20240614134556

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Patriam Invest AB

559201-2206

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Patriam Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

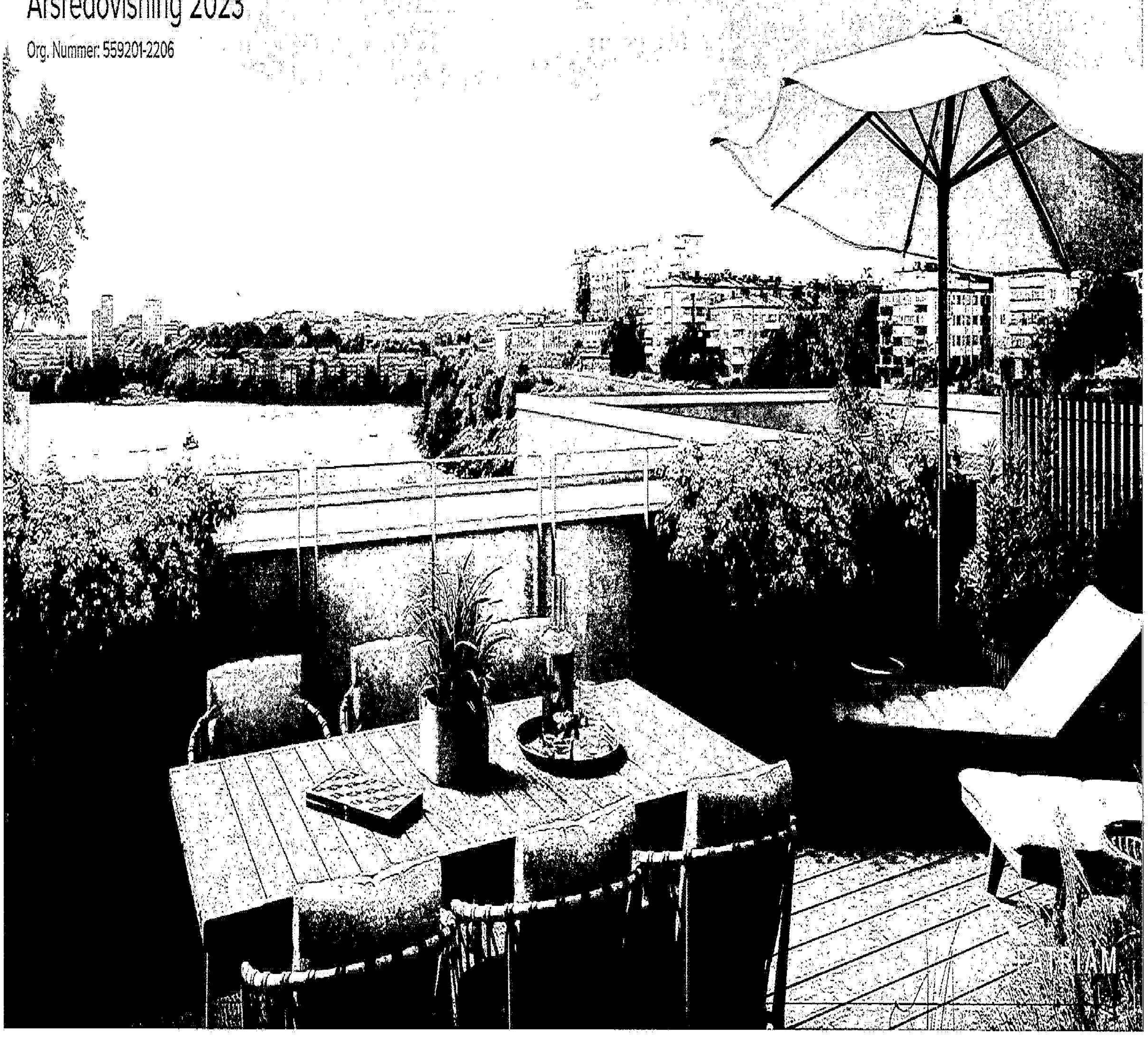
Stockholm 2024-05-14

Andreas Holmberg

Patriam Invest AB

Årsredovisning 2023

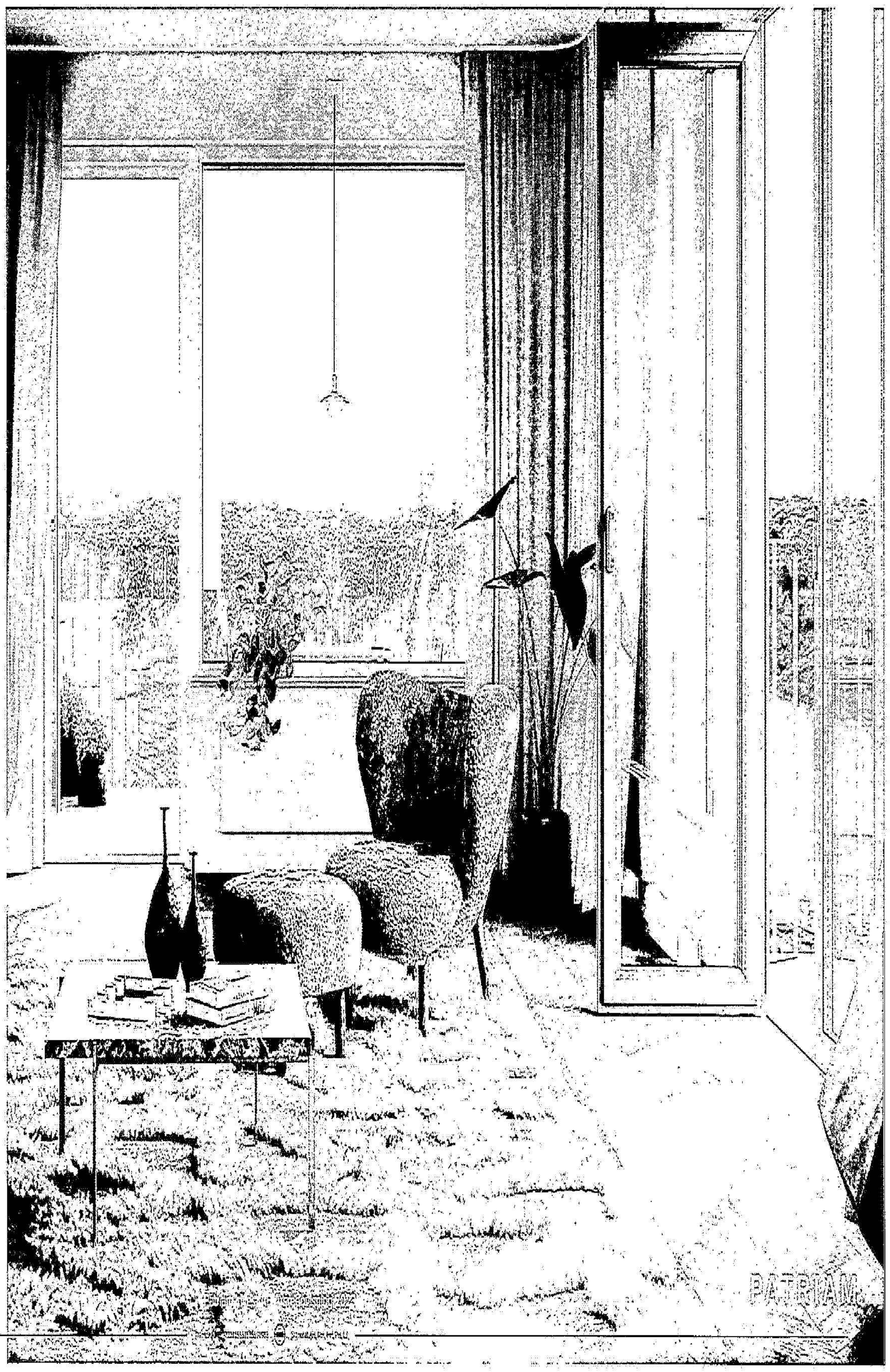
Org. Nummer: 559201-2206



20240614134457

Innehålls-förteckning

Kort om Patriam	3
VD har ordet	4
Vår verksamhet	6
Vår projektportfölj	8
Hållbarhet	13
Förvaltningsberättelse	19
Finansiell information	23
Noter	31
Underskrifter	39
Revisionsberättelse	40



20240614134258

Kort om Patriam

Vår affärsidé

Patriam utvecklar bostadsrätter i premiumsegmentet i attraktiva lägen i Stockholm.

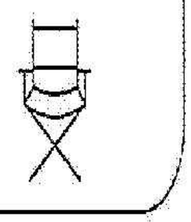
Vår mission

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

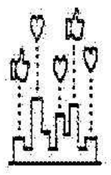
Vår vision

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

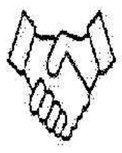
Tidlösa
Vi erbjuder design, arkitektur och kvalitet som står sig över tid.

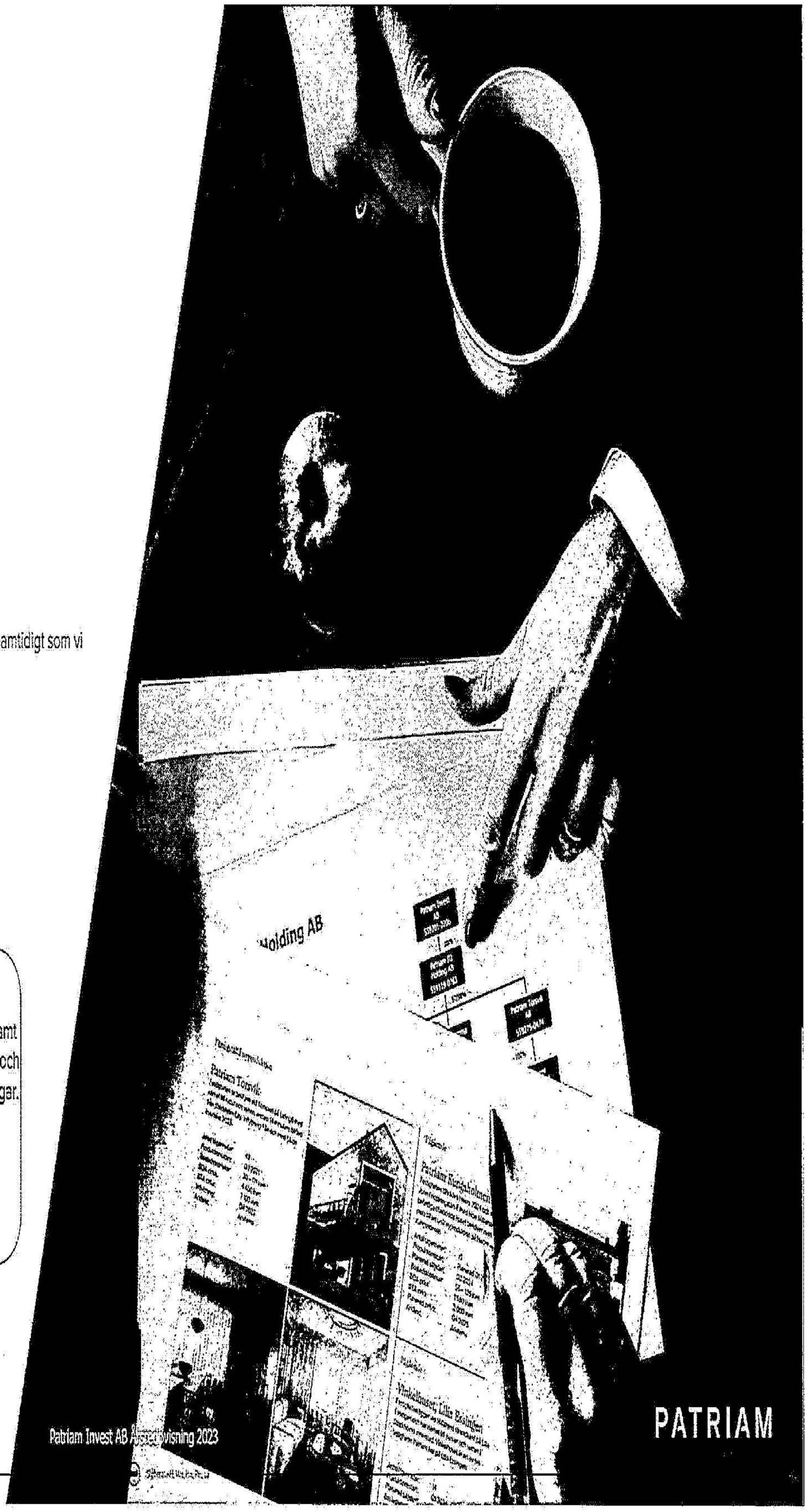


Progressiva
Vi formar livsstilsdrömmar och nya landmärken som bidrar till stadens siluett.



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





20240614134 59

VD har ordet



2023 har varit ett speciellt år präglat av hög inflation, räntehöjningar, samt osäkerheter i finans- och fastighetsmarknaden. Bristen på bostadspolitik blev tydlig, och behovet av en hållbar omställning blev allt mer påtagligt. Framför allt har vi sett en svag bostadsmarknad inom nyproduktion, där försäljningskedjan för våra kunder är betydligt längre än tidigare. Förutsättningarna är svåra för oss bostadsutvecklare och verktygen är få. Samtidigt som konkurserna i Sverige aldrig varit fler, tycks viljan inom politiken mot att skapa förändring genom en hållbar omställning ligga i högar på skrivborden i Rosenbad i form av utredningar som aldrig minskar. I den här omvärldsmiljön måste verksamheten vara robust, verksamhetsstrategierna väl genomarbetade och långsiktigheten total.

Utmaningar och framgångar

Utmaningarna som vi bostadsutvecklare behöver förhålla sig till är många och 2023 har varit ett utmanande år. Vi har därför skiftat fokus från expansion till konsolidering och förädling av vår befintliga projektportfölj. Projektförvärven uteblev och förseningar har uppkommit i enstaka projekt och lägenhetsförsäljningar. Detta har krävt att vi varit tvungna att genomföra kostsamma kapitalåtgärder, utöver de tidigare planerade till nya förvärv. Trots detta har vi lyckats stärka vår finansiella ställning. Vår vision att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har lämnat ett tydligt avtryck i Torsvik på Lidingö där vi höll inflyttning för våra kunder under hösten. Jag vågar påstå att projektet inte lämnar någon oberörd, med sin tidlösa gestaltning, materialval och lägenhetsdispositioner som vi kommer vara stolta över en lång tid framöver. Ett miljöcertifierat och färdigställt projekt där lägenhetsförsäljningen nu har tagit fart, måste ses som en stor framgång i det rådande marknadsläget och visar på att vår verksamhet är robust, vår verksamhetsstrategi är väl genomarbetad och långsiktigheten total.

Kvalitativa bostadsprojekt och hållbar affärsstrategi

Utifrån vår affärsstrategi har vi idag en etablerad plats i bostadsmarknaden, där vi har en kvalitativ projektportfölj med kort genomförandetid som består av mindre infill-projekt i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Vår målgrupp är de som söker något extra i boendet, med fokus på funktion, gestaltning och materialval. Vi har under året stärkt vår position som marknadsledare inom premiumsegmentet i vår geografiska marknad genom att fortsatt driva våra projekt, samtidigt som vi vidareutvecklat våra produkter och satsat på att ge våra kunder en positiv upplevelse och hög servicegrad.

Hållbarhet har alltid varit en central fråga hos oss och vi tar ständigt nya steg i att utvecklas. Vi certifierar både våra projekt och vår finansiering och arbetar aktivt med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet.

Framsteg, planer och nya möjligheter på bostadsmarknaden

Det gångna året har varit intensivt för Patriam. Utöver det lyckade projektet där kunderna nu har tillträtt i Patriam Torsvik på Lidingö, har vi även projekterat och erhållit bygglov för fantastiska Vinkelhuset på Lilla Essingen och förberett projektet för en planerad produktionsstart under första kvartalet 2024. Dessutom har vi erhållit start-PM för detaljplanerna i Enebytorg i Danderyds kommun och Linde i Stockholms kommun. Utöver detta har vi projekterat och gjort förberedande arbeten med att tillträda och påbörja rivningsarbetena på Kungsholmen under första kvartalet 2024.

Det rådande marknadsläget skapar också nya möjligheter och det är viktigt att vi inte blir för defensiva. Ett unikt projekt, i ett attraktivt läge, med en begränsad risk måste vi alltid utvärdera. En styrka med att vara en entreprenöriell aktör är att vi är en snabbfotad organisation som finner nya vägar och möjligheter. Under året rekryterade Patriam därför en Customer Success Manager, en satsning på vår långsiktiga strävan att alltid hålla en hög servicegrad för våra kunder samt i linje med ett av våra fokusområden - kunderbjudandet.

Reflektion över 2023 och förväntningar inför 2024

2023 kan summeras med ett ord: utmanande. Samtidigt har vi nu gjort nödvändigt jobb och positionerat oss för att förvalta 2024 på bästa sätt, för att resultatet då ska nå acceptabla och potentiella nivåer. Resultatet för 2023 blev 0,8 mkr och balansen ökade till 831,8 mkr .

Utmaningar till trots, kan jag inte annat än att ge våra medarbetare en stor eloge för det gångna året. Att ha både ett långsiktigt mål och en vision samtidigt som man har förmågan att tänka nytt och annorlunda för att ta sig förbi utmaningar, är inte en självklarhet för alla. Nu ser jag fram emot att vända blad och ett framgångsrikt 2024.

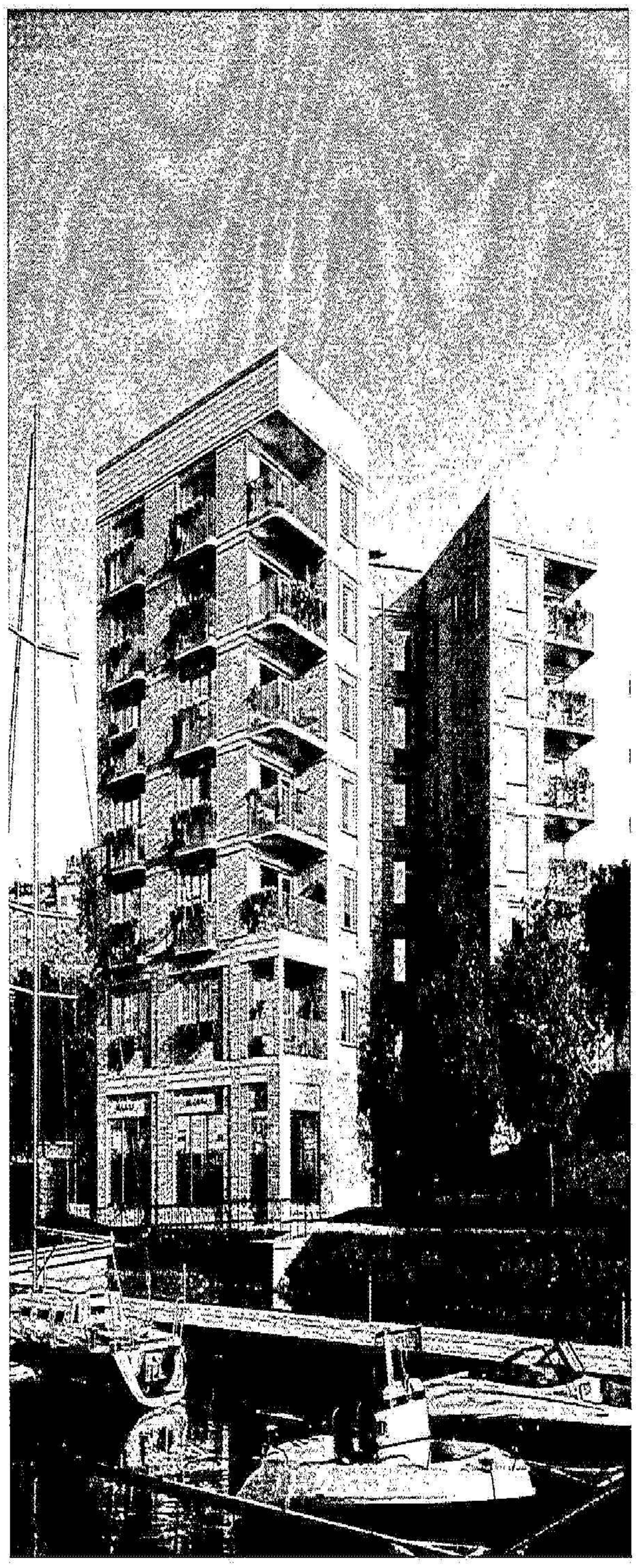
Tack!
Andreas Holmberg, VD

”Vår vision att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har lämnat ett tydligt avtryck i Torsvik på Lidingö.”

PATRIAM

20240614134161

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 lönsamma projekt i produktion samtidigt. Detta leder till att vi stärker vår soliditet.

Bolagets viktigaste tillgång är medarbetarna

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

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

20240614134620

Ett hem för nu som för alltid

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

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

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

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



Patriam Invest AB Årsredovisning 2023

20240614134463

Vår projektportfölj

Under 2023 har Patriam konsoliderat byggrättsportföljen och inga transaktioner eller tillträden har skett under perioden. Fokus har istället legat på förädling, med produktion i Torsvik på Lidingö samt projekteringsarbete i projekten på Lilla Essingen i Stockholm. Projekten i Danderyd samt Linde i Stockholm har båda erhållit startbesked för nya detaljplaner där utvecklingsarbetet nu pågår.

20240614134644

Vår projektportfölj

Färdigställd nyproduktion

				Tidsplan			Sålda bostäder		
Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Antal kvm BTA	Byggstart	Säljstart	Färdigställt	Under året	Totalt	Försäljningsgrad
Patriam Torsvik	Torselden 8	48	7 100	Q3 2021	Q2 2022	Q4 2023	8	28	60%

Kommande nyproduktion

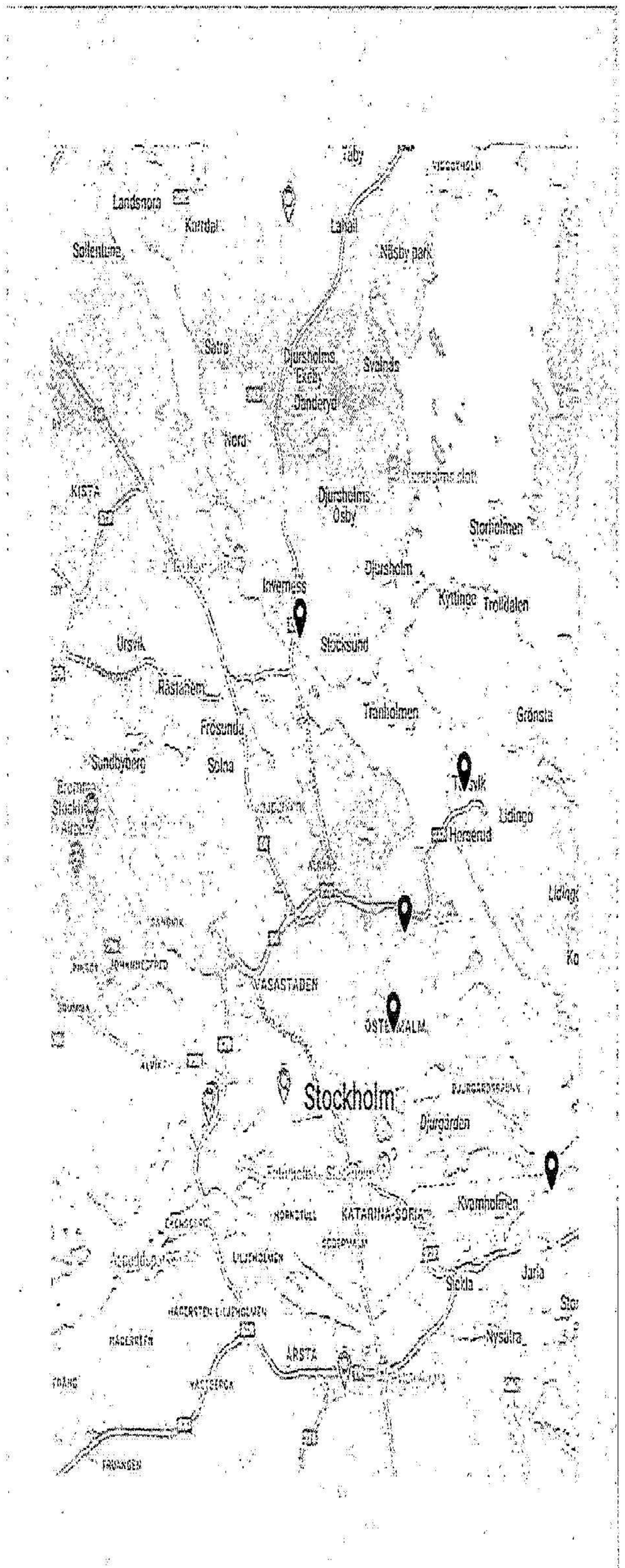
				Tidsplan		
Projekt	Fastighet	Antal bostäder, cirka	Antal kvm BTA cirka	Planerad byggstart	Planerad säljstart	Planerad inflytt
Lilla Essingen, Vinkelhuset	Gasolköket 1	14	3 117	Q1 2024	Q1 2024	Q3 2025
Patriam Kungsholmen	Fågelbärsträdet 12	15	2 000	Q1 2024	Q2 2024	Q4 2025
Lilla Essingen, Hus 6	Fotogenköket 1	50	5 000	Q4 2024	Q4 2024	Q2 2026
Patriam Bromma	Hingsten 1 & 2	60	5 700	Q1 2025	Q1 2025	Q4 2026
Patriam Enebytorg	Snödroppen 1, 10 & 12	120	9 000	-	-	-
Patriam Linde	Tjurhornet 7	120	10 400	-	-	-

Övriga nyckeltal koncernen

	2023	2022
Antal boenden i produktion, st	48	48
Sålda boenden, st	8	20
Totalt antal byggrätter i portföljen, ca	435	435

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

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



Pågående och kommande projekt

Färdigställda projekt

20240614134653

Färdigställd nyproduktion

Patriam Torsvik

Fastigheten är belägen vid Torsplan på Lidingö med närhet till natur och vatten, endast 14 minuters bilfärd från Stockholm City. Inflyttning från och med fjärde kvartalet 2023.

Antal lägenheter:	48
Produktionsstart:	Q3 2021
Bostadsstorlekar:	30 – 171 kvm
BOA cirka:	4 400 kvm
BTA cirka:	7 100 kvm
Inflyttning:	Q4 2023
Arkitekt:	Arkitema

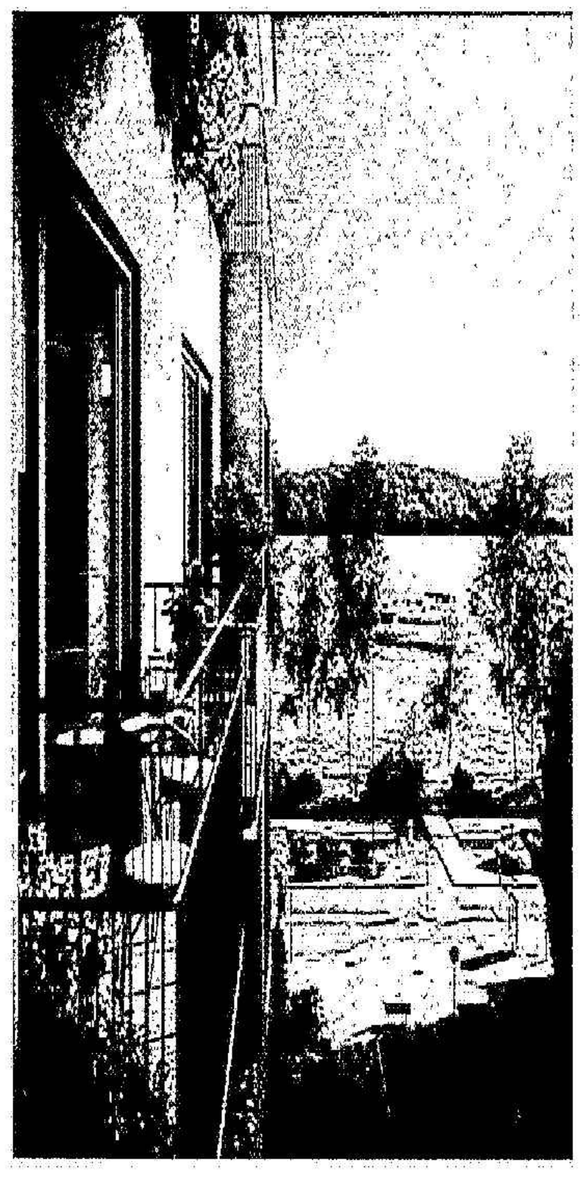


Pågående

Patriam Kungsholmen

Fastigheten tillträdes i mars 2024 och är belägen på John Ericssongatan 4 invid Norr Mälarstrand. Det befintliga obebodda huset behöver rivas vilket ger plats till en unik nyproduktion på Nedre Kungsholmen.

Antal lägenheter:	15
Produktionsstart:	Planerad Q1 2024
Planerad säljstart:	Q2 2024
Bostadsstorlekar:	55 – 136 kvm
BOA cirka:	1 580 kvm
BTA cirka:	2 000 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2025
Arkitekt:	Arkitema

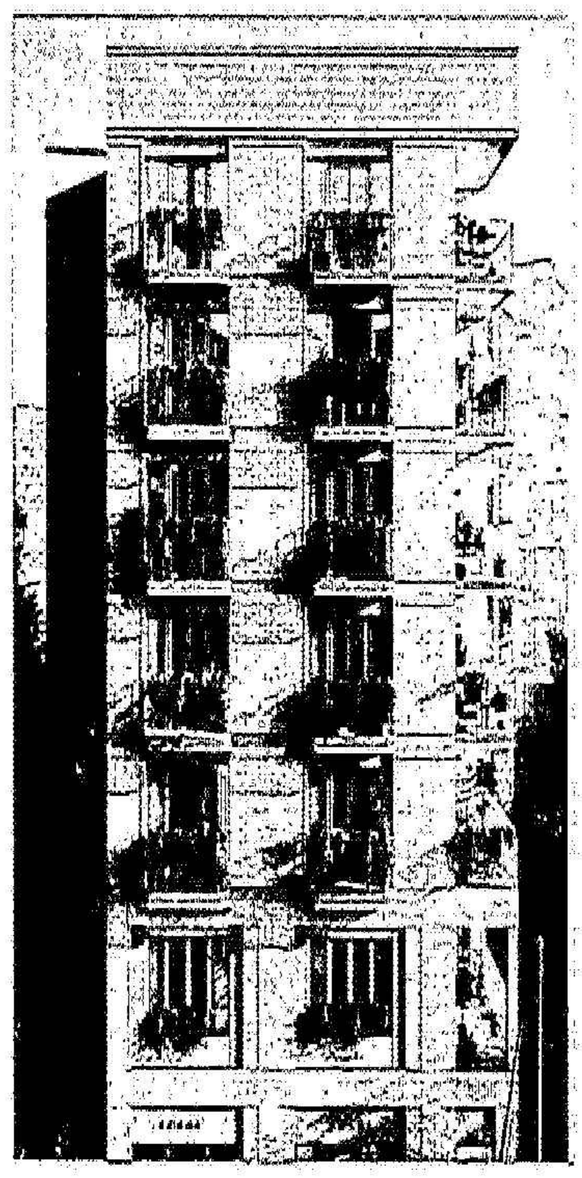


Pågående

Vinkelhuset, Lilla Essingen

Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant på Lilla Essingen och har närhet till parker och vatten i Stockholms innerstad. Vinkelhuset är en av två fastigheter Patriam har på Lilla Essingen.

Antal lägenheter:	14
Produktionsstart:	Q1 2024
Planerad säljstart:	Q1 2024
Bostadsstorlekar:	64 – 166 kvm
BOA:	2 000 kvm
BTA:	3 117 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2024
Arkitekt:	Varg Arkitekter



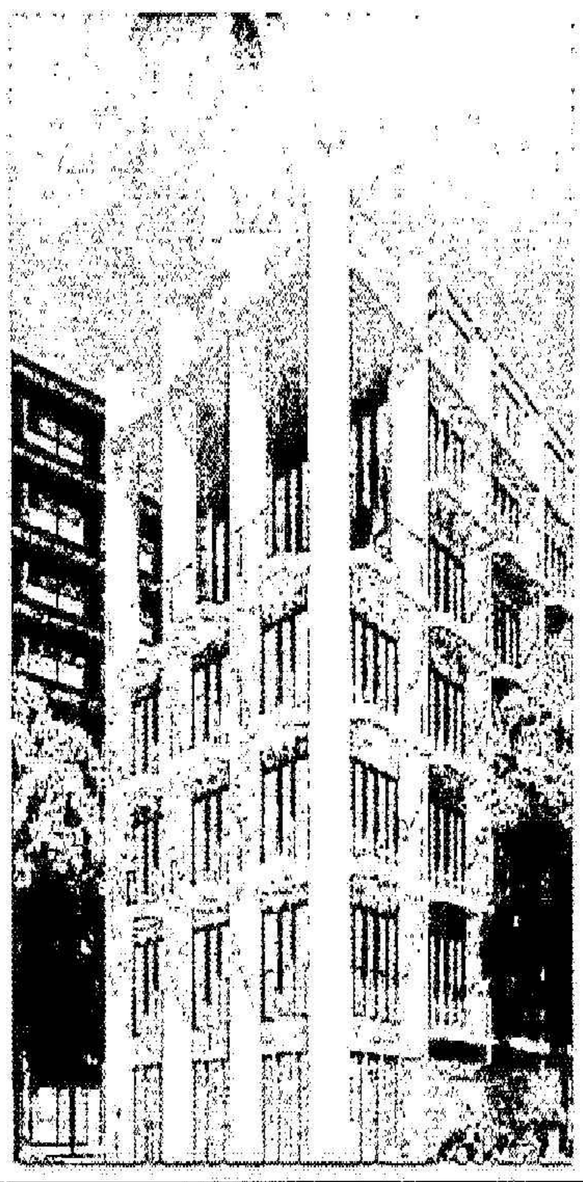
20240614134466

Kommande

Hus 6, Lilla Essingen

Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant och har närhet till parker och vatten i Stockholms innerstad.

Antal lägenheter:	Cirka 50 st
Produktionsstart:	Q4 2024
Planerad säljstart:	Q4 2024
Bostadsstorlekar:	40 – 130 kvm
BOA cirka:	3 900 kvm
BTA cirka:	5 000 kvm
Planerad inflytt:	Q2 2026

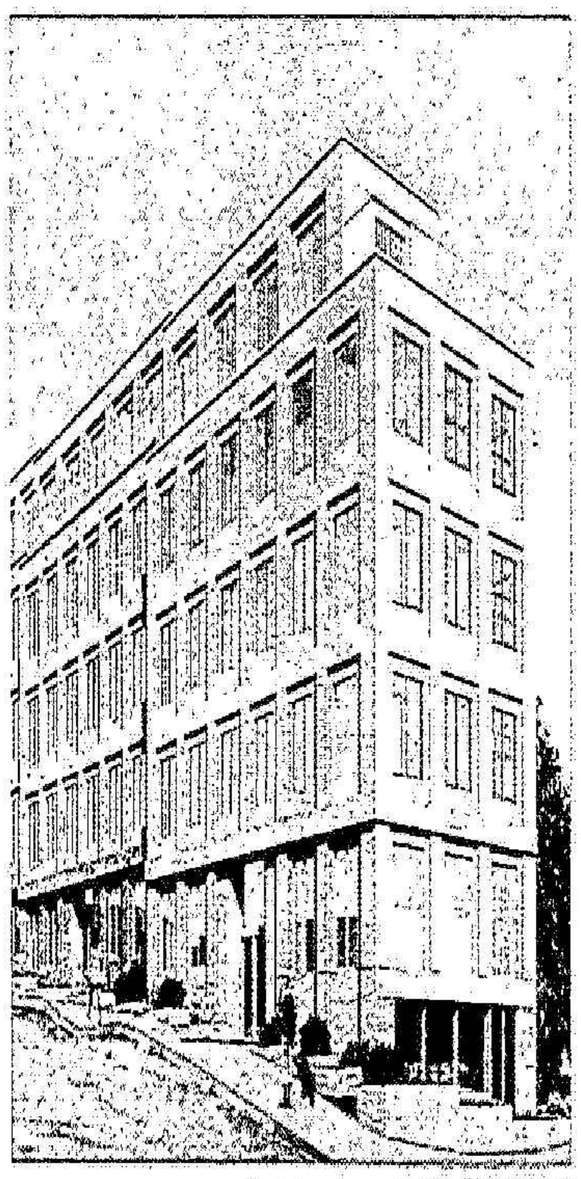


Kommande

Bromma

I området kring Bällstavägen pågår en ny detaljplan för bostäder vilken förväntas antas under 2024. Patriam tillträder när marken är byggklar.

Antal lägenheter:	Cirka 60 st
Produktionsstart:	Q1 2025
Planerad säljstart:	Q1 2025
BOA cirka:	3 000 kvm
BTA cirka:	5 700 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2026



Kommande

Enebytorg

Patriam driver en detaljplan för ny bostads-bebyggelse. 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.

Antal lägenheter:	Cirka 120 st
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025
Uppskattad byggrätt:	Cirka 9 000 kvm BTA

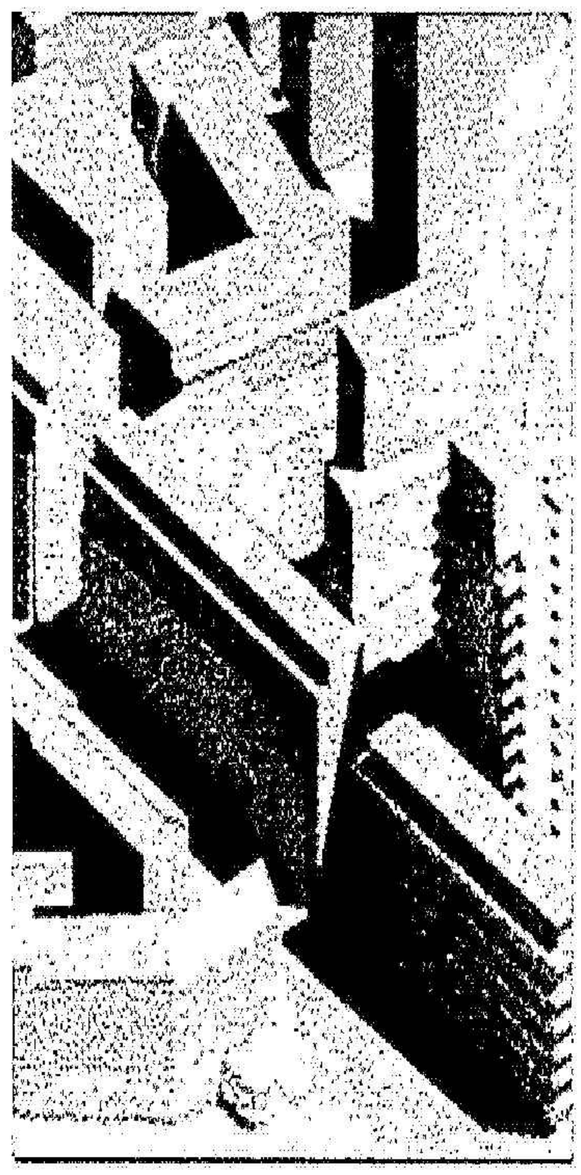


Kommande

Linde

Fastigheten är belägen i slakthusområdet i Johanneshov där Patriam är minoritetsägande om 33%. I dagsläget drivs en detaljplaneprocess med Stockholms stad och beräknas antas under 2025.

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



20240614134672

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

PATRIAM

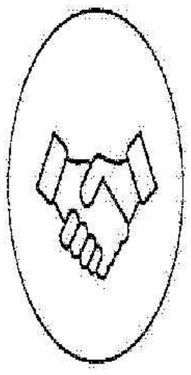
20240614134658

Hållbarhet

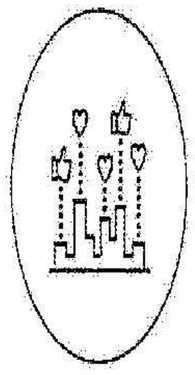
Allt vi gör ska samverka till att uppfylla vår mission och vision samtidigt som vi arbetar och bidrar till de Globala hållbarhetsmålen. Våra fyra fokusområden; Hållbara affärer, Hållbar samhällsutveckling, Hållbart kunderbjudande samt Hållbart arbetsliv bidrar till en stabil grund att utgå ifrån.

20240614134659

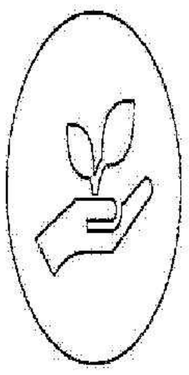
Våra fyra fokusområden



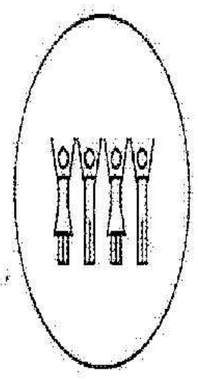
Vara en uppskattad partner för investerare och finansieringsinstitut.



Bidra till en hållbar samhällsutveckling.



Vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet.



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

Hållbara affärer

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

Hållbar samhällsutveckling

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

Hållbart kunderbjudande

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

Hållbart arbetsliv

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

20240614134702

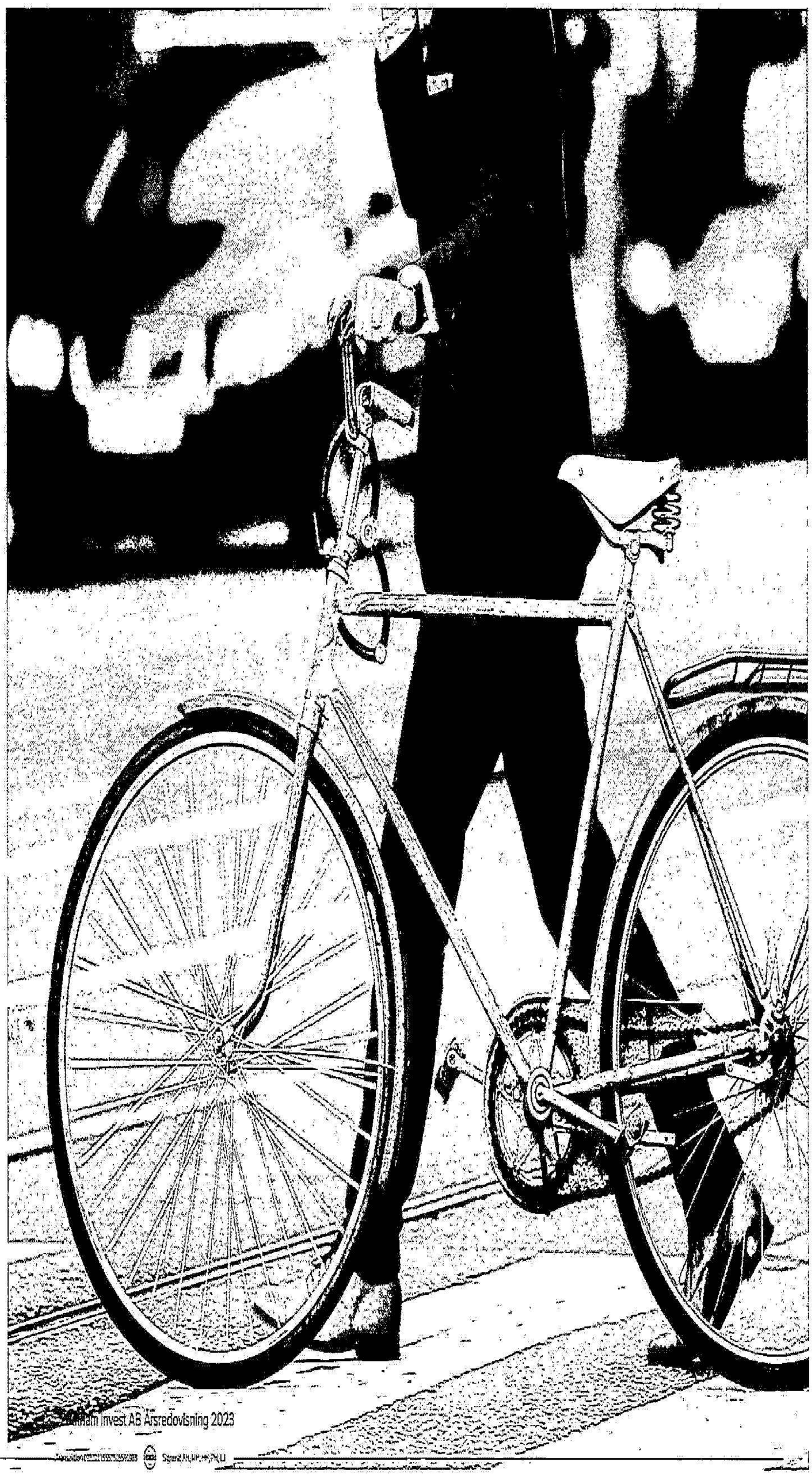
Hållbara affärer

Hållbara affärer är kärnan i Patriams verksamhet, där vi strävar efter att bli en föredragen partner för investerare och finansieringsinstitut. Vi är övertygade om att ansvarsfulla och hållbara affärsprinciper inte bara är avgörande för vår långsiktiga framgång utan också för en positiv utveckling av samhället.

Vi har en tydlig affärsmoral som genomsyrar all vår verksamhet och alla medarbetare är förpliktigade att följa vår antikorruptionspolicy och interna uppförandekod. På så sätt säkerställer vi en hög etisk standard och skapar en trygg affärsmiljö för alla parter.

Inom vårt fokusområde för hållbara affärer arbetar vi aktivt med flera initiativ. Det inkluderar att maximera lönsamheten och tillväxten i våra projekt, att miljöcertifiera våra projekt för att minska vår påverkan på miljön, samt att främja grön finansiering för att stödja hållbara investeringar. Vi strävar också efter att genomföra projekt i attraktiva lägen, vilket inte bara gynnar oss ekonomiskt utan också bidrar till lokal utveckling och samhällsnytta.

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



20240614134731

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.

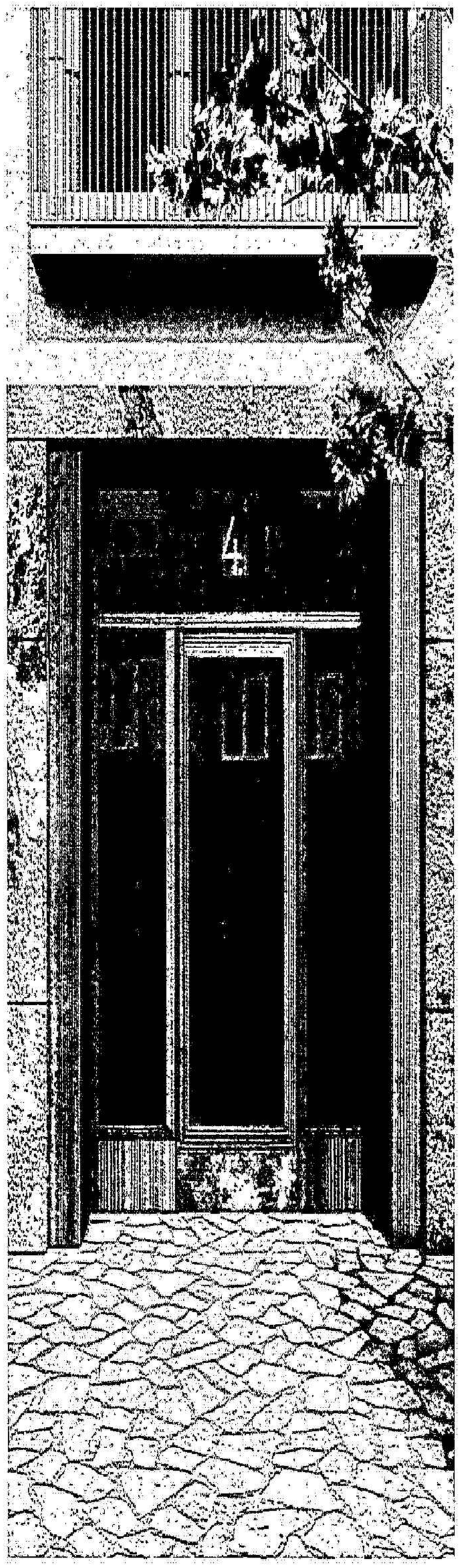
Garanti och eftermarknad

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

Överlämning brf

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

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



20240614134772

Hållbart arbetsliv

Patriam strävar efter att skapa en arbetsplats där hållbart arbetsliv är möjligt och där våra medarbetare kan nå sin fulla potential i en stimulerande och utvecklande miljö. Vi vill erbjuda en inkluderande och flexibel arbetsplats där alla känner sig välkomna.

Inom vårt fokusområde för ett hållbart arbetsliv arbetar vi aktivt med flera initiativ. Vi prioriterar god hälsa och välmående för våra medarbetare genom att erbjuda stöd och resurser för att främja en balanserad livsstil. Vi värnar om mångfald och jämställdhet och strävar efter att skapa en arbetsmiljö där alla har lika möjligheter att växa och utvecklas.

Genom att fokusera på dessa områden inom vårt arbete för ett hållbart arbetsliv, bidrar vi inte bara till välbefinnandet och utvecklingen av våra medarbetare, utan också till en mer hållbar och inkluderande arbetsplats och samhälle.

Vårt fokusområde Hållbart arbetsliv bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 3, 10 och 12.



Hållbart kunderbjudande

Patriam strävar efter att erbjuda hållbara lösningar som inte bara möter behoven hos våra kunder utan också bidrar till en bättre framtid för både dem och miljön. Vi tror på att skapa bostäder av hög kvalitet som är hållbara och har en lång livslängd, med en vision att de ska stå i minst 100 år.

Inom vårt fokusområde för hållbart kunderbjudande prioriterar vi hög kundnöjdhet genom att lyssna på och förstå våra kunders behov och önskemål. Vi satsar på att leverera produkter av högsta kvalitet och lång livslängd, vilket inte bara ger våra kunder trygghet utan också minskar behovet av frekvent utbyte och därigenom minskar vår påverkan på miljön.

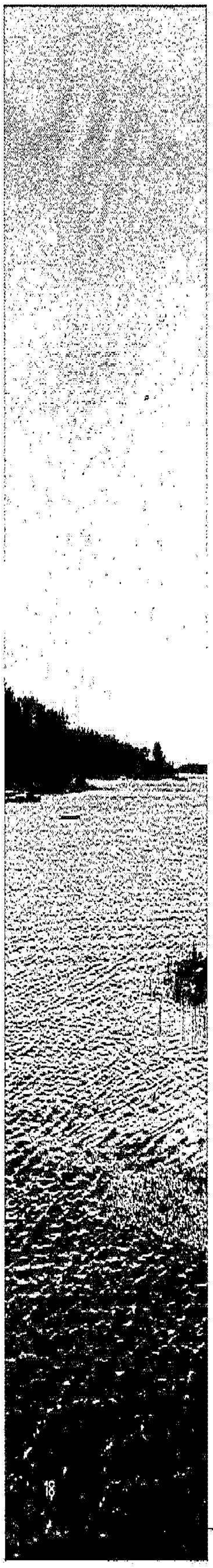
Vi strävar också efter att främja ett hållbart boende genom att integrera miljövänliga och energieffektiva lösningar i våra bostäder. Genom att skapa hem som är både funktionella och samtidigt främjar människors välmående, strävar vi efter att berika våra kunders liv.

Vårt fokusområde Hållbart kunderbjudande bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 12 och 13.



Transaktion 09222115557515592268 Signerat AN, MK, HH, PK, LJ

20240614134 73



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.

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

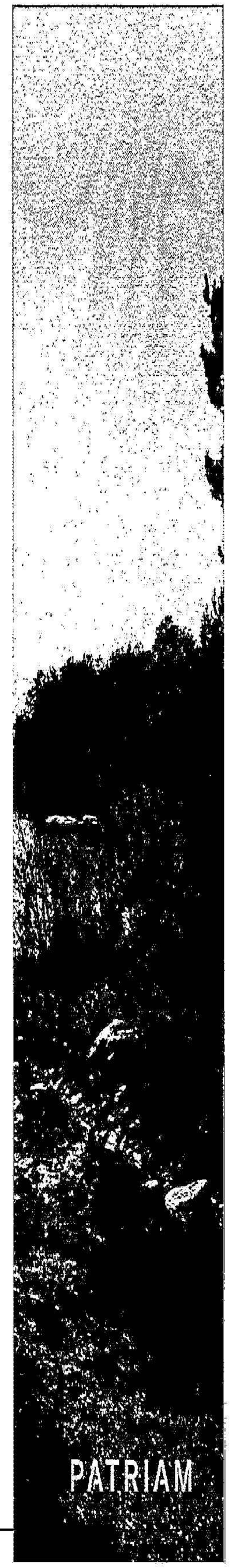
Climate Bonds Inititative är det första och enda internationella märkningssystem för gröna obligationer och gröna lån. Systemet anger bästa praxis för marknaden i termer av ambitiösa klimatåtgärder, rapportering och avslöjanden. Det ställer krav på bostadsutvecklaren att bygga energieffektiva byggnader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



20240614134741

Förvaltningsberättelse

20240614134752

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 2023. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i kronor (kr), om inget annat anges, avrundningsdifferenser kan förekomma.

Affärsidé

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

Ägarförhållanden

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

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, som är viktiga hörnstenar när vi utvecklar våra 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 har Patriam inget projekt i produktion. Kvarteret Torselden 8 i Torsvik på Lidingö har hållit inflyttning där endast vissa eftermarknadsarbeten pågår.

Vi har två projekt på Lilla Essingen med färdiga detaljplaner för bostäder, kvarteret Gasolköket 1 och kvarteret Fotogenköket 1.

Vi har erhållit bygglov och startbesked för byggnationen av Gasolköket 1 och vi har genomfört en upphandling av entreprenaden för byggnationen av projektet med start i mars 2024. Patriam äger tre fastigheter i Danderyds kommun i ett pågående detaljplanearbete med bostadsbyggsrätter för bostäder, genom fastigheterna Snödroppen 1, 10 och 12.

Vi har tillträtt och erhållit startbesked för rivning av Fastigheten Fågelbärsträdet 12 på Kungsholmen i Stockholms innerstad där vi planerar för att utveckla ca 15 nya bostadsrätter i premiumsegmentet.

Kvarteret Hingsten 1 och 2 i Bromma, Stockholm är i pågående detaljplanearbete och planeras tillträdas under Q3 2024 efter att fastighetsbildning och rivningsarbeten är genomförda. Totalt potentiella och framtagna bostadsbyggrätter om ca 43 000 kvm.

Projektportföljen innehåller fastigheter belägna i Stockholmsregionen i kommunerna; Danderyd, Lidingö och Stockholm.

Organisationen har funktionerna; Projektutveckling, Marknad/Sälj, Ekonomi/Finans och Affärsutveckling/Transaktion. Koncernledningen består av fyra personer, CEO Andreas Holmberg, CDO Fredrik Andren, CFO Carina Ohlander samt Marketing and Sales director Emilia Sjöblom Adolfsson. Viss förvaltning och vissa koncerngemensamma funktioner är outsourcad enligt separata förvaltningsavtal. Bl.a. tillhandahåller Klara Consulting AB den löpande redovisningen. Per den 31 december 2023 uppgick medelantalet anställda i Patriam till 9 personer (9).

Bostadsutveckling

Patriam arbetar kontinuerligt med att identifiera, förvärva och utveckla bostadsrätter. Basen i strategin framåt utgår från färdiga bostadsbyggrätter med antagen detaljplan där produktionstid och myndighetsrisker anses begränsade. En viktig komponent för lönsamheten är tiden för genomförandet av projekten. Vidare arbetar Patriam främst med så kallade "infill-projekt", vilket betyder att projekten är belägna i redan etablerade områden.

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

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

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

I december 2023 emitterade Patriam Lilla Essingen AB en säkerställd obligation om ca 140 MSEK, för att skapa möjlighet att försälja osålda lägenheter i Torsvik under rimliga förhållanden. Obligationen är en verksamhetsfinansiering och har en löptid om 6 månader med möjlig förlängning om 6 månader.

20240614134776

Stockholms bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Sverige har under de senaste åren haft en generellt stark utveckling och i synnerhet i de kommuner där Patriam är verksamma. Patriams geografiska marknad är snäv och är begränsad till ett antal Stockholmskommuner där det råder bostadsbrist och där vi riktar oss till kunder med en stark köpkraft. Mellan åren 2019-2022 stärktes bostadsmarknaden kraftigt och bostadspriserna toppade i mars 2022. I slutet av 2023 hade bostadspriserna fallit undan med cirka 10 till 12 procent mot toppen, beroende på område. 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, bedömer vi att det finns en efterfrågan på nyproducerade bostäder på attraktiva platser i Patriams geografiska marknad.

Bostadsmarknadens påverkan på Patriam

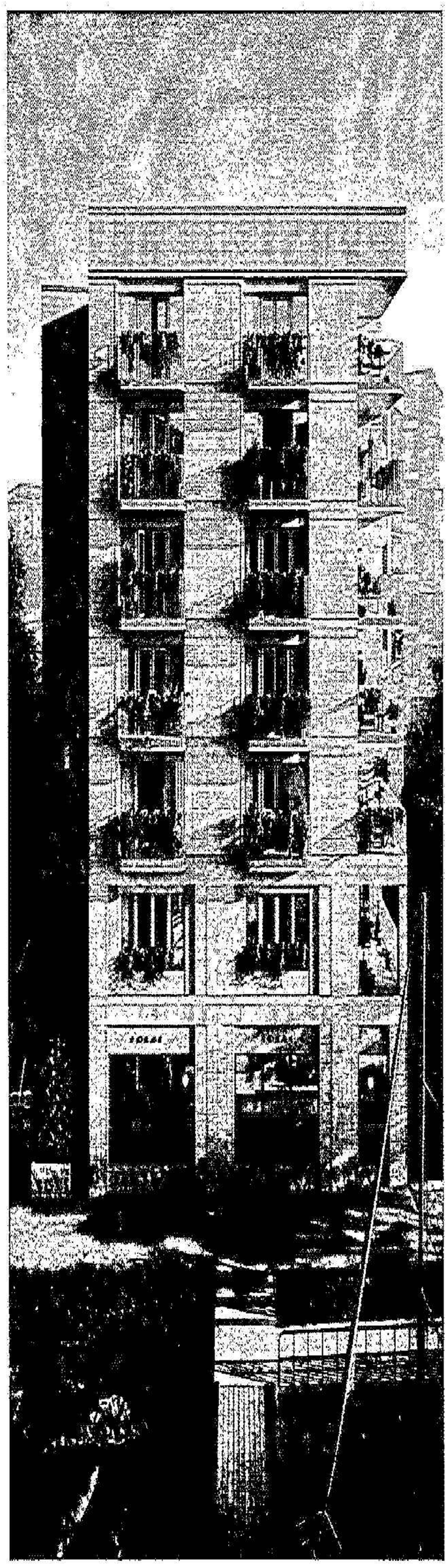
Försäljningstiderna att sälja en lägenhet på ritning har ökat kraftigt under de senaste åren och vi har anpassat vår affär till de nya förutsättningarna genom att produktionsstarta projekt för att begränsa kundernas tid mellan avtalstecknande och inflyttning. Uteblivna lägenhetsförsäljningar på ritning under året medförde att vi emitterade en extra obligation för att bygga osålda lägenheter efter projektets färdigställande. Trots detta har vi lyckats stärka vår finansiella ställning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Obligationen som emitterades under andra kvartalet 2022, var slutsåld januari 2023.
- Aktieägartillskott om cirka 45 MSEK från Rotunda fastigheter beslutades.
- Detaljplanen för Enebytorg erhåller Start-PM.
- Entreprenad upphandlad för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.
- Upphandling av långfristiga lån för Brf Ontario.
- Entreprenad upphandlad för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.
- Inflyttning i Patriam Torsvik.
- Erhållande av bygglov och startbesked för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset
- Erhållande av Start-PM för ny detaljplan för kv. Tjurhornet 7 i Stockholm.
- Erhållande av startbesked för rivning av byggnad på fastigheten Fågelbärsträdet 12 på Kungsholmen.
- Refinansiering av direktlånet mot Patriam Lilla Essingen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Slutamortering av byggnadskreditivet för Patriam Torsvik.
- Tillträde av fastigheten Fågelbärsträdet 12 på Kungsholmen.
- Emission av hybridobligationer om 65 MSEK.
- Upphandling av byggnadskreditiv samt byggstart för Vinkelhuset på Lilla Essingen.



Transaktion 09222115557515121938 Signerat AH, AH, FH, PH, LJ

20240614134177

Obligationsskuld

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

Den gröna obligationen har en löptid om 36 månader med en årlig ränta om 9,5% + Euribor/Stibor 3 månader med kvartalsvisa räntebetalningar och emitterades i SEK och EUR. Obligationen som är certifierad grön av Climate Bonds Initiavte har noterats på Nasdaq First North Bond Market. Per årsskiftet återstår 17 månaders löptid exklusive optionen om förlängning med 12 månader. Projektet i vilka medlen kommer att användas planeras att färdigställas under obligationens löptid.

I december 2023 emitterade Patriam Lilla Essingen AB (publ) SEK 140 000 000 i en obligation med ISIN SE0020998037 och SE0020998029. Obligationen är säkerställd med aktiepant i Patriam Lilla Essingen AB (publ)

Obligationen är en likviditetsbrygga för osålda lägenheter i Torsvik och har en löptid om 6 månader med en möjlig förlängning om 6 månader med en årlig ränta om 10% + Euribor/Stibor 3 månader med kvartalsvisa räntebetalningar och emitterades i SEK och EUR. Lägenhetsförsäljningarna i Torsvik planeras lösa obligationen under 2024.

De finansiella förutsättningarna för obligationerna 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 obligationerna "Terms and Conditions" samt "Bond Term Sheet" finns att läsa om på patriam.se.

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	119 193	117 763	40 524	2 868
Resultat efter finansiella poster	645	31 648	25 226	619
Balansomslutning	831 790	676 561	275 279	317 621
Soliditet (%)	25	25	51	27
Medeltal anställda	9	9	9	5

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

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	857	0	0
Resultat efter finansiella poster	733	-28 587	20 384	-1 885
Balansomslutning	527 516	454 889	241 547	257 737
Soliditet (%)	23	19	47	25

Resultatdisposition

(Belopp i kr)	
Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	120 221 664
Årets resultat	732 756
	120 954 420
Styrelsen föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	32 000 000
I ny räkning överföres	88 954 420
	120 954 420

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. Mot bakgrund av gällande obligationsvillkor för Patriam Invest AB får bolaget maximalt betala ut utdelning motsvarande det lägsta av 25% av årets resultat eller 8 MSEK per räkenskapsår. Detta innebär att beslutad utdelning om 32 000 000 SEK inte regleras likviditetsmässigt. Kvarvarande beslutad men ej betald utdelning kan tidigast regleras efter det att Patriam Invest Abs obligation lösts i sin helhet.

20240614134728

Finansiell information

20240614134179

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i kr	Not	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		119 193 036	117 763 179
Intäkter sålda andelar i Bostadsrättsförening		46 727 500	–
Övriga rörelseintäkter		–	319 456
Summa rörelsens intäkter		**165 920 536**	**118 082 635**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-74 319 391	-15 518 499
Övriga externa kostnader		-11 395 532	-12 085 592
Personalkostnader	2	-17 936 498	-16 617 703
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-57 167	-109 090
Summa rörelsens kostnader		**-103 708 588**	**-44 330 884**
Rörelseresultat		**62 211 948**	**73 751 751**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 492 047	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	30 552 533	32 032 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-87 627 769	-74 135 551
Summa finansiella poster		**-61 567 283**	**-42 103 475**
Resultat efter finansiella poster		**644 664**	**31 648 276**
Bokslutsdispositioner			
Uppskjuten skatt		–	454 087
Skatt på årets resultat	5	106 860	–
Årets resultat		**751 524**	**32 102 363**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		751 524	32 102 363
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		751 524	32 102 363

Kommentar till koncernens resultaträkning

Helåret januari – december 2023

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 165,9 mkr (118,1 mkr).

Rörelsens intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, som för året hänförs till projekten Patriam Torsvik, Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset och Patriam Lilla Essingen Hus 6. Intäkter för sålda andelar i bostadsrättsförening avser projektet Patriam Torsvik.

Rörelsens kostnader

Ökningen av kostnader för året är främst hänförlig till andelen osålda lägenheter i Patriam Torsvik samt ökade finansiella kostnader för refinansiering av lån för projektet Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset. Negativa orealiserade valutakursförändringar på underliggande finansiella instrument har minskat mot föregående år. Detta förklaras främst vid bokslutsdagen av en stärkt kronkurs.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 62,2 mkr (73,8) och rörelsemarginalen var 37,5 procent (62,4).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 0,8 mkr (32,1).

20240614134[illegible]80

Koncernens balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	54 638	111 805
		54 638	111 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	8	16 635 094	16 635 094
Andra långfristiga fordringar	9	384 801 338	337 708 307
		401 436 432	354 343 401
Summa anläggningstillgångar		401 491 070	354 455 206
Omsättningstillgångar			
Övriga lagertillgångar			
Andelar i Bostadsrättsförening		186 416 764	–
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		557 789	2 073 092
Övriga fordringar		21 752 168	123 710 813
Upparbetade ej fakturerade intäkter		186 401 173	107 573 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 114 750	28 190 924
		413 242 644	261 548 080
Kassa och bank		17 056 036	60 557 666
Summa omsättningstillgångar		430 298 680	322 105 746
Summa tillgångar		831 789 750	676 560 952

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Aktiekapital		500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		137 938 325	94 938 325
Uppskrivningsfond		10 378 600	10 378 600
Annat eget kapital inkl årets resultat		59 128 117	66 376 593
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		207 945 042	172 193 518
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		207 945 042	172 193 518
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		2 858 745	2 965 605
Övriga avsättningar		3 258 670	–
Summa avsättningar		6 117 415	2 965 605
Långfristiga skulder	10		
Obligationslån		389 045 650	363 566 359
Övriga långfristiga skulder		1 344 113	2 878 105
Summa långfristiga skulder		390 389 763	366 444 464
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	11	120 163 339	–
Skulder till kreditinstitut	11	–	103 466 946
Leverantörsskulder		3 495 909	5 233 576
Aktuella skatteskulder		112 139	39 495
Övriga skulder		92 848 521	9 885 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 717 622	16 332 126
Summa kortfristiga skulder		227 337 529	134 957 365
Summa eget kapital och skulder		831 789 750	676 560 952

31 december 2023

Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 831,8 mkr (676,6). Ökningen mot föregående period förklaras främst av en större projektportfölj. Under året har kortfristiga fordringar om klassificerats till långfristiga fordringar.

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 207,9 mkr (172,2). Ökningen hänförs till aktieägartillskott från Rotunda Fastigheter AB. Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 617,7 mkr (501,4). Under året har ett kortfristigt lån refinansierats med ett obligationslån som per bokslutsdagen är upptagen till 120,1 mkr.

20240614134810

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 2022-01-01	500 000	93 643 699	10 378 600	34 191 061	138 713 360	360 000	139 073 360
Utdelning	–	–	–	–	–	-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	–	172 193 518
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	500 000	94 938 325	10 378 600	66 376 593	172 193 518	–	172 193 518
Utdelning	–	–	–	-8 000 000	-8 000 000	–	-8 000 000
Erhållna aktieägartillskott	–	43 000 000	–	–	43 000 000	–	43 000 000
Årets resultat	–	–	–	751 524	751 524	–	751 524
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	500 000	137 938 325	10 378 600	59 128 117	207 945 042	–	207 945 042

202406141482

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i kr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	62 211 948	73 751 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-75 543 486	109 090
Erhållen ränta	22 392	128 109
Betald ränta	-54 482 369	-46 514 458
Betald skatt	-644 322	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-68 435 837**	**27 474 492**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	34 977 461	-123 266 687
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-5 831 111	19 664 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-39 289 487**	**-76 127 721**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	–	-162 418 794
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-63 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-47 093 031	-34 674 001
Avyttring av dotterbolag	-119 112	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-47 212 143**	**-197 155 795**
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna finansiella skulder	–	323 564 413
Amortering av finansiella skulder	–	-2 082 980
Erhållna aktieägartillskott	43 000 000	1 294 626
Betald utdelning	–	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**43 000 000**	**322 416 059**
Årets kassaflöde	-43 501 630	49 132 543
Likvida medel vid årets början	60 557 666	11 425 123
Likvida medel vid årets slut	**17 056 036**	**60 557 666**

20240614134183

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i kr	Not	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		–	856 568
Summa rörelsens intäkter		–	856 568
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-926 372	-2 831 517
Summa rörelsens kostnader		-926 372	-2 831 517
Rörelseresultat		-926 372	-1 974 949
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat på andelar i dotterföretag		–	62 200 039
Utdelning på andelar i dotterföretag		52 500 000	967 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 856 165	32 265 484
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-42 202	-62 279 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-65 654 835	-59 765 405
Summa finansiella poster		1 659 128	-26 612 521
Resultat efter finansiella poster		732 756	-28 587 471
Resultat före skatt		732 756	-28 587 471
Skatt på årets resultat		–	–
Årets resultat		732 756	-28 587 471

20240614134824

Moderbolagets balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	75 134 006	75 126 208
Fordringar hos koncernföretag		386 335 244	37 359 529
Summa anläggningstillgångar		461 469 250	112 485 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		52 500 000	275 433 064
Övriga fordringar		–	856 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 750	8 461 235
		52 593 750	284 750 872
Kassa och bank		13 452 717	57 652 618
Summa omsättningstillgångar		66 046 467	342 403 490
Summa tillgångar		527 515 717	454 889 227

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		120 221 664	113 809 134
Årets resultat		732 756	-28 587 471
Summa eget kapital		121 454 420	85 721 663
Långfristiga skulder			
Obligationslån	10	389 045 650	363 566 358
Summa långfristiga skulder		389 045 650	363 566 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 011 165	4 756 274
Övriga skulder		480 019	96 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 524 463	748 125
Summa kortfristiga skulder		17 015 647	5 601 206
Summa eget kapital och skulder		527 515 717	454 889 227

20240614134852

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i kr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	500 000	91 847 300	20 666 332	113 013 632
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	–	20 666 332	-20 666 332	–
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
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	500 000	113 809 134	-28 587 471	85 721 663
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	–	-28 587 471	28 587 471	–
Utdelning	–	-8 000 000	–	-8 000 000
Erhållna aktieägartillskott	–	43 000 000	–	43 000 000
Årets resultat	–	–	732 756	732 756
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	500 000	120 221 664	732 756	121 454 420

20240614134866

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 år 2022 bestämt att ändra redovisningsprincip under perioden från och med år 2022 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 elimínerades.

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

20240614134857

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

20240614134882

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 regleras 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

20240614134289

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.



Sigrant AA, MK, MB, PA, LL

20240614134900

NOT 2 Medelantalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda	9	9	0	0
Varav kvinnor	4	4		
Varav män	5	5		
Könsfördelning ledningsgrupp				
Varav kvinnor	2	2		
Varav män	2	2		

50%
Kvinnor i ledningsgruppen

30-64 år
är åldersspridningen bland medarbetarna

NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga ränteintäkter	30 552 533	29 628 805	14 856 165	29 965 560
Ränteintäkter på egen andel av obligationen	0	2 403 271	0	2 403 271
Valutakursdifferenser	0	0	0	-103 347
Summa	30 552 533	32 032 076	14 856 165	32 265 484

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader obligationsskuld	-69 770 727	-46 514 458	-55 307 943	-46 753 902
Räntekostnader övriga	-16 861 684	-7 779 921	-11 271 290	0
Valutakursförändring, skulder	-992 917	-19 575 179	924 398	-13 011 503
Övrigt	-2 441	-265 993	0	0
Summa	-87 627 769	-74 135 551	-65 654 835	-59 765 405

NOT 5 Skatt på årets resultat

	Koncernen	
	2023	2022
Skatt	-106 860	454 087
Summa aktuell skatt	-106 860	454 087

(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	694 170	631 170
Inköp	0	63 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	694 170	694 170
Ingående avskrivningar	-582 365	-473 275
Årets avskrivningar	-57 167	-109 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-639 532	-582 365
Redovisat värde	54 638	111 805

20240614134911

NOT 7 Andelar i koncernföretag

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations-Nummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat	Bokfört värde 2023-12-31
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	100%	11 045 019	1 614 846	8 888 494
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	100%	2 696 997	-68 954	66 102 610
Patriam Enebytorg AB	556950-9176	Stockholm	100%	82 040	-18 268	
Enebytorg Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	98%	724 395	-18 643	
Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	98%	763 218	30 463	
Patriam Enebytorg 2 AB	559100-2851	Stockholm	98%	65 123	-11 148	
Patriam Enebytorg 6 AB	559103-7287	Stockholm	98%	5 613 992	-11 148	
Patriam Enebytorg 7 AB	559104-0489	Stockholm	98%	91 803	-11 148	
Patriam Enebytorg 8 AB	559104-0463	Stockholm	98%	91 803	-11 148	
Patriam Enebytorg 1 AB	559100-2869	Stockholm	98%	62 479	-11 148	
Patriam Enebytorg 3 AB	559100-2786	Stockholm	98%	65 124	-11 148	
Patriam Enebytorg 4 AB	559103-7238	Stockholm	98%	65 123	-11 148	
Patriam Enebytorg 5 AB	559103-7253	Stockholm	98%	65 124	-11 143	
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	100%	67 288 735	53 380 813	110 103
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	98%	74 999 801	54 972 751	
Nedlesrot Fastighets AB	559090-3638	Stockholm	98%	110 521 012	82 031 145	
Nedlesrot 1 AB	559450-8359	Stockholm	98%	111 415 710	-5 194 290	
Nedlesrot 2 AB	559450-8367	Stockholm	98%	114 110 602	-2 499 398	
Patriam Bromma AB	559361-7490	Stockholm	97%	33 659	-12 135	
Patriam Lilla Essingen AB	559355-3562	Stockholm	97%	682 842	-22 421 536	
Sumrip Fastighets AB	559391-3816	Stockholm	97%	36 075	-8 594	
OP NYAB 7 AB	559334-3899	Stockholm	97%	38 575	-24 844	
OP NYAB 1 AB	559334-3881	Stockholm	97%	38 575	-24 844	
OP NYAB 10 AB	559334-3873	Stockholm	97%	38 575	-24 844	
Patriam IV Holding AB	559387-1279	Stockholm	100%	32 798	-45 254	32 798
Patriam Kungsholmen AB	559387-1287	Stockholm	100%	33 936	-10 409	

Villkorade aktieägartillskott uppgår per räkenskapsårets utgång till 71 218 tkr (71 168 tkr).

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 126 208	69 201 208
Inköp	0	66 127 610
Lämnade aktieägartillskott	50 000	6 050 000
Årets avyttring	0	-3 972 971
Årets nedskrivningar	-42 202	-62 279 639
Redovisat värde	75 134 006	75 126 208

20240614134192

NOT 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat
Lindetorpsterassen Holding AB	556931-5178	Stockholm	33%	67 589 343	-97 423

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 635 094	16 635 094
Resultatandel från intresseföretag	0	0
Årets avyttring	0	0
Redovisat värde	16 635 094	16 635 094

NOT 9 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	337 708 307	140 615 512	0	0
Tillkommande fordringar	47 093 031	34 674 001	0	0
Förvärvade fordringar	0	162 418 794	0	0
Redovisat värde	384 801 338	337 708 307	0	0

NOT 10 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotidpunkt, Inom 2-5 år från balansdagen	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	389 045 650	363 566 359	389 045 650	363 566 358
Skulder till koncernföretag	1 344 113	2 878 105	0	0
Summa	390 389 763	366 444 464	389 045 650	363 566 358

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Obligationslån	120 163 339	0
Skulder till kreditinstitut	0	103 466 946
Summa	120 163 339	103 466 946

Förfallotidpunkt	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mer än 5 år
Skulder till kreditinstitut	120 163 339	0	0
Lån hos kreditinstitut	120 163 339	0	0
	120 163 339	0	0

20240614134953

NOT 12 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	500 000	500 000	0	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	154 616 105	127 599 369	66 337 713	66 287 713
Belånad fordran	52 828 937	44 094 149	386 159 289	286 674 985
Summa	207 945 042	172 193 518	452 497 002	352 962 698

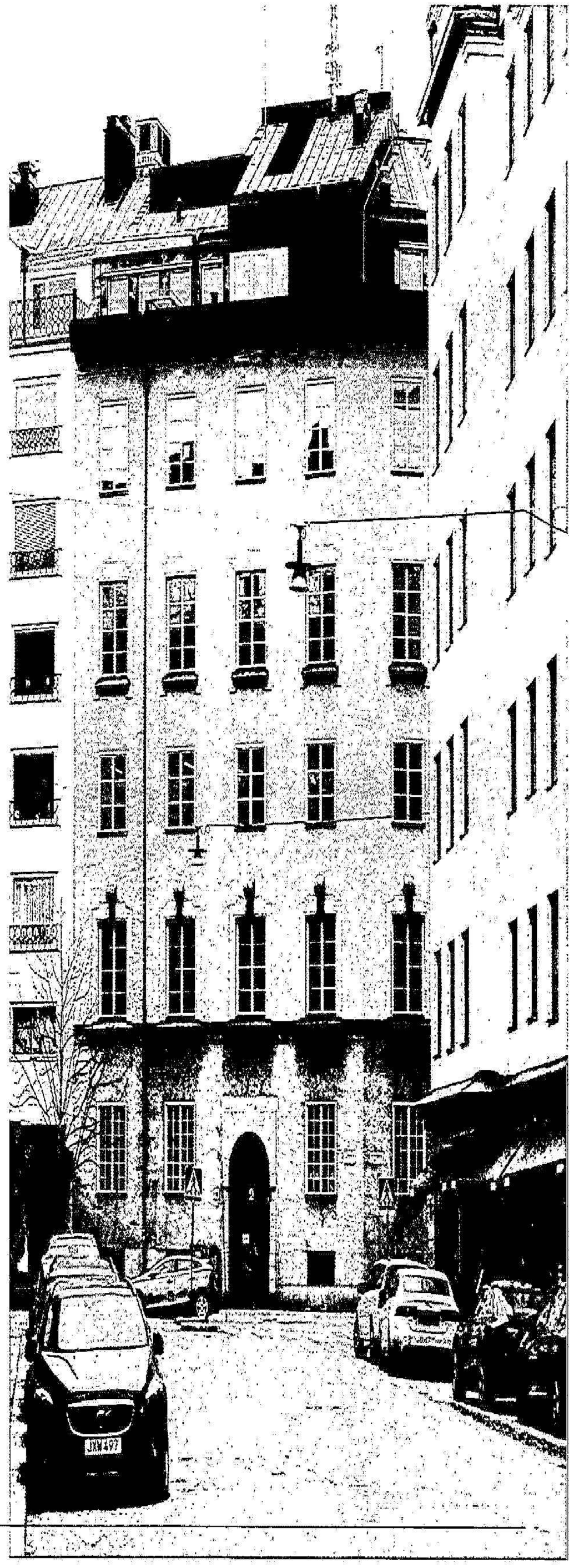
NOT 13 Rörelseförvärv

Under året har det ej skett några förvärv.

NOT 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Slutamortering av byggnadskreditivet för Patriam Torsvik.
- Tillträtt fastigheten Fågelbärsträdet 12, på Kungsholmen.
- Emitterat en hybridobligation om 65 MSEK.
- Byggstartat Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.



20240614134941

Underskrifter

Stockholm den 19 april 2024

Magnus Holmberg

Ordförande

Andreas Holmberg

VD, Ledamot

Hans Holmberg

Ledamot

Per Holmberg

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2024

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor

20240614134925

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 2023.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 19-39.

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 2023 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på 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.

20240614134961

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.

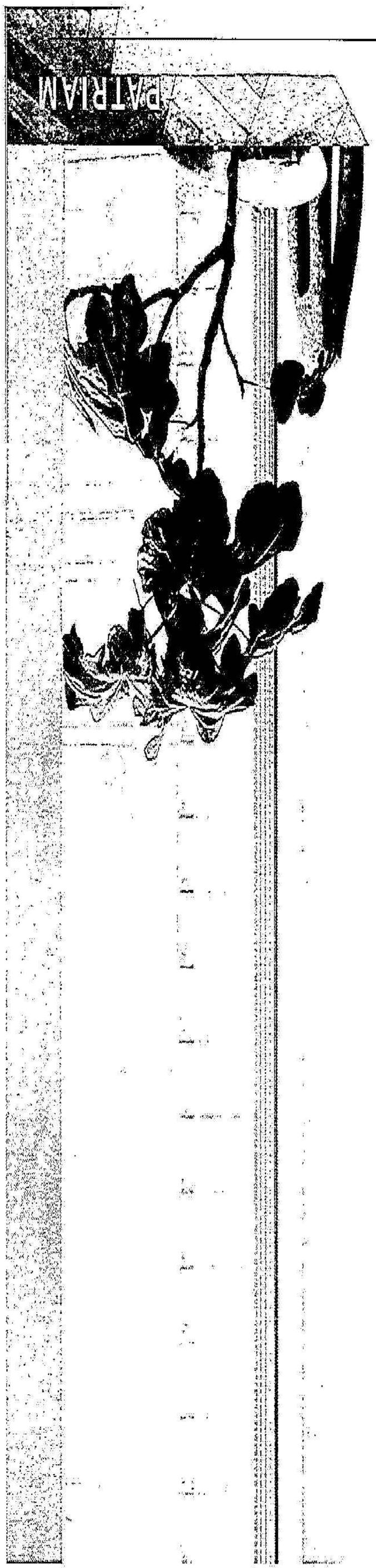
Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2024

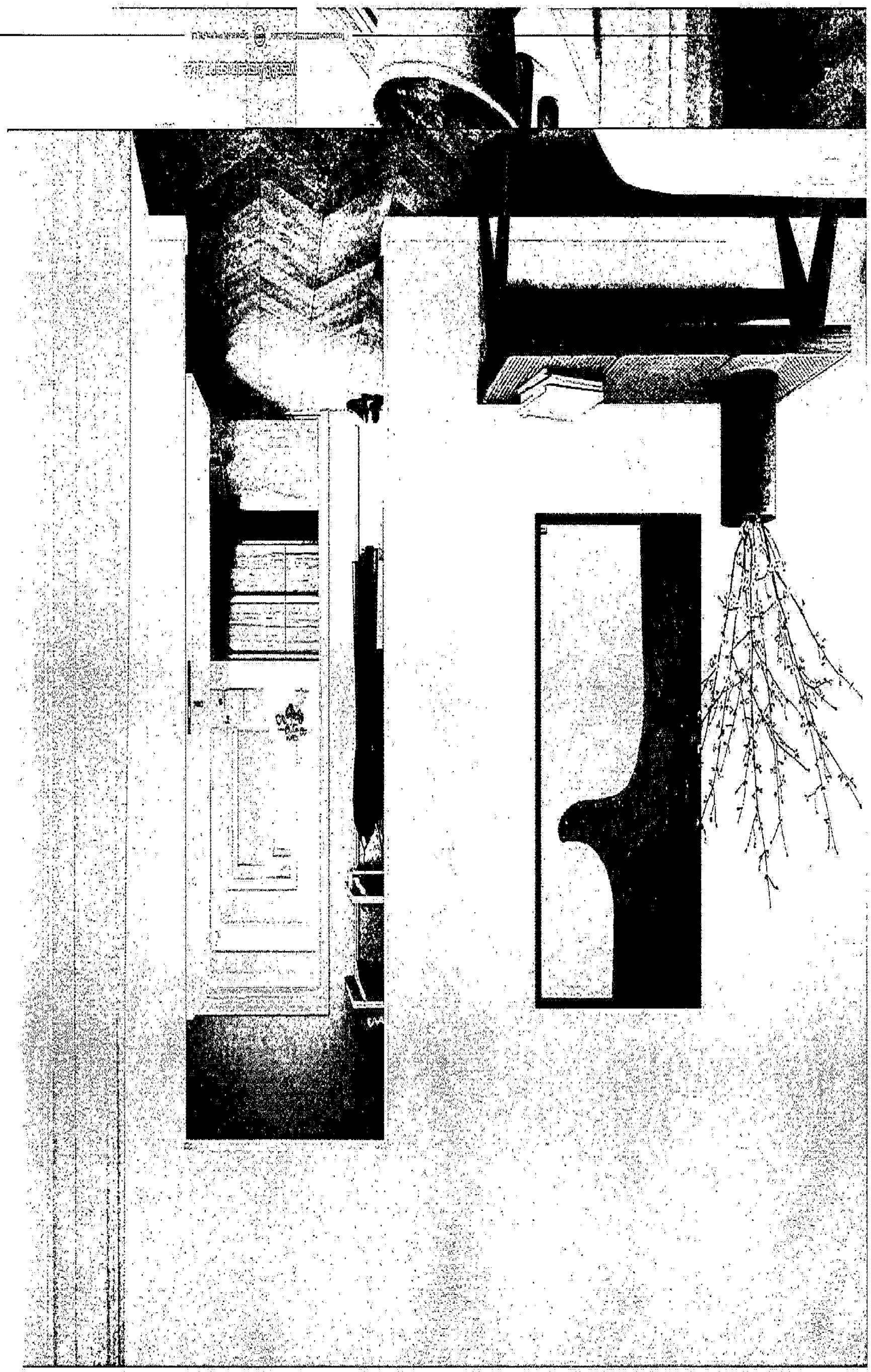
Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

20240614134997


PATRIAM



PATRIAM

2024061413499

20240614135709

Verifikat

Transaktion 09222115557515591988

Dokument

Årsredovisning 2023 Patriam Invest AB
Huvuddokument
43 sidor
Startades 2024-04-19 13:34:26 CEST (+0200) av Viktor Pettersson (VP)
Färdigställt 2024-04-19 14:42:36 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Andreas Holmberg"
Signerade 2024-04-19 13:56:12 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL MAGNUS HOLMBERG"
Signerade 2024-04-19 13:49:54 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240614113501

Verifikat

Transaktion 09222115557515591988

Hans Holmberg (HH)
Personnummer 4210109395
hansholmberg42@msn.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Hjalmar Holmberg"
Signerade 2024-04-19 14:00:07 CEST (+0200)

Per Holmberg (PH)
Personnummer 6804116918
per@cityglas.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Hjalmar Holmberg"
Signerade 2024-04-19 13:37:49 CEST (+0200)

Lars Jäderström (LJ)
Personnummer 660708-5559
Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

BankID

Lars Jäderström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Jäderström"
Signerade 2024-04-19 14:42:36 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515591988

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 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

20240614133502