

ÅRSREDOVISNING PATRIAM INVEST AB

RÄKENSKAPSÅRET 2021
ORG.NUMMER: 559201-2206

PATRIAM

INNEHÅLL

AFFÄRSIDÉ, VISION OCH MISSION	3
VD HAR ORDET	3
VÅR VERKSAMHET	4
PÅGÅENDE NYPRODUKTION	4
KOMMANDE NYPRODUKTION	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	7
FINANSIELL INFORMATION	9
NOTER	17
UNDERSKRIFTER	22
REVISIONSBERÄTTELSE	23

”

Vi erbjuder ett sofistikerat och tidlöst boende för medvetna människor. Genom att se bortom invanda mönster utvecklar vi vackra, genomtänka och personliga hem.

Hem att leva i och beröras av, länge.

AFFÄRSIDÉ

Patriam utvecklar bostadsrätter i premiumsegmentet i partnerskap med finansieringsinstitut.

VISION

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

MISSION

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

VD HAR ORDET

Under 2021 fortsatte Patriam att expandera verksamheten och vi stärkte såväl organisationen och våra processer, som vår projektportfölj. De justeringar som vi har gjort med vår affärsmodell har fått en bra verkningsgrad och vi utvecklar nu betydligt fler lägenheter samtidigt som vår lönsamhet har ökat betydande. 2021 blev därför Patriams mest framgångsrika år hittills och resultatet blev 24,7 mkr samtidigt som Patriam tillträdde och ingick avtal om nya förvärv om ca 340 mkr.

Året startade med att vi tillträdde fastigheten Torselden 8 på Lidingö. Ett projekt som vi sedan både projektutvecklade fick bygglov på och produktionsstartade. Kunderna flyttade in i vårt projekt i Nacka Strand och vi förvärvade två projekt på Lilla Essingen med lagakraftvunnen detaljplan. Under året rekryterade Patriam tre nya medarbetare som har kommit in på ett bra sätt i verksamheten, med både ökad produktivitet och effektivitet som följd.

Under året har Patriam tagit fram ett grönt obligationsramverk vilket i somras erhöll certifiering enligt Climate Bonds Initiative. Ramverket möjliggör att Patriam nu kan emittera gröna obligationer för att finansiera hållbar fastighetsutveckling, både inom den befintliga obligationsramen samt framtida obligationsemissioner. Som en del av certifieringen har Patriams pågående projekt på Lidingö retroaktivt certifierats som "grönt".

Bostadsmarknaden har haft medvind under 2021 och det råder för närvarande säljarens marknad med litet utbud och stor efterfrågan. Samtliga kommuner där våra

projekt återfinns har stärkts under året och nyproduktionsmarknaden har nu en historiskt stor andel kunder som kan tänka sig att flytta till nyproduktion.

Jag är övertygad om att en viktig del i Patriams framgång har varit vårt nitiska arbete med att vidareutveckla företagskulturen och stärka organisationen samt att vi har sett över våra processer och rutiner. Vi har byggt upp och organiserat Patriam så att vi nu kan skala upp verksamheten och ta oss an fler bostadsrättsprojekt i Stockholm.

Jag är otroligt stolt över det Patriam åstadkom under 2021. Våra fantastiska medarbetare har gjort en enastående arbetsinsats i vår strävan att på sikt nå vår vision. Vi ser nu med tillförsikt framåt, 2022 har börjat starkt och vi har redan hunnit med att ingå avtal om förvärv av ett fint bostadsrättsprojekt i Bromma och vi ska fortsätta att utveckla oss, vår affär och vår verksamhet.

Tack för i år!

Andreas Holmberg, VD, Patriam Invest

VÅR VERKSAMHET

Patriam är en bostadsutvecklare som utvecklar hållbara hem inom premium-segmentet i attraktiva kommuner och i bra lägen inom kommunen. Vi sätter kunden i centrum och skapar moderna och personliga boenden med nytänkande och samtida arkitektur. Vi skapar hem att leva i och beröras av, länge.

Patriams affärsmodell har sin grund i utvecklandet av bostadsrätter inom premiumsegmentet. Projekten utgår från platsens förutsättningar och genom ingående marknadsanalyser skapas den övergripande projektplanen. Patriams aktiva riskhantering i hela projektprocessen; från förvärv till finansiering och genomförande är central för att uppnå kontrollerade och lönsamma projekt.

Varje investering utvärderas utifrån ett antal kriterier där den övergripande strategin grundas i ett effektivt genomförande från förvärv till kundernas inflytt. Den primära förutsättningen för effektivt genomförande uppnås genom hantering av projektens myndighetsrisker, där investeringar i projekt med färdiga detaljplaner driver

strategin. Kombinationen med lägen i redan etablerade områden, sk. "infill-projekt" skapar goda förutsättningar för aktiv riskhantering och god avkastning.

Patriams tillväxt och ökade lönsamhet ska ske genom en robust och stabil finansieringsmodell och avvägd belåningsgrad. Vi strävar efter att hålla kontinuitet och vårt mål är att driva minst två parallella projekt i produktion. Som för de flesta fastighetsbolag och bostadsutvecklare sker en kontinuerlig utvärdering av bygggrätsportföljen där lägre prioriterade bygggrätter kan komma att avyttras till förmån för nya projekt.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Under 2021 och början av 2022 har Patriam förstärkt den kommande bygggrätsportföljen med motsvarande 13 500 kvm BTA genom ingångna avtal om förvärv på Lilla Essingen och i Bromma. förvärven på Lilla Essingen och i Bromma. Tillsammans med de tidigare innehaven genom Fastigheterna i Danderyd (Snödroppen 1/10/12) samt minoritetsägandet i Linde Tjurhornet 7 har koncernen skapat goda förutsättningar för fortsatt långsiktig tillväxt.

En uttalade strategi är sedan tidigare att fokusera affärsgenereringen mot projekt med färdiga detaljplaner. 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 bygggrätsportfölj där tempot såväl som transaktionsintensiteten hålls på en hög nivå. Vidare skapar det försättningar att planera verksamheten med med hänsyn till både till kapitalbehov och resurser.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

				Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade Bostäder		Sålda Bostäder		Försäljningsgrad (%)
Projekt	Fastighet	Antal Bostäder	Antal kvm BTA	Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under året	Totalt	Under året	Totalt	Under året	Totalt	
Patriam Lidingö	Torselden 8	48	7 100	Q3 21	Q1 22	Q3 23	-	-	29	48	-	48	0%

PÅGÅENDE NYPRODUKTION



TORSVIK | LIDINGÖ

Projektet tillträdades av Patriam i januari 2021. Fastigheten som ligger vid Torsplan invid Lidingöbron har närhet till natur och vattenområden och endast 14 minuters bilfärd in till Stockholm City. Per årsskiftet pågår produktionen och planerad inflyttning är Q3 2023.

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal lägenheter: 48 st

Produktionsstart: Q3 2021

Säljstart: Q1 2022

Bostadsstorlekar: 38 – 171 kvm

Antal kvadratmeter (BTA): 7 100 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): Ca 4 400 kvm

Inflyttning: Q3 2023

Arkitekt: Arkitema

KOMMANDE NYPRODUKTION

Projekt	Fastighet	Antal Bostäder	Antal kvm BTA	Tidplan			Säljstartade bostäder		Bokade Bostäder		Sålda Bostäder		Försäljningsgrad (%)
				Byggstart	Säljstart	Färdigt	Under året	Totalt	Under året	Totalt	Under året	Totalt	
Patriam Lilla Essingen	Del av Primus 1	80	8 100	Q3 23	Q3 23	Q4 25	-	-	-	-	-	-	0%
Patriam Bromma	Hingsten 1/2	60	5 300	Q1 24	Q3 24	Q4 25	-	-	-	-	-	-	0%
Patriam Enebytorp	Snödroppen 1/10/12	200	10 200	n/a	n/a	n/a	-	-	-	-	-	-	0%
Patriam Linde	Tjurhornet 7	120	10 400	n/a	n/a	n/a	-	-	-	-	-	-	0%

KOMMANDE NYPRODUKTION



PRIMUS | LILLA ESSINGEN

Under december 2021 ingick Patriam avtal om förvärv om två projekt på Lilla Essingen om ca 8 200 kvm BTA. Planerat tillträdet till fastigheterna är maj 2022. På platsen kommer Patriam utveckla två separata bostadsrättsföreningar med en unik vattenkontakt.

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal lägenheter: Ca 80 st

Produktionsstart: Q3 2023

Säljstart: Q3 2023

Bostadsstorlekar: 40 – 200+ kvm

Antal kvadratmeter (BTA): 8 100 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): Ca 6 000 kvm

Inflyttning: Q4 2024 och Q4 2025

Arkitekt: TBD



BÄLLSTA | BROMMA

Under februari 2022 ingick Patriam avtal om förvärv om 5 000 kvm BTA beläget längs Bällstavägen i Bromma. I området pågår en ny detaljplan för bostäder vilken förväntas vinna laga kraft under Q4 2023. Bromma är ett prioriterat och attraktivt område för Patriam, där det råder brist på bostäder.

Patriam tillträder då detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen på platsen är genomförd.

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal lägenheter: Ca 60 st

Produktionsstart: Q1 2024

Säljstart: Q3 2024

Bostadsstorlekar: 40 – 120 kvm

Antal kvadratmeter (BTA): Ca 5 300 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): Ca 4 200 kvm

Inflyttning: Q4 2025

Arkitekt: TBD



ENEBYTORG | DANDERYD

Enebytorget ligger i Danderyd och förvärvades av Patriam 2015. Fastigheten består utav tre hyresfastigheter som i dagsläget genererar ett driftnetto om ca: 1,2 mkr. Patriam driver för närvarande en process tillsammans med kommunen att ta fram en ny detaljplan som inväntar godkännande. Om detaljplanen vinner lagakraft planerar Patriam att riva nuvarande fastigheter och utveckla en ny flerfamiljsbostadsbebyggelse på fastigheten. Per årsskiftet är inget beslut fattat att aktivt utveckla fastigheterna varför dom kan komma att fortsätta förvaltas i sin nuvarande utformning.

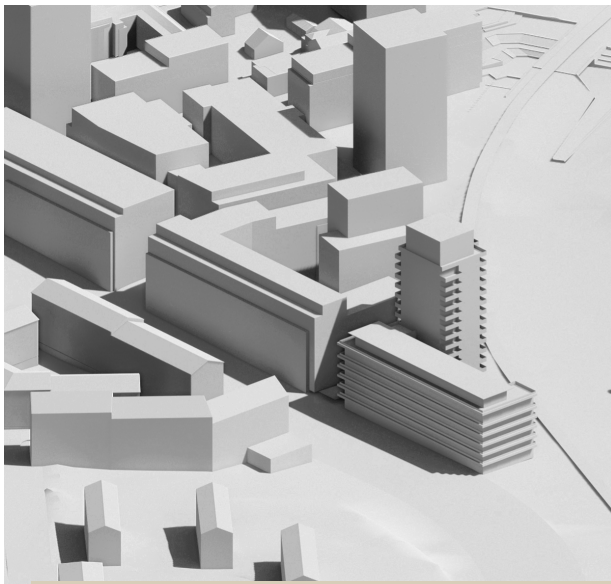
Bostadstyp: Bostadsrätter

Förväntad lagakraft av detaljplan: 2022/2023

Antal lägenheter: Ca 200 st

Uppskattad byggrätt (BTA): Ca 10 200 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): Ca 9 000 kvm



LINDE | JOHANNESHÖV, STOCKHOLM

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

Bostadstyp: Bostadsrätter

Förväntad lagakraft av detaljplan:

Antal lägenheter: Ca 120 st

Uppskattad byggrätt (BTA): Ca 10 400

Antal kvadratmeter (BOA): Ca 7 800

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 2021. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i tusen kronor (kr), om inget annat anges, vilket gör att avrundnings-differenser kan förekomma.

AFFÄRSIDÉ

Patriam ska utveckla bostadsrätter i premiumsegmentet i attraktiva lägen i utvalda kommuner i Stockholmsregionen.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Patriams huvudsakliga verksamhet är att utveckla bostadsrätter i attraktiva kommuner i och omkring Stockholmsregionen. Projekten karaktäriseras av dess geografiska läge tillsammans med kvalitéer som funktion, design och hållbarhet, vilka är en central vägledningen i framtagandet av bostäderna.

Tillsammans med utvecklandet av bostadsrätter så driver även Patriam framtagandet av nya detaljplaner för bostäder.

Utöver ett minoritetsäggande i framtagandet av ny detaljplan för bostadsbyggrätter i Linde, södra Stockholm så är Patriam majoritets-ägare (98%) i den övriga projektportföljen med pågående projekt, färdiga bostadsbyggrätter och potentiella bostadsbyggrätter.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Vid årsskiftet ägde Patriam potentiella bostadsbyggrätter om 10 200 kvm genom fastigheterna Snödroppen 1, 10 och 12 i Danderyd samt 33% av 10 400 kvm genom Tjurhornet 1 i Enske. Projekt i produktion om 7 100 kvm, genom Torselden 8 på Lidingö samt signerade men ej tillträdade byggrätter om 13 500 kvm genom del av fastigheten Primus 1 på Lilla Essingen och Hingsten 1 samt Hingsten 2 i Bromma. Totalt potentiella och framtagna bostadsbyggrätter om 41 200 kvm. Varav innehavet uppgår till totalt 98%.

Den totala portföljen om potentiella- och färdiga byggrätter samt den pågående produktionen är belägna i Stockholmsregionen i kommunerna; Danderyd, Nacka, Lidingö och Stockholm (Bromma).

På huvudkontoret i Stockholm finns funktionerna; Projektutveckling, Marknad/Sälj, Ekonomi/transaktion och Affärsutveckling representerade.

Koncernledningen består av tre personer, verkställande direktör Andreas Holmberg, Utvecklingschef Fredrik Andren samt Ekonomi-chef Ludvig Fredriksson.

Utöver egen personal bedrivs viss förvaltning och koncerngemensamma funktioner av externa konsulter, tecknade på separata avtal. Bl.a. tillhandahåller Klara Consulting AB den löpande redovisningen. 2021 uppgick medelantalet anställda i Patriam till 9 personer (5).

AFFÄRSGENERERING

Patriam arbetar kontinuerligt med att identifiera, förvärva och utveckla bostadsrätter. Den huvudsakliga strategin framåt utgår från färdiga bostadsbyggrätter med antagen detaljplan där produktionstid och myndighetsrisker anses begränsade. Lönsamheten utgår från tempot i projekten. Vidare arbetar Patriam aktivt med att identifiera så kallade "infill-projekt", vilket betyder att byggrätterna är belägna i redan etablerade områden.

Samtliga av Patriams redan färdigställda projekt; Patriam Stocksund, Patriam Gärdet, Karlplan 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 söker Patriam och avser förvärva projekt med pågående detaljplaner nära antagande. Tillträde och transaktion sker först efter att planen vunnit laga kraft. Den utökade stretgin skapar förutsättningar för en långsiktigt stark byggrättsportfölj där tempot såväl som transaktionsintensiteten hålls på en hög nivå. Vidare effektiviserar det affärsplaneringen med hänsyn till både kapitalbehov och resurser.

Det utökade fokuset har medfört att intresset för markanvisningar avseende bostadsrättsprojekt är en naturlig del i affärsgenereringen framåt.

I november 2020 emitterade Patriam Invest AB en säkerställd obligation om 140 000 tkr, medlen var i sin helhet allokerade till förvärvet av Nedlesrot Fastighets AB och direkt fastigheten Torselden 8 vilket inkluderade det nu pågående bostadsrättsprojektet om 48 lägenheter. Tillträdet till fastigheten skedde i januari 2021 och projektets löptid är planerad till 31 månader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- I januari tillträdde bolaget Nedlesrot Fastighets AB, vilken genom BRF Onatrio är lagafaren ägare till fastigheten Torselden 8 och det pågående projektet på Lidingö.
- Per den 24 mars 2021 hade samtliga delar i den emitterade obligationen sålts externt.
- 17 maj genomfördes den planerade inflyttningen av Patriams fjärde projekt i Nacka Strand.
- Under våren arbetade Patriam fram ett grönt obligationsramverk "Green Bond Framework" vilket erhöll certifiering enligt Climate Bonds Initiative.
- Under september - oktober 2021, stärktes organisationen med tre nya medarbetare fördelade mellan avdelningarna marknad och utveckling. Rekryteringen var ett strategiskt beslut för att möta den växande projektportföljen.
- Under året har Patriam Torsvik utvecklats enligt plan, med en genomförd rivning och slutförda markarbeten. Vidare har bygglov erhållits avseende det planerade uppförandet.
- I december 2021 ingick Patriam avtal om förvärv av sitt femte projekt på Lilla Essingen. Projektet är fördelat mellan två huskroppar om totalt 8 100 kvm BTA.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- I februari 2022 ingick Patriam avtal om förvärv av sitt sjätte projekt genom Patriam Bromma, totalt ca 5 300 kvm BTA.
- Planerad produktionsstart av fas 2, byggnationen, inleds på Lidingö.
- Per årsskiftet har koncernen låtit genomföra extern marknadsvärdering av koncernens fastighetsrelaterade tillgångar. Värderingen är utförd av Newsec. Det samlade värdet för fastigheterna i Danderyd, Lidingö och på Lilla Essingen uppgår till totalt: 543 MSEK.

ANTAL BOENDEN

	2021	2020
Antal produktionsstartade boenden:	48	14
Sålda boenden (Förhandsavtal)	13	1
Totalt antal byggrätter i portföljen	508	444

OBLIGATIONSSKULD

Den 26 november 2020 emitterade Patriam Invest AB SEK 140 000 000 i en obligation med ISIN SE0014855524 och ISIN EUR SE0014855516. Obligationen är säkerställd dels med pant i aktier i dotterbolag, dels med pant i fordringar gentemot dotterbolag och bostadsrättsföreningar. Vidare är obligationen även säkerställd via pant i bankkonton (sk. "blocked account") hos Patriam Invest AB dit avräknade vinster från projekten överförs efter att de är färdigställda och sålda.

Syftet med obligationen var att möjliggöra förvärvet av Nedlesrot Fastighets AB, lagfaren ägare till fastigheten Torselden 8 och indirekt det planerade bostadsrättsprojektet på platsen. Projektet uppgår till 48 lägenheter med en total volym om 4 400 kvm BOA. Det emitterade beloppet löper med en årlig ränta om 9,5%. Medlen är 100% avsedda att användas inom ramen för förvärvet och det planerade bostadsrättsprojektet. Andelarna i obligationen har sålts i både EUR och SEK

Obligationens löptid är 36 månader med en option om förlängning om ytterligare 12 månader.

Per årsskiftet återstår 23 månaders löptid exklusive optionen om förlängning. Projektet i vilka medlen kommer att användas planeras att färdigställas om 22 månader.

JOOL Corporate Finance AB ("JOOL") har agerat finansiell rådgivare åt Patriam i samband med emittringen 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 4,55% av nominellt rest kapital.

Samtliga kostnader relaterade till emittringen 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 80%. 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 fortloppande utifrån kostnader, tidplaner, finansiering och risker.

Ytterligare villkor om obligationen "Terms and Conditions" finns att läsa om på patriam.se

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	10 987	2 868
Resultat efter finansiella poster	25 226	619
Balansomslutning	316 219	317 621
Soliditet (%)	44%	27%
Medelantal anställda	9	5

Övriga nyckeltal koncernen

Antal produktionsstartade boenden:	48	14
Sålda boenden (Förhandsavtal)	13	1

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	20 384	-1 885
Balansomslutning	252 124	257 737
Soliditet (%)	45%	25%
Medelantal anställda	0	0

Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämans förfogande står:	
balanserad vinst	91 847 300
årets resultat	20 666 332
	112 513 632
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	112 513 632
	112 513 632

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		10 986 963	2 868 168
Intäkter vid utveckling av projektfastigheter		29 537 035	7 946 261
Övriga rörelseintäkter		20 674 198	519 501
Summa rörelsens intäkter		61 198 196	11 333 930
Rörelsens kostnader			
Driftkostnad fastigheter		-878 515	-631 628
Övriga externa kostnader		-8 818 067	-5 207 743
Personalkostnader	2	-10 820 838	-7 480 041
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-969 167	-102 567
Övriga rörelsekostnader		-3 374	0
Summa rörelsens kostnader		-21 489 961	-13 421 979
Rörelseresultat		39 708 235	-2 088 049
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		-93 628	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	3 516 933	4 565 524
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	188 013	-1 148 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-18 093 463	-710 366
Summa finansiella poster		-14 482 145	2 706 740
Resultat efter finansiella poster		25 226 090	618 691
Bokslutsdispositioner			
Uppskjuten skatt	5	-481 117	11 605
Årets resultat		24 744 973	630 296
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		23 433 641	579 737
Innehav utan bestämmande inflytande		1 311 332	50 559
		24 744 973	630 296

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	54 188 715	54 188 715
Inventarier, verktyg och installationer	7	157 895	136 330
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 991 464	7 991 464
		62 338 074	62 316 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	13	16 635 094	13 704 881
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	0	10 000
Andra långfristiga fordringar	16	5 288 352	9 751 016
		21 923 446	23 465 897
Summa anläggningstillgångar		84 261 520	85 782 406
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Projektfastigheter	9	179 546 755	78 727 413
		179 546 755	78 727 413
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		784 591	977 080
Fordringar hos koncernföretag		91 171	192 491
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		400	2 637 928
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	588 622
Skattefordringar		34 264	86 436
Övriga fordringar		33 034 698	115 358 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 103 356	5 541 649
		40 048 480	125 382 317
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	8 012 000
Kassa och bank		12 362 280	19 717 002
Summa omsättningstillgångar		231 957 515	231 838 732
SUMMA TILLGÅNGAR		316 219 035	317 621 138

KONCERNENS BALANSRÄKNING (Forts.)

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		-500 000	-500 000
Övrigt tillskjutet kapital		-96 542 823	-57 475 605
Reserver		-10 378 600	-10 171 028
Annat eget kapital ink årets resultat		-30 361 270	-16 873 734
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		-137 782 693	-85 020 367
Innehav utan bestämmande inflytande		- 1 372 671	-488 556
Summa eget kapital		-139 155 364	-85 508 923
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser			
Uppskjutna skatteskulder		-2 692 685	-2 692 685
Avsättning uppskjuten skatt		-272 920	0
Summa avsättningar		-2 965 605	-2 692 685
Långfristiga skulder	10		
Obligationslån	12	-137 183 752	-138 492 612
Skulder till kreditinstitut		-16 804 000	0
Summa långfristiga skulder		-153 987 752	-138 492 612
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	-351 000	-52 543 926
Förskott från kunder		0	-9 020 000
Leverantörsskulder		-1 381 328	-17 099 521
Aktuella skatteskulder		-325 993	0
Övriga skulder		-1 929 432	-8 197 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-16 122 561	-4 065 761
Summa kortfristiga skulder		-20 110 314	-90 926 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-316 219 035	-317 621 138

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskriv- ningsfond	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	50 000	28 500	0	6 121 969	6 200 469	230 425	6 430 894
Tillskott under året		67 618 133			67 618 133		67 618 133
Nyemission	450 000				450 000		450 000
Uppskrivning			10 171 028		10 171 028	207 572	10 378 600
Förändring koncernstruktur				1 000	1 000		1 000
Årets resultat				579 737	579 737	50 559	630 296
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	500 000	67 646 633	10 171 028	6 702 706	85 020 367	488 556	85 508 923
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
Erhållna aktieägartillskott		28 896 190			28 896 190		28 896 190
Transaktioner mellan delägarna			207 572	224 923	432 495	-427 217	5 278
Årets resultat				23 433 641	23 433 641	1 311 332	24 744 973
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	500 000	96 542 823	10 378 600	30 361 270	137 782 693	1 372 671	139 155 364

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		39 708 235	-2 088 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-49 152 509	-5 283 277
Erhållen ränta		615 031	274 042
Betald ränta		-15 023 288	-1 535 320
Betald skatt		-102 949	-176 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-23 955 479	-8 809 120
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		43 999 854	-56 901 026
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		93 247 419	-138 658 342
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-115 310 071	34 025 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 018 178	-170 342 606
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		896 239	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-108 500	-428 489
Försäljning av dotterföretag		-218 170	0
Lån till koncernföretag		586 720	27 800
Förvärv av intresseföretag		0	-1 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 264 789	-402 267
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder		16 852 742	191 861 492
Nyemission		0	450 000
Amortering av finansiella skulder		-52 241 666	-81 034 866
Erhållna aktieägartillskott		28 896 190	67 618 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 492 734	178 894 759
Årets kassaflöde		-7 354 722	8 149 886
Likvida medel vid årets början		19 717 002	11 567 116
Likvida medel vid årets slut		12 362 280	19 717 002

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 480 225	-510 951
Summa rörelsens kostnader		-1 480 225	-510 951
Rörelseresultat		-1 480 225	-510 951
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		39 099 062	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	188 012	-1 286 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-17 423 132	-87 527
Summa finansiella poster		21 863 943	-1 374 447
Resultat efter finansiella poster		20 383 718	-1 885 398
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		282 614	118 375
Lämnade koncernbidrag		0	0
Summa bokslutsdispositioner		282 614	118 375
Resultat före skatt		20 666 332	-1 767 023
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		20 666 332	-1 767 023

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	69 201 208	69 251 208
Fordringar hos koncernföretag		30 383 133	30 383 133
Andra långfristiga fordringar	16	5 288 352	9 751 016
		104 872 693	109 385 357
Summa anläggningstillgångar		104 872 693	109 385 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		135 097 813	18 590 665
Övriga fordringar		0	115 352 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 288 351	5 121 037
		140 386 164	139 064 676
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	8 012 000
Kassa och bank		6 864 760	1 275 266
Summa omsättningstillgångar		147 250 925	148 351 942
SUMMA TILLGÅNGAR		252 123 618	257 737 299

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (Forts.)

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		-500 000	-500 000
		-500 000	-500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-91 847 300	-64 718 133
Årets resultat		-20 666 332	1 767 023
		-112 513 632	-62 951 110
Summa eget kapital		-113 013 632	-63 451 110
Långfristiga skulder	10		
Obligationslån	12	-137 183 752	-138 492 613
Skulder till koncernföretag		0	-33 757 730
Summa långfristiga skulder		-137 183 752	-172 250 343
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-1 255 769	-20 458 563
Övriga skulder		-165 970	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-504 495	-1 577 283
Summa kortfristiga skulder		-1 926 234	-22 035 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-252 123 618	-257 737 299

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i kr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings- utgifter	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	50 000	0	0	0	0	50 000
Nyemission	450 000					450 000
Erhållna aktieägartillskott					64 718 133	64 718 133
Årets resultat					-1 767 023	-1 767 023
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	500 000	0	0	0	62 951 110	63 451 110
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	0	0	0	112 513 632	113 013 632

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

Patriam Invest AB upprättar koncernredovisning. Företag där Patriam Invest innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Patriam Invest genom avtal har ett bestämmande inflytande 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).

Intäkter och resultat vid utveckling av projektfastigheter

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning avseende intäkter och resultat vid utveckling av projektfastigheter.

Vid utvecklingen av projektfastigheter genereras intäkten och resultatet i allt väsentligt genom att dotterbolag säljs till av koncernen

ägda bostadsrättsföreningar. De avyttrade dotterföretagen äger projektfastigheterna. Intäkten och resultatet vid utvecklingen av en projektfastighet utgörs därmed ett resultat från koncernföretag. I koncernen klassificeras denna intäkt som nettoomsättning och intäktsredovisas baserat på uppbyggnadsgraden.

Kontrakten med de slutliga kunderna av bostadsrättsandelarna bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då koncerner är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad till de slutliga kunderna av bostadsrättsandelarna och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Intäkt och resultat vid utvecklingen av projektfastigheter redovisas period för period i takt med dess uppfyllandet av prestationsåtagandet vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Intäkter baseras på uppbyggnadsgrad multiplicerat med bedömd slutliga försäljningsgrad. Graden av uppbyggnad bestäms huvudsakligen på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Huvuddelen av Koncernens verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning.

Tjänsteuppgifter

För tjänsteuppgifter till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppgift 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 tjänsteuppgifter på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppgift som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

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 pensionsberättigande 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 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.

Låneutgifter

Låneutgifter aktiveras inte vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar. Se vidare under rubriken varulager.

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 hänförs 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 netto redovisas 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, utangeras 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

Projektfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla bostäder värderas till anskaffningsvärde och därefter med tillägg för produktionskostnader och redovisas som omsättningstillgångar i balansräkningen även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar. Produktionskostnader för av koncernens färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs inte anskaffningsvärdet för projektfastigheter.

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 överförs 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 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.

NOT 2 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda	9	5	0	0

NOT 3 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter övriga	0	138 502	0	0
Ränteintäkter på egen andel av obligation	56 334	134 194	56 334	134 194
Valutakursdifferenser	131 678	-1 421 114	131 678	-1 421 114
Summa	188 012	-1 148 418	188 012	-1 286 920

NOT 4 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader koncernföretag	0	-181 271	0	0
Räntekostnader obligationsskuld	-18 919 662	-1 607 892	-18 849 318	-1 607 892
Räntekostnader övriga	-599 987	-441 568	0	0
Valutakursförändring, skulder	1 426 186	1 520 365	1 426 186	1 520 365
Summa	-18 093 463	-710 366	-17 423 132	-87 527

NOT 5 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen	
	2021	2020
Aktuell skatt	-481 117	11 605
Summa	-481 117	11 605

NOT 6 BYGGNAD OCH MARK

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 117 430	40 997 565
Inköp	0	119 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 117 430	41 117 430
Ingående uppskrivningar	13 071 285	0
Årets uppskrivningar	0	13 071 285
Utgående uppskrivningar	13 071 285	13 071 285
Redovisat värde	54 188 715	54 188 715

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	291 153	291 153
Inköp	108 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 653	291 153
Ingående avskrivningar	-154 823	-52 256
Årets avskrivningar	-86 935	-102 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 241 758	-154 823
Redovisat värde	157 895	136 330

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 991 464	11 162 966
Inköp	0	308 624
Omklassificering av projektfastighet	0	-3 480 126
Redovisat värde	7 991 464	7 991 464

NOT 9 PROJEKTFASTIGHET

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 727 413	10 400 000
Inköp	68 356 113	68 327 413
Avyttring	-78 183 438	0
Förvärv	111 589 805	0
Avskrivning	-943 137	0
Redovisat värde	179 546 755	78 727 413

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen				
Obligationslån	-137 183 752	-138 492 612	-137 183 752	-138 492 613
Skulder till koncernföretag	0	0	0	-33 757 730
Skulder till kreditinstitut	-2,345,525	0	0	0
Summa	-153 987 752	-138 492 612	-137 183 752	-172 250 343

NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig del	-16 804 000	0
Kortfristig del	-351 000	-52 543 926
Summa	-17 155 000	-52 543 926

	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mer än 5 år
Förfallotidpunkt			
En del av korfristiga skulder till kreditinstitut kommer att refinansieras.			
Lån hos kreditinstitut	-351 000	0	-16 804 000
	-351 000	0	-16 804 000

NOT 12 OBLIGATIONSSKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig del	-137 183 752	-138 492 612	-137 183 752	-138 492 612
Kortfristig del	0	0	0	0
Summa	-137 183 752	-138 492 612	-137 183 752	-138 492 612
	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år
Förfallotidpunkt				
Obligation	0	-137 183 752	0	0
	0	-137 183 752	0	0

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Eget Kapital	Resultat	Bokfört värde 2021-12-31
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	100%	2 282 582	-14 520 629	65 118 133
Patriam I Holding AB	556985-8649	Stockholm	100%	1 067 930	461 692	100 000
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	100%	2 792 996	-96 219	3 872 971
Patriam Enebyttorg AB	556950-9176	Stockholm	100%	82 075	0	
Enebyttorg Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	98%	846 419	-88 009	
Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	98%	1 123 967	-96 761	
Patriam Enebyttorg 2 AB	559100-2851	Stockholm	98%	35 232	-10 093	
Patriam Enebyttorg 6 AB	559103-7287	Stockholm	98%	5 644 101	-10 092	
Patriam Enebyttorg 7 AB	559104-0489	Stockholm	98%	121 912	-10 092	
Patriam Enebyttorg 8 AB	559104-0463	Stockholm	98%	121 912	-10 092	
Patriam Enebyttorg 1 AB	559100-2869	Stockholm	98%	50 000	-63 867	
Patriam Enebyttorg 3 AB	559100-2786	Stockholm	98%	35 233	-10 092	
BRF Östra Enebyttorg 1 i Danderyd	769634-1754	Stockholm	98%	-2 056 512	197,637	
Patriam Enebyttorg 4 AB	559103-7238	Stockholm	98%	35 233	-10 092	
BRF Östra Enebyttorg 2 i Danderyd	769634-1762	Stockholm	98%	-1 692 373	-166 983	
Patriam Enebyttorg 5 AB	559103-7253	Stockholm	98%	35 233	-10 092	
BRF Snödroppen i Danderyd	769634-1770	Stockholm	98%	-1 951 981	-118 077	
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	100%	17 500 255	17 450 255	110 103
Patriam Nacka Strand AB	559119-0151	Stockholm	98%	34 759 547	31 495 883	
Nacka 7 AB	559006-0942	Stockholm	98%	32 310 665	-40 049 905	
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	98%	35 000	-186 748	
Nedlesrot Fastighets AB	559090-3638	Stockholm	98%	48 031 925	3 235 707	
BRF Ontario	769632-9114	Stockholm	98%	-30 075 298	-6 236 697	

Villkorade aktieägartillskott uppgår per räkenskapsårets utgång till 65 118 tkr.

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 251 208	69 191 105
Inköp	0	0
Lämnade aktieägartillskott	0	60 103
Årets avyttring	-50 000	0
Redovisat värde	69 201 208	69 251 208

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

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

		Koncernen	
		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		13 704 881	11 727 342
Årets förvärv		0	1 578
Resultatandel från intresseföretag		3 089 915	4 564 178
Utdelning		0	0
Årets avyttring		-159 702	-27 800
Uppskrivningar		0	70 000
Nedskrivning andelar		0	-248 892
Indragning av aktier i intresseföretag		0	-2 345 525
Redovisat värde		16 635 094	13 704 881

NOT 15 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

		Koncernen	
		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		10 000	10 000
Avgående fordringar		-10 000	0
Redovisat värde		0	10 000

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 751 016	0	9 751 016	0
Utlåning	0	9 751 016	0	9 751 016
Periodisering	-4 462 665	0	-4 462 665	0
Redovisat värde	5 288 351	9 751 016	5 288 351	9 751 016

NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Företagsin-teckningar	500 000	500 000	0	0
Fastighetsin-teckningar	41 155 000	30 950 000	0	0
Tillgångar med äganderätts-förbehåll	98 472 705	50 671 379	3 983 074	3 922 971
Belånad fordran	140 679 126	34 337 544	140 679 126	49 941 412
Summa	280 806 831	116 458 923	144 662 200	53 864 383

NOT 18 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgens-åtaganden				
Borgens-åtagande till förmån för koncernföretag	17 155 000	34 997 916	17 155 000	34 997 916
Summa	17 155 000	34 997 916	17 155 000	34 997 916

NOT 19 RÖRELSEFÖRVARV

Koncernmoderns dotterbolag Patriam III Holding AB, org.nr 559119-0763, förvärvade under året lagerbolaget Goldcup 29682 AB UNÄT Patriam Lilla Essingen AB.

NOT 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I februari 2022 ingick Patriam avtal om förvärv av vårt åttonde projekt genom Patriam Bromma, totalt ca 7 200 kvm BTA

Planerad produktionsstart av fas 2, byggnationen, inleds på Lidingö

Planerad produktionsstart av fas 2, byggnationen, inleds på Lidingö

Per årsskiftet har koncernen låtit genomföra extern marknadsvärdering av värderingsmän på Newsec. De samlade värdet för fastigheterna i Danderyd, Lidingö och på Lilla Essingen uppgår till totalt: 543 MSEK.

UNDERSKRIFTER

Stockholm, 2022-04-23

Andreas Holmberg

VD, ledamot

Hans Holmberg

Ledamot

Magnus Holmberg

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-23

Strawberry Audit AB

Lars Jägerström

Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat och 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 och koncernredovisningen Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet

om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor



PATRIAM

Deltagare

KLARA CONSULTING I SVERIGE AB 556550-4064 Sverige

Påverkare

Johanna Andersson
Redovisningsekonom
johanna.andersson@mpcc.se

Leveranskanal: E-post

STRAWBERRY AUDIT AB 556793-3832 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Lars Jäderström
Auktoriserad Revisor
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

2022-04-24 18:38:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDREAS HOLMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Andreas Holmberg

Andreas Holmberg
andreas.holmberg@patriam.se

2022-04-23 19:16:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAGNUS HOLMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL MAGNUS HOLMBERG

Magnus Holmberg
Magnus@innerstadsspecialisten.se

2022-04-24 06:36:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HANS HOLMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Hjalmar Holmberg

Hans Holmberg
hansholmberg42@msn.com

2022-04-24 06:06:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post