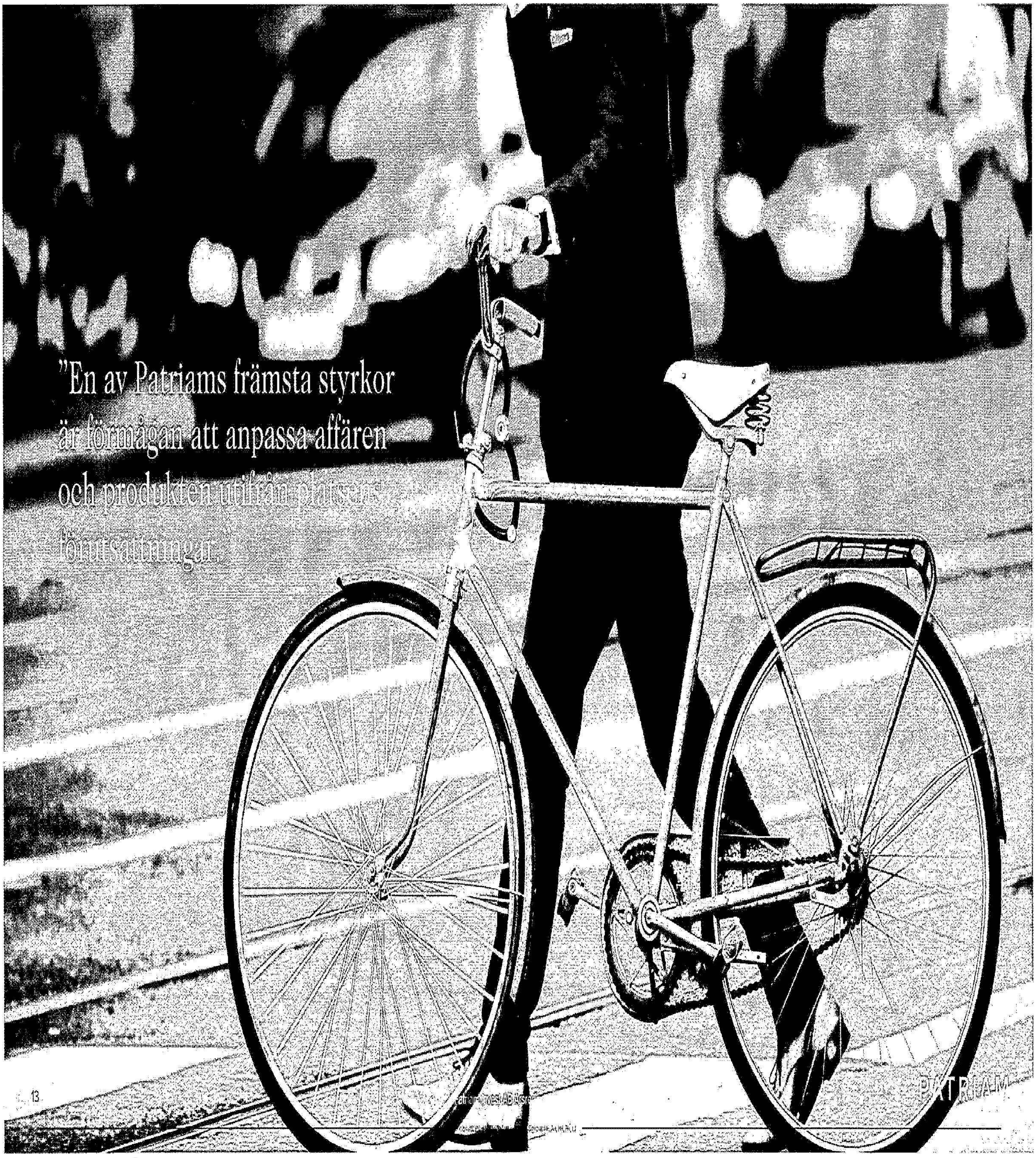
Linde

Fastigheten är belägen i slakthusområdet i Johanneshov där Patriam är minoritetsägande om 33%. I dagsläget drivs en detaljplaneprocess med Stockholms stad men projektet är pausat fram till dess att trafikverkets hållning har prövats i ärendet.

Bostadstyp:	Bostadsrätt
Antal lägenheter, cirka:	120 st
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025
Uppskattad byggrätt:	Cirka 10 400 kvm BTA



20230612141860


”En av Patriams främsta styrkor
är förmågan att anpassa affären
och produkten utifrån platsen
förutsättningar.

PATRIAM

Hållbarhet

Allt vi gör ska samverka till att uppfylla vår mission och vision samtidigt som vi arbetar och bidrar till de Globala hållbarhetsmålen. Våra fyra fokusområden; Hållbara affärer, Hållbar samhällsutveckling, Hållbart kunderbjudande samt Hållbart arbetsliv bidrar till en stabil grund att utgå ifrån.

20230612148 62

Våra fyra fokusområden

Hållbart kunderbjudande

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

Hållbara affärer

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

Att vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet

Att vara en uppskattad partner för investerare och finansierings-institut

Vår vision

Att bidra till en hållbar samhällsutveckling

Att vara en ideal arbetsgivare och uppskattad aktör som attraherar de bästa talangerna

Hållbar samhällsutveckling

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

Hållbart arbetsliv

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

20230612124863

Hållbar samhällsutveckling

Förvärv

Patriam utvecklar bostäder i attraktiva och centrala delar i Storstockholm. 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 2040. 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

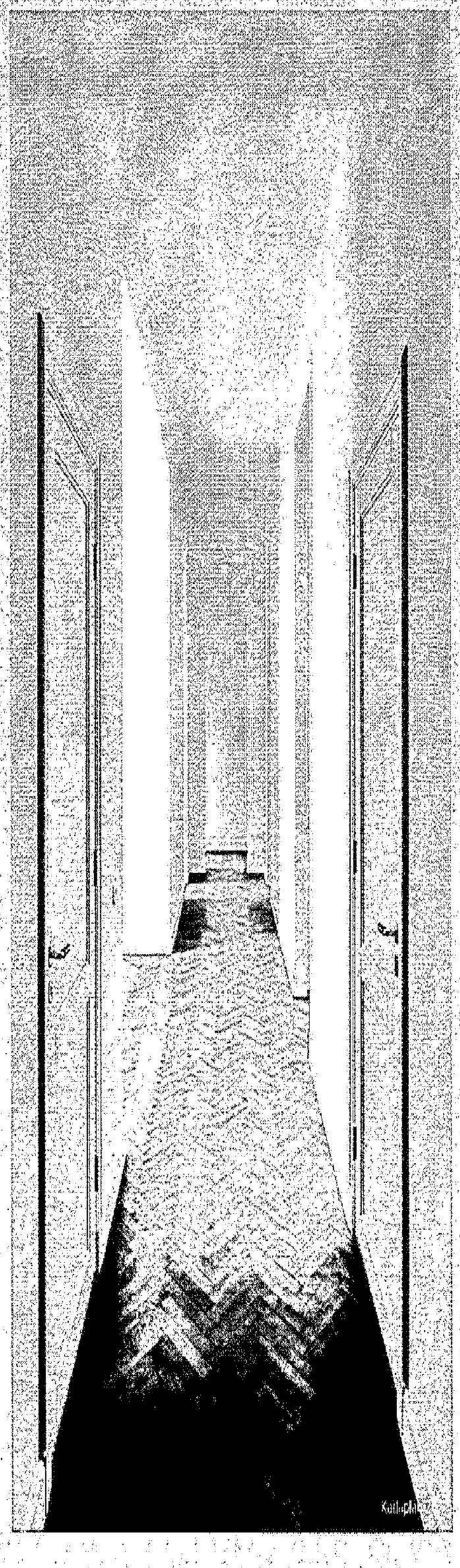
Under genomförandet har vi vår största direkta hållbarhetspåverkan. Fokus ligger på transporter till och från byggarbetsplatsen, energi för produktionen samt avfallshantering. Hur arbetet styrs påverkar arbetsförhållandena inklusive hälsa och säkerhet för dem som vistas på byggarbetsplatsen.

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.

Överlåmning brf

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



Patriam Trygg Affär

20230612148641

Hållbarhet i allt vi gör

Hållbara affärer

Patriam strävar efter att vara en uppskattad partner hos investerare och finansieringsinstitut och vi ser att ansvarfulla, hållbara och lönsamma affärer är en förutsättning för en positiv utveckling av bolagets verksamhet över tid.

Verksamheten präglas av hög affärsmoral, god affärssed och ansvarskännande.

Vår antikorruptionspolicy och interna uppförandekod signas av samtliga medarbetare.

100%
av projekten är finansierade genom gröna obligationer

Inom fokusområdet arbetar vi med:
- ✓ Lönsamhet och tillväxt.
- ✓ Miljöcertifiering av projekt.
- ✓ Grön finansiering.
- ✓ Hög affärsmoral och en trygg affär.
- ✓ Projekt i attraktiva lägen.

Utvalda händelser 2022

- ✓ Utförde intressentdialoger med våra intressenter.
- ✓ Ny hållbarhetspolicy och beslut hur vi ska bidra till de Globala målen har fastslagits.
- ✓ Fortsatt vårt arbete med att miljöcertifiera våra projekt.
- ✓ Erbjudit investeringar i gröna obligationer.
- ✓ Tillträtt Patriam Lilla Essingen samt förvärvat Patriam Kungsholmen och Patriam Bromma.
- ✓ Tagit fram Patriam Trygg Affär.

Vårt fokusområde Hållbara affärer bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 8, 13 och 16.

Hållbart kunderbjudande

Patriam vill kunna erbjuda hållbara lösningar som underlättar vardagen för Patriams kunder. Våra bostäder som byggs ska hålla en god kvalitet och ha en lång livslängd. Tanken är att de ska stå i minst 100 år.

50%
av Patriams färdigställda projekt är miljöcertifierade

Inom fokusområdet arbetar vi med:
- ✓ Hög kundnöjdhet.
- ✓ Kvalitet och lång livslängd.
- ✓ Främja ett hållbart boende.
- ✓ Hem som berikar människors liv och välmående.

Utvalda händelser 2022

- ✓ Planerade för laddstolpar i våra pågående projekt.
- ✓ Dokumenterade alla material inför framtidens behov.
- ✓ Använde materialval som håller över tid samt med garantier.
- ✓ Skapade ytor där spontana möten kan ske och platser för umgänge.
- ✓ Fortsatte att arbeta med trygghet i våra projekt.
- ✓ Valde materialval som bidrar till en god inomhusmiljö för de boende.
- ✓ Skapade ytor för avfallshantering och källsortering.
- ✓ Valt en Grön finansiering som möjliggör bättre lånevillkor för de boende och bostadsrättsföreningen.

Vårt fokusområde Hållbara affärer bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 12 och 13.

Hållbart arbetsliv

Patriam vill skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och erbjuda en arbetsplats där medarbetarna kan prestera sitt yttersta i en stimulerande och utvecklande arbetsmiljö.

Vi vill erbjuda en arbetsplats som är inkluderande, flexibel och jämställd. Vår ambition är att alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund eller sexuell läggning ska kunna arbeta och trivas tillsammans.

>48
träningstimmar per medarbetare i de gemensamma träningsutmaningarna

Inom fokusområdet arbetar vi med:
- ✓ God hälsa och välmående
- ✓ Mångfald och jämställdhet.
- ✓ Kompetensutveckling.
- ✓ Kunskaper och färdigheter för att främja en hållbar utveckling

Utvalda händelser 2022

- ✓ En ny skydds- och kriskommitté bildades.
- ✓ Vi arbetade aktivt med främjande av aktiviteter som leder till god hälsa, välbefinnande och gemenskap hos medarbetarna.
- ✓ Utförde hälsoundersökningar.
- ✓ Medarbetare utbildades i kunskaper och färdigheter för att främja en hållbar utveckling.

Vårt fokusområde Hållbara affärer bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 3, 10 och 12.

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 granskas ur ett livscykelperspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på hela byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggnaden ska leva upp till tuffa krav på låg energianvändning. Svanen ställer även krav som till exempel ska stimulera användandet av förnybar energi och gröna innovationer. Kontroll görs på plats innan huset är godkänt. Kraven skärps ungefär vart femte år och då måste licensinnehavaren ompröva för att få förnyad licens.

FN Global compact

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

Gröna obligationer

Climate Bonds Certification Scheme är det första och enda internationella märkningssystem för gröna obligationer och gröna lån. Systemet anger bästa praxis för marknaden i termer av ambitiösa klimatåtgärder, rapportering och avslöjanden. Det ställer krav på bostadsutvecklaren att bygga energieffektiva byggnader med minimalt koldioxidutsläpp.

De Globala målen

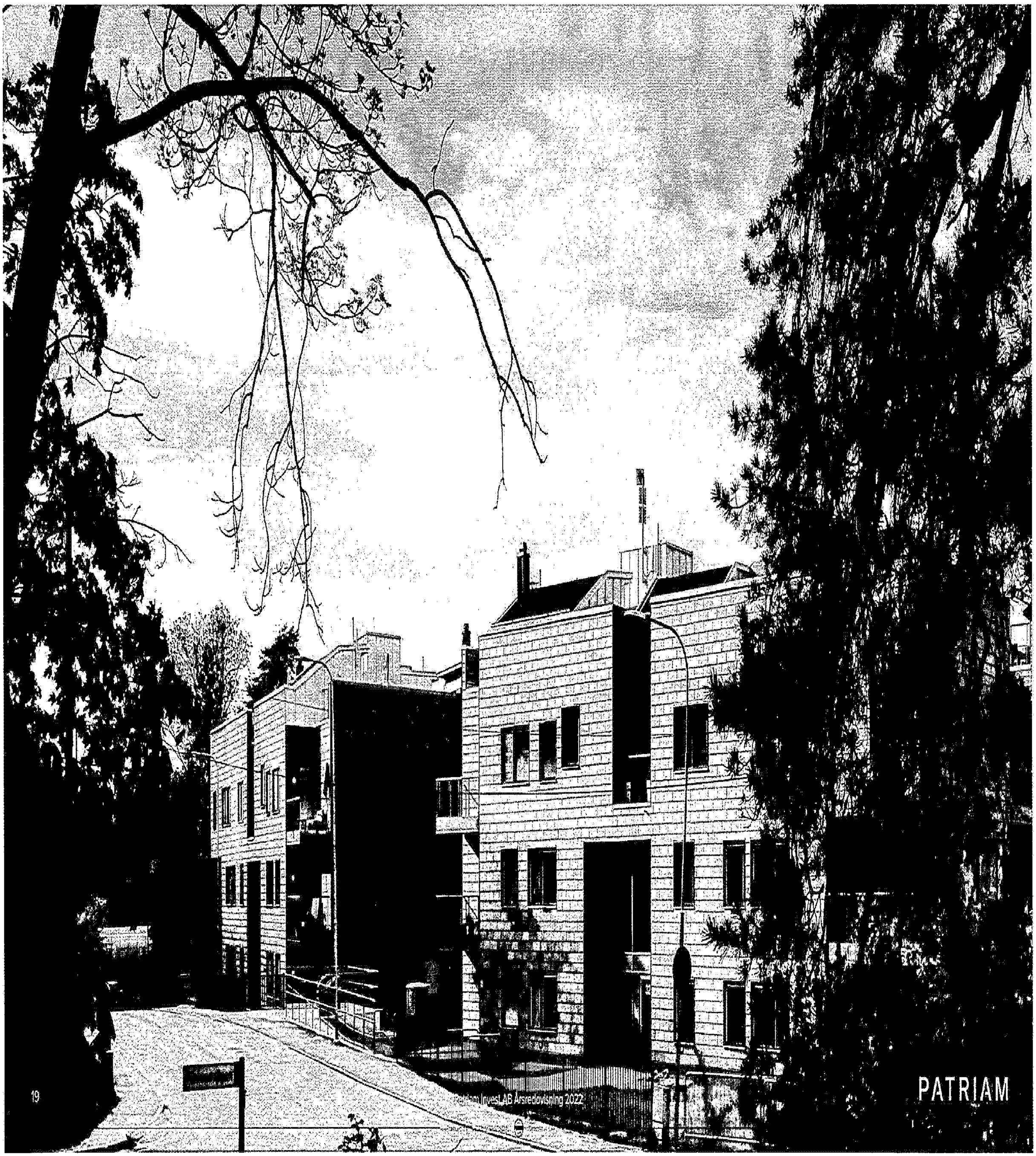
Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Detta är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som världens ledare någonsin har antagit. Patriam har identifierat elva mål där vi kan ha störst påverkan.

Patriam Trygg Affär™

Att köpa en bostad är en av de allra största och viktigaste affärerna i ens liv – vi på Patriam gör allt för att det också ska bli en trygg affär. Vårt trygghetspaket finns med i alla steg av köpprocessen, från avtalets tecknande fram tills dess att garantibesiktningen har genomförts, två år efter att kunden flyttat in i sitt nya hem. Kunden får all support och rådgivning man behöver när det gäller köpet av sitt nya hem. Hos Patriam får kunden garantier som håller vad de lovar och ger kunden större trygghet.



20230612142866



20250612148677

Förvaltningsberättelse

20250612148

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 2022. 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.

Mål för verksamheten

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, vilka är en central vägledningen i framtagandet av bostäderna. Utöver att utveckla bostadsrätter så utvecklar även Patriam fastigheter genom framtagande av nya detaljplaner för bostäder.
Patriam äger en projektportfölj med pågående projekt, färdiga bostadsbyggrätter och 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

Vid årsskiftet består Patriams portfölj av ett projekt i produktion, kvarteret Torselden 8 på Torsvik, Lidingö. Två projekt på Lilla Essingen med färdiga detaljplaner, kvarteret Gasolköket 1 och kvarteret Fotogenköket 1. Gasolköket 1 projekteras inför den planerade produktionsstarten under september 2023. Vidare har Patriam tre fastigheter i Danderyds kommun under detaljplaneutveckling med potentiella bostadsbyggrätter, genom fastigheterna Snödroppen 1, 10 och 12.

En minoritetspost i ett projekt med potentiella byggrätter om i Linde som är beläget i södra Stockholm genom Kvarteret Tjurhornet 1. Två projekt är avtalade men ännu inte tillträdda. Kvarteret Fågelbärsträdet 12 på Kungsholmen i Stockholms innerstad har gällande detaljplan för bostäder och erhållet rivningslov, planeras att tillträdas under mars 2024.

Kvarteret Hingsten 1 och 2 är i detaljplaneutveckling och planeras tillträdas under Q1 2024. Totalt potentiella och framtagna bostadsbyggrätter om totalt ca 43 000 kvm.

Den totala portföljen om potentiella och färdiga byggrätter samt den pågående produktionen är belägna i Stockholmsregionen i kommunerna; Danderyd, Lidingö och Stockholm Stad.

På kontoret i Stockholm finns funktionerna; Projektutveckling, Marknad/Sälj, Ekonomi/transaktion och Affärsutveckling representerade. Koncernledningen består av fyra personer, CEO Andreas Holmberg, CDO Fredrik Andren, CFO Carina Ohlander samt Marketing and Sales director Emilia Sjöblom Adolfsson. Utöver vår personal bedrivs viss förvaltning och vissa koncerngemensamma funktioner outsourcad enligt separata förvaltningsavtal. Bl.a. tillhandahåller Klara Consulting AB den löpande redovisningen. Per den 31 december 2022 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 snittiden 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 och Patriam Nacka Strand 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 marknavisningar avseende bostadsrättsprojekt är en naturlig del i affärsutvecklingen.

I maj 2022 emitterade Patriam Invest AB en säkerställd obligation om ca 420 MSEK, med en ram om 1 500 MSEK med ett grönt ramverk. Obligationen är en verksamhetsfinansiering och har en löptid om 36 månader med möjlig förlängning om 12 månader.

Transaktion 09222115557292252540 Signerat V-EAR-JH-PH-LJ

20230612148869

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 2019-2021 stärktes bostadsmarknaden kraftigt. För 2022 startade bostadsmarknaden starkt med peak i mars 2022 för bostadspriserna och under den resterande delen av 2022 har bostadspriserna fallit undan med mellan 11 och 16 procent beroende på kommun. Under de tre första månaderna i 2023 har bostadsmarknaden återhämtat sig och dessa kommuner ligger nu ned mellan 6 och 14 procent sedan peaken i mars 2022.

Patriam följer och utvärderar kontinuerligt utvecklingen i vår geografiska marknad och eftersom det enligt Booli Housing Market Index också råder brist på bostäder i dessa kommuner och att det därmed finns ett underliggande behov av nya bostäder, gör att vi bedömer att det finns en efterfrågan på nyproducerade bostäder på attraktiva platser i Patriams geografiska marknad. Försäljningstiderna att sälja en lägenhet på ritning har ökat kraftigt under det senaste året och vi har anpassat oss till de rådande förutsättningarna genom att produktionsstarta projekten för att därmed begränsa kundernas tid till inflyttning.

2022 har varit ett händelserikt år. Krig och energikris i Europa, hög inflation och stora räntehöjningar är genomförda av Centralbankerna runt om i världen.

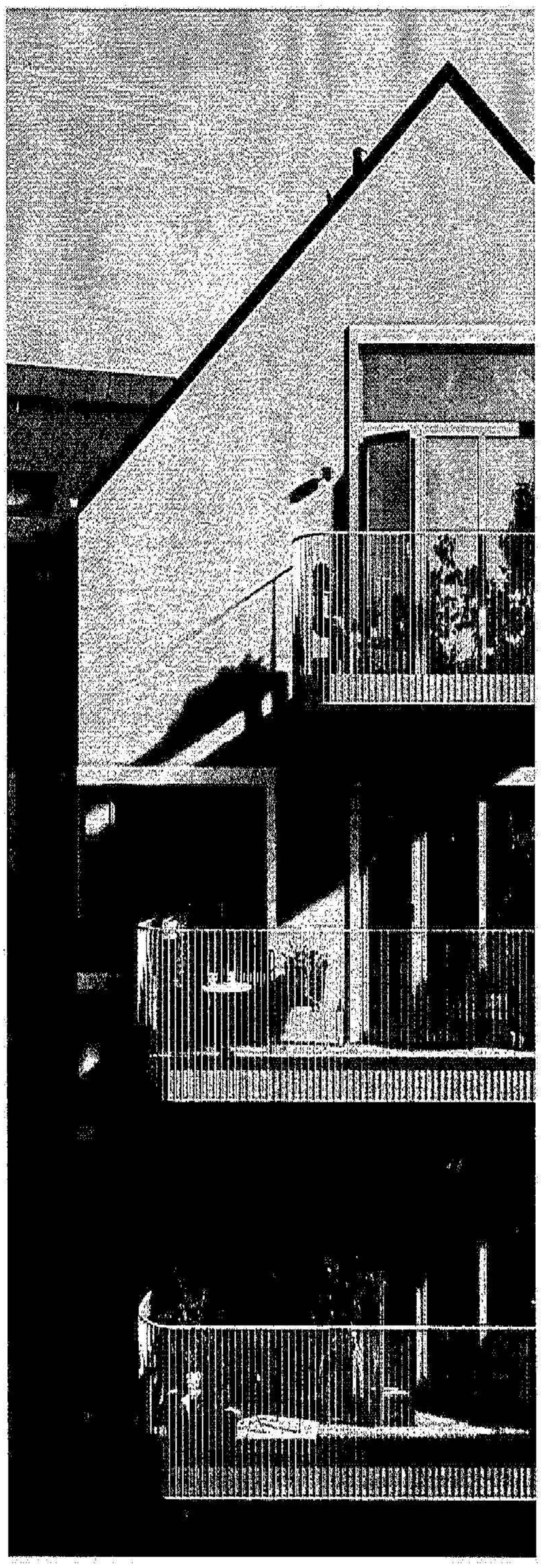
Till följd av detta råder det stora osäkerheter i både finans- och fastighetsmarknaden men även i bostadsmarknaden. Tillgången till nytt kapital har minskat kraftigt för många fastighetsbolag och obligationsmarknadens volymer har minskat rejält under året, börsen har genomgått en historisk sättning och fastighetsbolagens värden har genomgått ett stålbad utan motstycke. Bostadsmarknaden har också stannat upp där fallande priser och minskat antal avslut är ett faktum. Till detta har byggkostnadsindex ökat cirka 15% under det gångna året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Patriam ingick avtal om förvärv av fastigheterna Hingsten 1 och 2 belägen i Bromma, där tillträde planeras till första kvartalet 2024 efter att detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- Bygglov erhölls för projektet i Torsvik och byggentreprenaden startades efter att markentreprenaden färdigställts.
- Patriam Invest emitterade en obligation med ett grönt obligationsramverk "Green Bond Framework" enligt Climate Bonds Standard, om cirka 420 MSEK med en ram om 1 500 MSEK.
- Fastigheterna Gasolköket 1 samt Fotogenköket 1 belägna på Lilla Essingen tillträdes under augusti månad. Två fastigheter i unikt läge vid Mälarens strandkant med lagakraftvunna detaljplaner, där bostadsutvecklingen nu projekteras inför den planerade produktionsstarten under 2023 respektive 2024.
- Under året stärktes organisationen med tre nya medarbetare inom utveckling och ekonomi. Rekryteringen var ett strategiskt beslut för att stärka organisationen i den pågående expansionen.
- Under fjärde kvartalet ingick Patriam avtal om förvärv av en projektfastighet på Nedre Kungsholmen. Fastigheten planeras att tillträdas under 2024.
- Lansering av Trygghetspaketet "Patriam Trygg Affär".
- Framtagning av en ny kommunikationsplattform samt uppdatering av vår grafiska profil för Patriam AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Obligationen som emitterades under andra kvartalet 2022, var slutsåld januari 2023.
- Aktieägarlån om cirka 45 MSEK från Rotunda fastigheter beslutades.



20230612148720

Obligationsskuld

Den 25 maj 2022 emitterade Patriam Invest AB (publ) SEK 420 000 000 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. Vidare är den gröna obligationen även säkerställd via pant i bankkonton (sk. "blocked account") hos Patriam Invest AB (publ) dit avräknade vinster från projekten överförs efter att de är färdigställda och sålda. Syftet med den gröna obligationen var att möjliggöra förvärvet av två projekt på Lilla Essingen, förvärv av framtida projekt samt generell utveckling av projektportföljen.

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 29 månaders löptid exklusive optionen om förlängning. Projektet i vilka medlen kommer att användas planeras att färdigställas under obligationens löptid.

JOOL Corporate Finance AB ("JOOL") har agerat finansiell rådgivare åt Patriam i samband med emitteringen av obligationen för vilken Patriam har erlagt ett arvode om 3,55% av nominellt rest kapital.

SIP Nordic Fondkommission AB ("SIP") har agerat arrangör av obligationen och ansvarar för att ta emot anmälningar, samt hantering av likvider på klientmedelskonto.

Arvodet till SIP uppgår till 4,45% av nominellt rest kapital. Samtliga kostnader relaterade till emitteringen av obligationen redovisas linjärt och skrivs av löpande under obligations löptid. De finansiella förutsättningarna för obligationen utgår från att koncernens konsoliderade 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 obligationen "Terms and Conditions" samt "Bond Term Sheet" finns att läsa om på patriam.se.

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	117 763	40 524	2 868
Resultat efter finansiella poster	31 648	25 226	619
Balansomslutning	676 561	275 279	317 621
Soliditet (%)	25	51	27
Medeltal anställda	9	9	5

Övriga nyckeltal koncernen

Antal produktionsstartade boenden	48	62	14
Sålda boenden (Förhandsavtal)	20	13	1

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	857	0	0
Resultat efter finansiella poster	-28 587	20 384	-1 885
Balansomslutning	454 889	241 547	257 737
Soliditet (%)	19	47	25

Resultatdisposition

(Belopp i kr)	
Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	113 809 134
Årets resultat	-28 587 471
	85 221 663
Styrelsen föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	8 000 000
I ny räkning överföres	77 221 663
	85 221 663

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

20230612148721

Finansiell information

Koncernens resultaträkning	25
Koncernens balansräkning	26
Koncernens förändring av eget kapital	27
Koncernens kassaflödesanalys	28
Moderbolagets resultaträkning	29
Moderbolagets balansräkning	30
Moderbolagets förändring av eget kapital	31
Noter	32
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41

20230612148T2

Koncernens resultaträkning

Belopp i kr	Not	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		117 763 179	40 523 998
Övriga rörelseintäkter		319 456	20 674 198
Summa rörelsens intäkter		**118 082 635**	**61 198 196**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-15 518 499	-878 515
Övriga externa kostnader		-12 085 592	-8 818 067
Personalkostnader	2	-16 617 703	-10 820 838
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-109 090	-969 167
Övriga rörelsetillgångar		0	-3 374
Summa rörelsens kostnader		**-44 330 884**	**-21 489 961**
Rörelseresultat		**73 751 751**	**39 708 235**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-93 628
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	3 516 933
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	32 032 076	188 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-74 135 551	-18 093 463
Summa finansiella poster		**-42 103 475**	**-14 482 145**
Resultat efter finansiella poster		**31 648 276**	**25 226 090**
Bokslutsdispositioner			
Skatt på årets resultat	5	454 087	-481 117
Årets resultat		**32 102 363**	**24 744 973**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		32 102 363	24 340 072
Innehav utan bestämmande inflytande		0	404 901
		32 102 363	24 744 973

20230612142875

Koncernens balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-32
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	111 805	157 895
		111 805	**157 895**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	11	16 635 094	16 635 094
Andra långfristiga fordringar	12	337 708 307	140 615 512
		354 343 401	**157 250 606**
Summa anläggningstillgångar		**354 455 206**	**157 408 501**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 073 092	784 591
Skattefordringar		0	47 985
Övriga fordringar		123 710 813	38 462 808
Upparbetade ej fakturerade intäkter		107 573 251	31 429 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 190 924	35 700 570
		261 548 081	**106 425 456**
Kassa och bank		**60 557 666**	**11 425 123**
Summa omsättningstillgångar		**322 105 746**	**117 850 579**
Summa tillgångar		**676 560 953**	**275 259 080**

Belopp i kr	Not	2022-12-32	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		94 938 325	93 643 699
Uppskrivningsfond		10 378 600	10 378 600
Annat eget kapital ink årets resultat		66 376 593	34 191 060
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**172 193 518**	**138 713 360**
Innehav utan bestämmande inflytande		0	360 000
Summa eget kapital		**172 193 518**	**139 073 360**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		2 965 605	2 965 605
Summa avsättningar		**2 965 605**	**2 965 605**
Långfristiga skulder	7		
Obligationslån	9	363 566 359	126 607 048
Övriga långfristiga skulder		2 878 105	0
Summa långfristiga skulder		**366 444 464**	**126 607 048**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	103 466 946	0
Leverantörsskulder		5 233 576	1 381 328
Aktuella skatteskulder		39 495	0
Övriga skulder		9 885 222	1 886 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 332 126	3 345 302
Summa kortfristiga skulder		**134 957 366**	**6 613 067**
Summa eget kapital och skulder		**676 560 953**	**275 259 080**

20230612148734

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 2021-01-01	**500 000**	**67 646 633**	**10 171 028**	**6 702 706**	**85 020 367**	**488 556**	**85 508 923**
Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper				2 923 360	**2 923 360**	-106 240	**2 817 120**
Justerat belopp vid årets ingång 2021-01-01	500 000	67 646 633	10 171 028	9 626 066	**87 943 727**	382 316	**88 326 043**
Erhållna aktieägartillskott		25 997 066			**25 997 066**		**25 997 066**
Transaktioner mellan delägarna			207 572	224 923	**432 495**	-427 217	**5 278**
Årets resultat				24 340 072	**24 340 072**	404 901	**24 744 973**
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**500 000**	**93 643 699**	**10 378 600**	**34 191 061**	**138 713 360**	**360 000**	**139 073 360**
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	**500 000**	**93 643 699**	**10 378 600**	**34 191 061**	**138 713 360**	**360 000**	**139 073 360**
Utdelning					**0**	-360 000	**-360 000**
Erhållna aktieägartillskott		1 294 626			**1 294 626**		**1 294 626**
Transaktioner mellan delägarna				83 169	**83 169**		**83 169**
Årets resultat				32 102 363	**32 102 363**		**32 102 363**
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**500 000**	**94 938 325**	**10 378 600**	**66 376 593**	**172 193 518**	**0**	**172 193 518**

20230612148173

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i kr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-73 751 751	39 708 235
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	109 090	-49 389 918
Erhållen ränta	128 109	615 031
Betald ränta	-46 514 458	-30 072 653
Betald skatt	0	-529 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**27 474 492**	**-39 668 407**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-123 266 687	13 479 457
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	19 664 474	-11 568 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-76 127 721**	**-37 757 638**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-162 418 794	896 239
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 000	-108 500
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-34 674 001	0
Avyttring av dotterbolag	0	-218 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-197 155 795**	**569 569**
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna finansiella skulder	323 564 413	0
Amortering av finansiella skulder	-2 082 980	0
Erhållna aktieägartillskott	1 294 626	28 896 190
Betald utdelning	-360 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**322 416 059**	**28 896 190**
Årets kassaflöde	**49 132 543**	**-8 291 879**
Likvida medel vid årets början	11 425 123	19 717 002
Likvida medel vid årets slut	**60 557 666**	**11 425 123**

20230612148776

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i kr	Not	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		856 568	0
Summa rörelsens intäkter		**856 568**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 831 517	-1 480 225
Summa rörelsens kostnader		**-2 831 517**	**-1 480 225**
Rörelseresultat		**-1 974 949**	**-1 480 225**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat på andelar i dotterföretag		62 200 039	0
Utdelning på andelar i dotterföretag		967 000	39 099 062
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	32 265 484	188 013
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-62 279 639	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-59 765 405	-17 423 132
Summa finansiella poster		**-26 612 521**	**21 863 943**
Resultat efter finansiella poster		**-28 587 471**	**20 383 718**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		0	282 614
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**282 614**
Resultat före skatt		**-28 587 471**	**20 666 332**
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		**-28 587 471**	**20 666 332**

Transaktion 09222115557419035591 Signerad av: [illegible]

20230612148777

Moderbolagets balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	75 126 208	69 201 208
Fordringar hos koncernföretag		37 359 529	30 383 133
Andra kortfristiga fordringar		0	0
		112 485 737	**99 584 341**
Summa anläggningstillgångar		**112 485 737**	**99 584 341**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		275 433 064	135 097 813
Övriga fordringar		856 573	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 461 235	0
		284 750 872	**135 097 813**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank		**57 652 618**	**6 864 760**
Summa omsättningstillgångar		**342 403 490**	**141 962 573**
Summa tillgångar		**454 889 227**	**241 546 914**

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	**500 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		113 809 134	91 847 300
Årets resultat		-28 587 471	20 666 332
		85 221 663	**112 513 632**
Summa eget kapital		**85 721 663**	**113 013 632**
Långfristiga skulder	7		
Obligationslån		363 566 358	126 607 048
Summa långfristiga skulder		**363 566 358**	**126 607 048**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 756 274	1 255 769
Övriga skulder		96 807	165 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		748 125	504 495
Summa kortfristiga skulder		**5 601 206**	**1 926 234**
Summa eget kapital och skulder		**454 889 227**	**241 546 914**

20250612148178

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i kr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	**500 000**	**64 718 133**	**-1 767 023**	**63 451 110**
Disposition enligt beslut				
av årets årsstämma:		-1 767 023	1 767 023	0
Erhållna aktieägartillskott		28 896 190		28 896 190
Årets resultat			20 666 332	20 666 332
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**500 000**	**91 847 300**	**20 666 332**	**113 013 632**
Disposition enligt beslut				
av årets årsstämma:		20 666 332	-20 666 332	0
Erhållna aktieägartillskott		1 295 502		1 295 502
Årets resultat			-28 587 471	-28 587 471
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**500 000**	**113 809 134**	**-28 587 471**	**85 721 663**

20230612148179

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2020 tillämpas årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av finansiella rapporter.

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

I Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning, K3, anges i kapitel 9 punkt 9.3 att ett företag för särskilt ändamål, SPE, ska omfattas av koncernredovisningen om moderföretaget har bestämmande inflytande utan att vara ägare. BFN har därmed bedömt att ett företag ska behandlas som om det vore ett dotterföretag även om ägande av andelar saknas. Mot bakgrund av ovan har Patriam hittintills gjort bedömningen att bostadsföreningar skall konsolideras om moderföretaget har bestämmande inflytande utan att vara ägare.

Denna bedömning är emellertid tveksam givet definitionen av koncernföretag i 1 kap. 4 § årsredovisningslagen (1995:1554), ÅRL, och bestämmelserna i 7 kap. 1 och 5 §§ ÅRL om koncernredovisningens omfattning. Ett krav på ägande finns enligt ÅRL. En moderniserad koncerndefinition föreslås även i ÅRL den 1 januari 2025 som innebär en harmonisering till internationella redovisningsstandarder. Kravet på att äga andel slopas.

Som en följd av den ändring som sker av årsredovisningslagen år 2025 har Patriam bestämt att ändra redovisningsprincip under perioden fram till år 2025 och inte konsolidera bostadsrättsföreningar över vilka företaget har bestämmande inflytande utan att vara ägare.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt nuvarande princip redovisas vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts.

Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsföreningen, och inte bostadsrättsköparen som utgör kunden till Patriam.

Intäkten redovisades innan ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträdde bostaden. Innan tillträdet redovisade Patriam fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsoliderades i Patriams finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Patriam och bostadsrättsföreningen eliminerades.

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. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

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.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Dotterföretag i andra länder upprättar sin årsredovisning i utländsk valuta. Vid konsolideringen omräknas posterna i dessa företags balans- och resultaträkningar till balansdagskurs respektive avistakurs för den dag respektive affärshändelse ägde rum. De valutakursdifferenser som uppkommer redovisas i ackumulerade valutakursdifferenser i koncernens eget kapital.

Redovisningsvaluta

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

Utländska valutor

När valutasäkring inte tillämpas, värderas monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta till balansdagens avistakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs. Beträffande värdering av transaktioner och balansposter när valutasäkring tillämpas, se avsnittet om finansiella instrument, underrubriken dokumenterade säkringar av finansiella skulder i utländsk valuta (säkringsredovisning).

Intäktsredovisning

Ersättning från projektverksamhet

Koncernen säljer via bolag mark och utförd projektering till en bostadsrättsförening. Det är bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra

20230612148S0

kunden till koncernen. Avtalet innebär även ett risktagande för koncernen i den entreprenad som en för koncernens oberoende part utför åt bostadsrättsföreningen. Dessutom utlovar koncernen att vid en viss tidpunkt köpa osålda lägenheter från bostadsrättsföreningen. Mark inklusive utförd projektering bedöms utgöra ett prestationsåtagande och denna intäkt redovisas när kontrollen övergår vilket bedöms ske vid en tidpunkt. Denna tidpunkt sammanfaller med den juridiska äganderättsövergången av aktierna. Risktagandet i entreprenaden bedöms utgöra ett separat prestationsåtagande med ett rörligt transaktionspris och redovisas över tid. Åtagandet att förvärva osålda lägenheter bedöms utgöra en del av transaktionspriset och reducerar intäkten baserat på sannolikhetsbedömningar om köp förväntas ske eller ej.

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

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. 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, med hänvisning till tidigare avsnitt. Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper i not 1.

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 leasegivaren till ett företag i Patriam Invests koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, 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 avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande

20230612142821

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.

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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

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.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

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

20230612148B2

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. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Patriam Invest investerat i. 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.

Intäkter

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

Leasing

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

Företagets uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under 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.

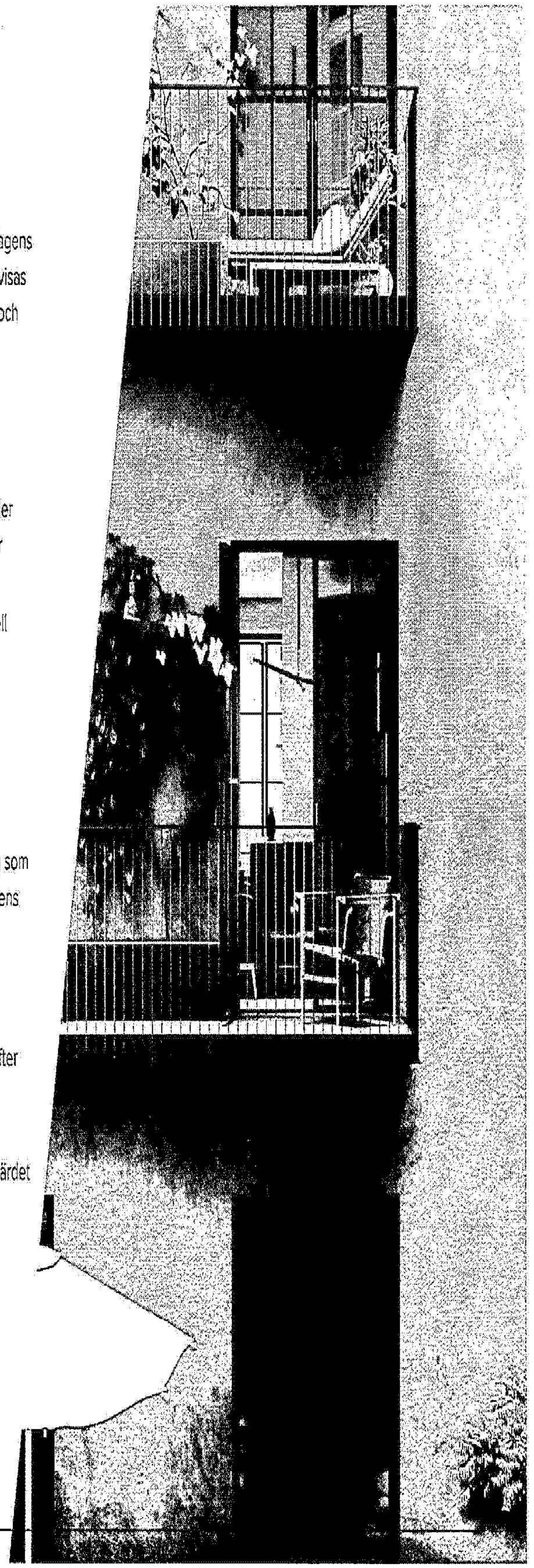
Aktier och andelar i dotterföretag

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.

Eget kapital

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



20230612142825

NOT 2 Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda	9	9	0	0
Varav kvinnor	4	4		
Varav män	5	5		
Könsfördelning ledningsgrupp				
Varav kvinnor	2	0		
Varav män	2	3		

50%
är kvinnor i ledningsgruppen

30-63 år
är ålders-spridningen bland medarbetarna

NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter övriga	29 628 805	0	29 965 560	0
Ränteintäkter på egen andel av obligationen	2 403 271	56 334	2 403 271	56 334
Valutakursdifferenser	0	131 678	-103 347	131 678
Summa	**32 032 076**	**188 012**	**32 265 484**	**188 012**

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	0	0	0	0
Räntekostnader obligationsskuld	-46 514 458	-18 919 662	-46 753 902	-18 849 318
Räntekostnader övriga	-7 779 921	-599 987	0	0
Valutakursförändring, skulder	-19 575 179	1 426 186	-13 011 503	1 426 186
Övrigt	-265 993	0	0	0
Summa	**-74 135 551**	**-18 093 463**	**-59 765 405**	**-17 423 132**

NOT 5 Skatt på årets resultat

	Koncernen	
	2022	2021
Skatt	454 087	-481 117
Summa aktuell skatt	**454 087**	**-481 117**

454 087 kr för 2022 avser justering av föregående års aktuella skatt.

NOT 6 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	631 170	522 670
Inköp	63 000	108 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**694 170**	**631 170**
Ingående avskrivningar	-473 275	-386 340
Årets avskrivningar	-109 090	-86 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-582 365**	**-473 275**
Redovisat värde	**111 805**	**157 895**

20230612145844

NOT 7 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Obligationslån	363 566 359	126 607 048	363 566 358	126 607 048
Skulder till koncernföretag	2 878 105	0	0	0
Summa	**366 444 464**	**126 607 048**	**363 566 358**	**126 607 048**

NOT 8 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Långfristig del	0	0
Kortfristig del	103 466 946	0
Summa	**103 466 946**	**0**

Förfallotidpunkt	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mer än 5 år**
En del av kortfristiga skulder till kreditinstitut kommer att refinansieras.			
Lån hos kreditinstitut	103 466 946	0	0
	103 466 946	**0**	**0**

NOT 9 Obligationsskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristig del	363 566 359	126 607 048	363 566 359	126 607 048
Kortfristig del	0	0	0	0
Summa	**363 566 359**	**126 607 048**	**363 566 358**	**126 607 048**

Förfallotidpunkt	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 3 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Obligation	0	0	363 566 359	0

20230612141853

NOT 10 Andelar i koncernföretag

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations-Nummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat	Bokfört värde 2022-12-31
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	100%	9 430 173	1 147 591	8 838 494
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	100%	2 765 951	-27 045	66 102 610
Patriam Enebytorg AB	556950-9176	Stockholm	100%	100 307	-1 768	
Enebytorg Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	98%	743 038	-103 381	
Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	98%	732 755	-391 212	
Patriam Enebytorg 2 AB	559100-2851	Stockholm	98%	56 270	-18 962	
Patriam Enebytorg 6 AB	559103-7287	Stockholm	98%	5 625 139	-18 962	
Patriam Enebytorg 7 AB	559104-0489	Stockholm	98%	102 951	-18 962	
Patriam Enebytorg 8 AB	559104-0463	Stockholm	98%	102 950	-18 962	
Patriam Enebytorg 1 AB	559100-2869	Stockholm	98%	73 626	-66 374	
Patriam Enebytorg 3 AB	559100-2786	Stockholm	98%	56 271	-18 962	
Patriam Enebytorg 4 AB	559103-7238	Stockholm	98%	56 271	-18 962	
Patriam Enebytorg 5 AB	559103-7253	Stockholm	98%	56 271	-18 962	
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	100%	13 907 921	-3 592 334	110 103
Patriam Nacka Strand AB	559119-0151	Stockholm	98%	57 617	-17 001 930	
Nacka 7 AB	559006-0942	Stockholm	98%	749 400	-61 265	
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	98%	20 027 050	19 792 050	
Nedlesrot Fastighets AB	559090-3638	Stockholm	98%	28 489 867	457 943	
Patriam Bromma AB	559361-7490	Stockholm	97%	25 793	-19 207	
Patriam Lilla Essingen AB	559355-3562	Stockholm	97%	129 379	-14 895 622	
Sumrip Fastighets AB	559391-3816	Stockholm	97%	29 669	-25 331	
OP NYAB 7 AB	559334-3899	Stockholm	97%	33 419	-21 581	
OP NYAB 1 AB	559334-3881	Stockholm	97%	33 419	-21 581	
OP NYAB 10 AB	559334-3873	Stockholm	97%	33 419	-21 581	
Patriam IV Holding AB	559387-1279	Stockholm	100%	28 052	-46 948	75 000
Patriam Kungsholmen AB	559387-1287	Stockholm	100%	27 344	-17 656	

Villkorade aktieägartillskott uppgår per räkenskapsårets utgång till 71 168 tkr (65 118 tkr).

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 201 208	69 251 208
Inköp	66 127 610	0
Lämnade aktieägartillskott	6 050 000	0
Årets avyttring	-3 972 971	-50 000
Årets nedskrivningar	-62 279 639	0
Redovisat värde	**75 126 208**	**69 201 208**

20230612142836

NOT 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat
Lindetorpsterassen Holding AB	556931-5178	Stockholm	33%	69 097 901	10 171 000

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 635 094	13 704 881
Resultatandel från intresseföretag	0	3 089 915
Årets avyttring	0	-159 702
Redovisat värde	**16 635 094**	**16 635 094**

NOT 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140 615 512	85 851 170	0	0
Tillkommande fordringar	34 674 001	54 764 342	0	0
Förvärvade fordringar	162 418 794	0	0	0
Redovisat värde	**337 708 307**	**140 615 512**	**0**	**0**

NOT 13 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	500 000	500 000	0	0
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	127 599 369	98 472 705	66 287 713	3 983 074
Belånad fordran	44 094 149	140 679 126	286 674 985	140 679 126
Summa	**172 193 518**	**239 651 831**	**352 962 698**	**144 662 200**

NOT 14 Rörelseförvärv

Patriam Invest AB, org.nr 559201-2206, förvärvade under året

Patriam IV Holding AB	559387-1279	Stockholm	100%	September 2022

Koncernmoderns dotterbolag Patriam III Holding AB, org.nr 559119-0763, förvärvade under året

Patriam Bromma AB	559361-7490	Stockholm	97%	Maj 2022

Koncernmoderns dotterbolag Patriam IV Holding AB, org.nr 559387-1279 förvärvade i sin tur under året

Patriam Kungsholmen AB	559387-1287	Stockholm	100%	September 2022

Koncernmoderns dotterbolag Patriam Lilla Essingen AB, org.nr 559355-3562 förvärvade under året

Sumrip Fastighets AB	559391-3816	Stockholm	97%	Augusti 2022
OP NYAB 7 AB	559334-3899	Stockholm	97%	Augusti 2022
OP NYAB 1 AB	559334-3881	Stockholm	97%	Augusti 2022
OP NYAB 10 AB	559334-3873	Stockholm	97%	Augusti 2022

NOT 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Obligationen som emitterades under andra kvartalet 2022, var slutsåld januari 2023.
- Aktieägarlån om cirka 45 MSEK från Rotunda fastigheter AB beslutades.

Transaktion 09222115557490135345 Signerat KH, AH, MI, PH, LJ

20230612142857

Underskrifter

Stockholm den 21 april 2023

Magnus Holmberg

Ordförande

Andreas Holmberg

VD, Ledamot

Hans Holmberg

Ledamot

Per Holmberg

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor

20230612148888

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 för räkenskapsåret 2022.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20-40.

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 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-19. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisning ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och koncernredovisningen. 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 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.

20230612142889

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.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 för Patriam Invest AB för räkenskapsåret 2022 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 moderbolagets 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. Den 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.

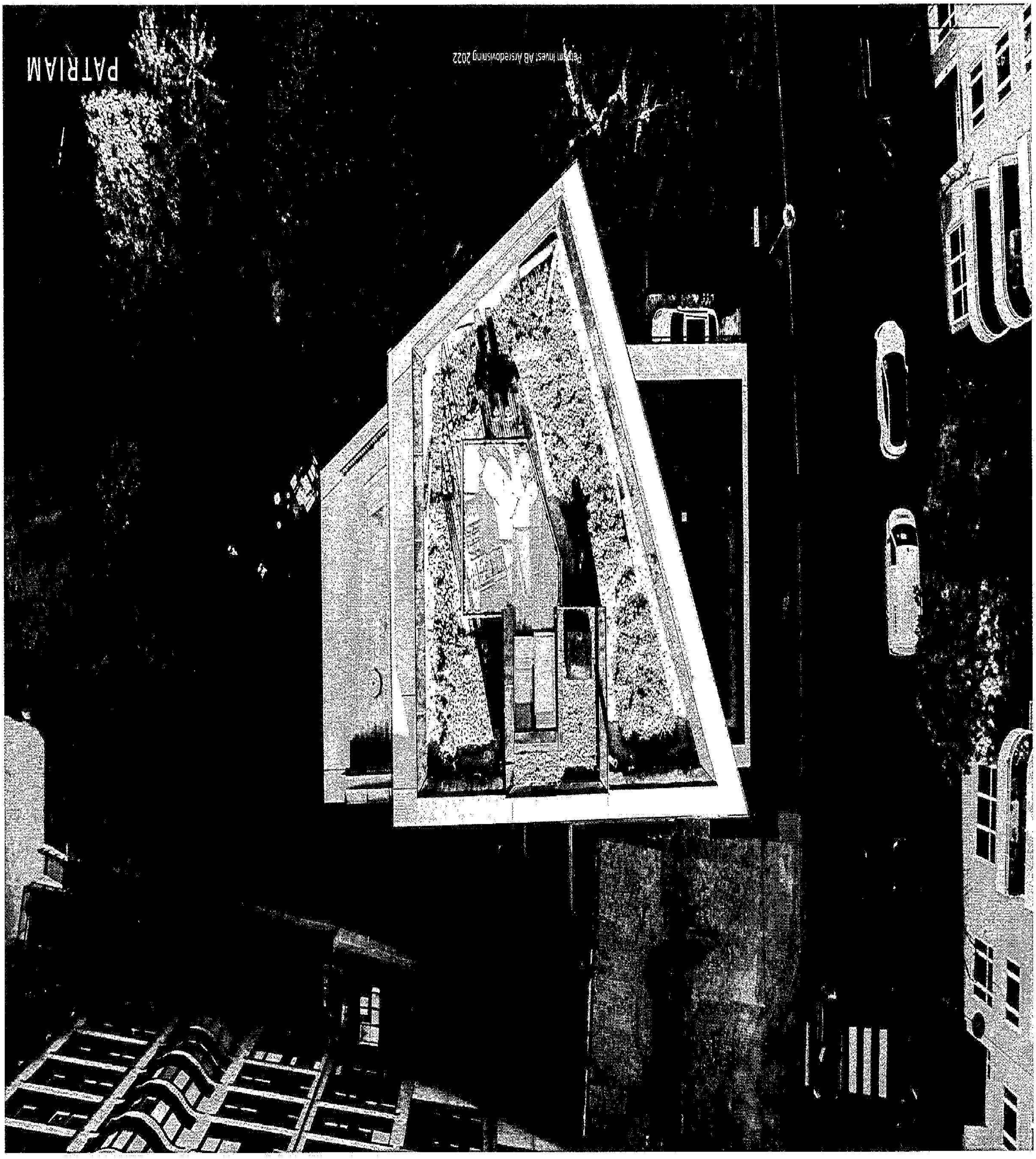
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2023

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

20230612142890


PATRIAM
Pelgrim Invest AB Arsredovisning 2022

PATRIAM

20230612140892

Verifikat

Transaktion 09222115557491254345

Dokument

Årsredovisning Patriam Invest AB FINAL (5)
Huvuddokument
44 sidor
Startades 2023-04-21 15:23:42 CEST (+0200) av Viktor Pettersson (VP)
Färdigställt 2023-04-21 16:36:55 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Pettersson (VP)
Klara Consulting i Sverige AB
viktor.pettersson@klaraconsulting.se
+46734531615

Signerande parter

Magnus Holmberg (MH)
Personnummer 197101096910
magnus@innerstadsspecialisten.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL MAGNUS HOLMBERG"
Signerade 2023-04-21 15:27:34 CEST (+0200)

Andreas Holmberg (AH)
Personnummer 197311106913
andreas.holmberg@patriam.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Andreas Holmberg"
Signerade 2023-04-21 15:28:07 CEST (+0200)

Hans Holmberg (HH)
Personnummer 194210109395
hansholmberg42@msn.com

Per Holmberg (PH)
Personnummer 196804116918
per@cityglas.se

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557491254345

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Hjalmar Holmberg"
Signerade 2023-04-21 15:56:44 CEST (+0200)

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Hjalmar Holmberg"
Signerade 2023-04-21 16:26:35 CEST (+0200)

Lars Jäderström (LJ)
Personnummer 196607085559
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Jäderström"
Signerade 2023-04-21 16:36:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de

Verifikat

Transaktion 09222115557491254345

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20230615111605