

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Rotunda Fastigheter AB (publ)
556839-3937

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Rotunda Fastigheter AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Affärsidé

Rotunda Fastigheter ska utveckla bostadsrätter i premiumsegmentet i attraktiva lägen i Stockholm.

Dotterbolag

Rotunda Fastigheter AB (publ) är ägare över Patriam Invest AB ("Patriam") med säte i Stockholm, som är helägt dotterbolag till Rotunda Fastigheter AB, org. nr 556839-3937 med säte i Stockholm.

Rotundas verksamhet och projektportfölj

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

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

Verksamhet och organisation

"Patriam" har två pågående bostadsrättsprojekt på Lilla Essingen, kvarteret Gasolköket 1 och kvarteret Fotogenköket 1. Byggnationen av Gasolköket 1, som vi kallar Vinkelhuset, pågår sedan mars 2024 där inflyttning beräknas ske under september 2025. Ansökan om bygglov för byggnationen av Fotogenköket 1 är inlämnad till Stockholms Stadsbyggnadskontor, där vår förväntan är att bygglovet beviljas under maj 2025.

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

Organisationen har funktionerna; Projektutveckling, Marknad och försäljning, Ekonomi och finans samt Affärsutveckling och Transaktion. Koncernledningen består av fyra personer, CEO Andreas Holmberg, CFO Carina Ohlander, CDO Fredrik Andren, samt Sales and Marketing 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:a december 2024 uppgick medelantalet anställda i Patriam till 9 personer (9).

Bostadsutveckling

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

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

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

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

Stockholms bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Sverige har under de senaste åren haft en generellt stark utveckling och i synnerhet i de kommuner där ”Patriam” är verksam. Patriams geografiska marknad är snäv och är begränsad till ett antal Stockholmskommuner där det råder bostadsbrist och där vi riktar oss till kunder med en stark köpkraft. Mellan åren 2019-2022 stärktes bostadsmarknaden kraftigt och bostadspriserna toppade i mars 2022. I slutet av 2024 hade bostadspriserna återhämtat sig till stor del från den försvagning som påbörjades under det andra kvartalet 2022 och ligger idag ca 5-7 procent under toppen som infann sig i mars 2022. Patriam följer och utvärderar kontinuerligt utvecklingen i vår geografiska marknad och eftersom det enligt Booli Housing Market Index också råder brist på bostäder i dessa kommuner och att det därmed finns ett underliggande behov av nya bostäder, bedömer vi att det finns en efterfrågan på nyproducerade bostäder på attraktiva platser i Patriams geografiska marknad.

Bostadsmarknadens påverkan på verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla lägenheterna i Patriam Torsvik är sålda.

Patriam amorterade obligationen för Patriam Lilla Essingen.

Patriam hävde förvärvsavtalet för fastigheterna Hingsten 1 & 2 i Bromma efter uppkomna förseningar i detaljplanearbetet.

Säljstart för Propellerhuset på Kungsholmen.

Bygglov beviljades för projektet Propellerhuset.

Patriam byggstartade projektet Vinkelhuset på Lilla Essingen.

Slutsamråd hölls efter godkänd slutbesiktning i projektet Patriam Torsvik.

Patriam tillträdde fastigheten Fågelbärsträdet 12 (Propellerhuset) på Kungsholmen.

Patriam ingick avtal om att köpa fastigheten Sicklaön 38:49 på Kvarnholmen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport har upprättats i dotterbolaget Patriam Invest AB, och finns på företagets hemsida; www.patriam.se

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Andreas Holmberg	125	125
Magnus Holmberg	125	125
Hans Holmberg	125	125
Per Holmberg	125	125

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	
Summa rörelseintäkter	459 164	302 472	117 763	
Resultat efter finansiella poster	-94 279	-30 517	25 335	
Soliditet (%)	17	12	20	
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-35 336	852	1 687	-3 250
Soliditet (%)	18	34	62	63

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	15 000	10 378 600	91 201 202	102 094 802
Hybridobligation		132 000 000			132 000 000
Kostnader hybridobligation		-5 950 150			-5 950 150
Årets resultat				-94 130 279	-94 130 279
Belopp vid årets utgång	500 000	126 064 850	10 378 600	-2 929 077	134 014 373

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	66 114 416	851 749	67 466 165
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		851 749	-851 749	0
Årets resultat			-35 336 160	-35 336 160
Belopp vid årets utgång	500 000	66 966 165	-35 336 160	32 130 005

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 15 000 kr (15 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	66 966 165
årets förlust	-35 336 160
	31 630 005
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 630 005
	31 630 005

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	45 290 072	40 300 489
Intäkter vid utveckling av projektfastigheter	2	247 909 017	215 444 005
Intäkter sålda andelar i bostadsrättsförening	2	165 965 000	46 727 500
Summa rörelseintäkter		459 164 089	302 471 994
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-207 914 819	-152 067 613
Kostnader sålda andelar i bostadsrättsförening	4	-190 891 764	-58 803 236
Övriga externa kostnader	5	-14 710 805	-11 616 767
Personalkostnader	6	-20 766 570	-17 936 498
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 457	-57 167
		-434 340 415	-240 481 281
Rörelseresultat	7	24 823 674	61 990 713
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-4 492 047
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 018 032	33 938 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 120 677	-121 954 271
		-119 102 645	-92 507 893
Resultat efter finansiella poster		-94 278 971	-30 517 180
Resultat före skatt		-94 278 971	-30 517 180
Skatt på årets resultat	10	148 692	106 860
Årets resultat		-94 130 279	-30 410 320

Koncernens Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	11	0	54 638
		0	54 638

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	16 665 094	16 665 094
Andra långfristiga fordringar	14	526 294 183	395 875 503
		542 959 277	412 540 597
Summa anläggningstillgångar		542 959 277	412 595 235

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Andelar i bostadsrättsförening		0	186 416 764
		0	186 416 764

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 820 144	557 789
Övriga fordringar		32 956 961	21 758 077
Upparbetade ej fakturerade intäkter		146 629 576	186 401 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 180 436	18 153 812
		217 587 117	226 870 851

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		26 012 291	33 768 774
		243 599 408	447 056 389

SUMMA TILLGÅNGAR

786 558 685

859 651 624

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16, 17		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		126 064 850	15 000
Reserver		10 378 600	10 378 600
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-2 929 077	91 201 202
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		134 014 373	102 094 802
Summa eget kapital		134 014 373	102 094 802
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 692 685	2 858 745
Övriga avsättningar		0	3 258 670
		2 692 685	6 117 415
Långfristiga skulder	18		
Obligationslån	19	551 163 288	519 294 882
Övriga skulder		1 052 457	1 344 113
		552 215 745	520 638 995
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		0	120 163 339
Leverantörsskulder		1 958 521	3 510 159
Aktuella skatteskulder		102 394	112 139
Övriga skulder		81 708 376	92 828 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 866 591	14 186 058
		97 635 882	230 800 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		786 558 685	859 651 624

Koncernens Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		24 823 674	61 990 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	21	-55 754 021	-75 543 486
Erhållen ränta		366 359	66 582
Betald ränta		-117 193 467	-107 136 422
Betald skatt		-682 206	-644 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-148 439 661 -121 266 935

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar		323 650 711	38 857 984
Förändring av kortfristiga skulder		1 334 856	-12 153 212

Kassaflöde från den löpande verksamheten

176 545 906 -94 562 163

Investeringsverksamheten

Förvärv av fastighet via dotterföretag		-62 856 903	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-41 414 845	-47 093 031
Avyttring av dotterbolag		0	-119 112

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-104 271 748 -47 212 143

Finansieringsverksamheten

Nyemission		59 049 850	0
Upptagna lån		0	113 904 833
Amortering av lån		-139 080 491	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-80 030 641 113 904 833

Årets kassaflöde

-7 756 483 -27 869 473

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 33 768 774 61 668 247

Likvida medel vid årets slut

26 012 291 33 798 774

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-382 759	-207 641
Personalkostnader	6	0	0
		-382 759	-207 641
Rörelseresultat	7	-382 759	-207 641
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	32 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	137	3 385 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-34 953 539	-34 326 398
		-34 953 401	1 059 390
Resultat efter finansiella poster		-35 336 160	851 749
Resultat före skatt		-35 336 160	851 749
Skatt på årets resultat	10	0	0
Årets resultat		-35 336 160	851 749

Moderbolagets Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22, 23	141 408 325	141 388 325
Fordringar hos koncernföretag	24	36 010 415	43 030 415
		177 418 740	184 418 740
Summa anläggningstillgångar		177 418 740	184 418 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 029	5 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 958	39 062
		13 987	44 971
<i>Kassa och bank</i>		152 097	16 697 073
Summa omsättningstillgångar		166 084	16 742 044
SUMMA TILLGÅNGAR		177 584 824	201 160 784

Moderbolagets Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16, 17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Summa bundet eget kapital

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

66 966 165

66 114 416

Årets resultat

-35 336 160

851 749

Summa fritt eget kapital

31 630 005

66 966 165

Summa eget kapital

32 130 005

67 466 165

Långfristiga skulder

18

Obligationslån

19

141 774 684

130 249 232

Övriga skulder

450 000

0

Summa långfristiga skulder

142 224 684

130 249 232

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

14 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

3 230 135

3 431 137

Summa kortfristiga skulder

3 230 135

3 445 387

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

177 584 824

201 160 784

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Tjänsteuppgifter

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 tjänsteuppgifter som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

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).

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	20%
---	-----

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 Rotunda 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/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

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 till anställda efter avslutad anställning

Ersättningar efter avslutad anställning

I Rotundas 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 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Ersättning från projektverksamhet

I syfte att förstå intäktsredovisningen är det även viktigt att förstå Rotundas affärsmodell. Moderföretaget har ett antal dotterföretag som konsolideras i koncernen. Rotunda 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. Rotunda konsoliderar inte bostadsrättsföreningarna.

Andra långfristiga fordringar

Rotundas projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Rotunda förvärvar ett bolag, ett före detta moderföretag, vilket har ingått avtal med en bostadsrättsförening.

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

Leasingavtal

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2024	2023
Intäkter utveckling av projektfastigheter	247 909 018	215 444 005
Projektintäkter (vidarefakturering)	10 580 121	13 273 469
Intäkter sålda lägenheter	165 965 000	46 727 500
Mangement fees	31 703 813	24 802 735
Hysesintäkter	1 670 090	2 224 285
Övriga intäkter	1 336 047	0
	459 164 089	302 471 994

Not 3 Råvaror och förnödenheter Koncernen

	2024	2023
Kostnader utveckling av projektfastigheter	-195 643 770	-136 551 458
Projektkostnader (vidarefakturering)	-10 580 121	-13 273 469
Driftkostnad fastigheter	-1 690 928	-2 242 686
	-207 914 819	-152 067 613

Not 4 Handelsvaror Koncernen

	2024	2023
Kostnad sålda lägenheter	-190 891 764	-58 803 236
	-190 891 764	-58 803 236

Not 5 Arvode till revisorer Koncernen

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

	2024	2023
Revisionsuppdrag	-697 411	-729 619
	-697 411	-729 619

Moderbolaget

	2024	2023
Revisionsuppdrag	-10 562	-48 188
	-10 562	-48 188

Not 6 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	4	5
	9	9

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 445 991	2 356 222
Övriga anställda	6 973 420	8 514 946
	9 419 411	10 871 168

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	331 382	302 486
Pensionskostnader för övriga anställda	1 218 315	1 351 858
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 479 359	3 998 155
	5 029 056	5 652 499

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

14 448 467	16 523 667
-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
-----------------------	-------	-------

Moderbolaget

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncernen

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	30 018 032	33 938 425
	30 018 032	33 938 425

Moderbolaget

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	137	44 086
	137	44 086

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader obligationer	-136 382 784	-120 958 826
Kursdifferenser	-12 357 489	-992 957
Övriga finansiella kostnader	-380 404	-2 488
	-149 120 677	-121 954 271

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader obligationslån	-23 665 308	-18 639 108
Periodiserade kapitalresningskostnader	-9 627 623	-15 636 984
Kursdifferenser	-1 660 608	3 341 701
	-34 953 539	-30 934 391

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

	2024	2023
Uppskjuten skatt	148 692	106 860
Skatt på årets resultat	148 692	106 860
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-94 278 971	-30 517 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	19 421 468	6 286 539
Ej avdragsgilla kostnader	-27 337 822	-14 772 010
Ej skattepliktiga intäkter	18	13 743 054
Förändring avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	7 916 336	-5 002 031
Övrigt	148 692	-148 692
Redovisad skattekostnad	148 692	106 860

Den effektiva skatten uppgår till 0% (0%)

Moderbolaget

	2024	2023
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-35 336 160	851 749
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	7 279 249	-175 460
Ej avdragsgilla kostnader	-6 858 344	-6 636 712
Ej skattepliktiga intäkter	25	6 592 021
Förändring avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-420 930	220 151
Redovisad skattekostnad	0	0

Den effektiva skatten uppgår till 0% (0%)

Not 11 Maskiner och inventarier
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	694 170	694 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	694 170	694 170
Ingående avskrivningar	-639 532	-582 365
Årets avskrivningar	-54 638	-57 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-694 170	-639 532
Utgående redovisat värde	0	54 638

**Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 665 094	16 665 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 665 094	16 665 094
Utgående redovisat värde	16 665 094	16 665 094

**Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde	
Lindetorpsterassen Holding AB	33%	33%	16 635 094	
Patriam Stocksund AB	30%	30%	30 000	
			16 665 094	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Lindetorpsterassen Holding AB	556931-5178	Stockholm	79 813 769	12 419 273
Patriam Stocksund AB	556993-4432	Stockholm	511 956	-66 605

**Not 14 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 875 503	348 782 472
Tillkommande fordringar	309 646 711	47 093 031
Avgående fordringar	-179 228 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 294 183	395 875 503
Utgående redovisat värde	526 294 183	395 875 503

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	29 644 143	15 194 125
Övriga förutbetalda kostnader	2 536 293	2 959 687
	32 180 436	18 153 812

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 958	39 062
	7 958	39 062

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	500	1 000
	500	

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	66 966 165
årets förlust	-35 336 160
	31 630 005

disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 630 005
	31 630 005

**Not 18 Långfristiga skulder
Koncernen**

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	0	0
	0	0

Moderbolaget

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	0	0
	0	0

**Not 19 Obligationslån, långfristiga
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Obligationslån	572 290 390	561 020 560
Kvarvarande kapitalresningskostnader	-21 127 102	-41 725 678
	551 163 288	519 294 882

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Obligationslån	147 614 390	145 716 560
Kvarvarande kapitalresningskostnader	-5 839 706	-15 467 328
	141 774 684	130 249 232

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	1 448 368	1 661 898
Upplupna sociala avgifter	455 078	522 168
Upplupna räntekostnader	8 304 034	10 101 324
Förutbetalda hyresintäkter	400 176	396 408
Övriga upplupna kostnader	3 258 935	1 504 260
	13 866 591	14 186 058

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 047 187	3 380 949
Övriga upplupna kostnader	182 948	50 188
	3 230 135	3 431 137

**Not 21 Poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	56 457	57 167
Förändringar i avsättningar	-3 424 730	3 258 670
Successiv vinstavräkning	-52 385 748	-78 859 323
	-55 754 021	-75 543 486

**Not 22 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 388 325	98 388 325
Aktieägartillskott	20 000	43 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 408 325	141 388 325
Utgående redovisat värde	141 408 325	141 388 325

Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Patriam Invest AB	100%	100%	141 338 325
Patriam Holding AB	100%	100%	70 000
Patriam AB	100%	100%	
Patriam II Holding AB	100%	100%	
Patriam Enebytor AB	100%	100%	
Enebytorgs Bostadsutveckling AB	98%	98%	
Fastigheten Danderyd			
Snödroppen 10 & 12 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 2 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 6 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 7 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 8 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 1 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 3 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 4 AB	98%	98%	
Patriam Enebytor 5 AB	98%	98%	
Patriam III Holding AB	100%	100%	
Patriam Torsvik AB	98%	98%	
Nedlesrot Fastighets AB	98%	98%	
Nedlesrot 1 AB	98%	98%	
Nedlesrot 2 AB	98%	98%	
Patriam Bromma AB	97%	97%	
Patriam Lilla Essingen AB	97%	97%	
Sumrip 2 Fastighets AB	97%	97%	
Sumrip 3 AB	97%	97%	
Sumrip 4 AB	97%	97%	
Sumrip 5 AB	97%	97%	
Sumrip Fastighets AB	97%	97%	
OP NYAB 7 AB	97%	97%	
OP NYAB 1 AB	97%	97%	
OP NYAB 10 AB	97%	97%	
Patriam IV Holding AB	100%	100%	
Patriam Kungsholmen AB	100%	100%	
Patriam Kvarnholmen AB	97%	97%	
			141 408 325

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Patriam Invest AB	559201-2206	Stockholm	40 212 746	-49 241 674
Patriam Holding AB	556897-8265	Stockholm	72 540	-19 375
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	11 791 702	746 682
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	2 664 255	-32 743
Patriam Enebytorg AB	556950-9176	Stockholm	157 012	-25 028
Enebytorgs Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	510 159	-214 237
Fastigheten Danderyd				
Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	776 288	13 070
Patriam Enebytorg 2 AB	559100-2851	Stockholm	87 573	-27 550
Patriam Enebytorg 6 AB	559103-7287	Stockholm	5 586 442	-27 550
Patriam Enebytorg 7 AB	559104-0489	Stockholm	64 236	-27 567
Patriam Enebytorg 8 AB	559104-0463	Stockholm	64 253	-27 550
Patriam Enebytorg 1 AB	559100-2869	Stockholm	59 420	-173 059
Patriam Enebytorg 3 AB	559100-2786	Stockholm	58 177	-56 947
Patriam Enebytorg 4 AB	559103-7238	Stockholm	87 573	-27 550
Patriam Enebytorg 5 AB	559103-7253	Stockholm	87 574	-27 550
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	14 339 927	-448 808
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	218 069 810	196 970 009
Nedlesrot Fastighets AB	559090-3638	Stockholm	198 281 199	150 403 876
Nedlesrot 1 AB	559450-8359	Stockholm	94 819 528	-16 596 182
Nedlesrot 2 AB	559450-8367	Stockholm	98 590 392	-15 520 210
Patriam Bromma AB	559361-7490	Stockholm	38 465	-405 193
Patriam Lilla Essingen AB	559355-3562	Stockholm	544 795	-36 438 047
Sumrip 2 Fastighets AB	559511-2250	Stockholm	25 000	0
Sumrip 3 AB	559511-2268	Stockholm	25 000	44 369 999
Sumrip 4 AB	559511-2276	Stockholm	25 000	43 064 999
Sumrip 5 AB	559511-2284	Stockholm	25 000	43 064 999
Sumrip Fastighets AB	559391-3816	Stockholm	48 652	-27 423
OP NYAB 7 AB	559334-3899	Stockholm	71 799	-14 616 776
OP NYAB 1 AB	559334-3881	Stockholm	54 363	-14 184 212
OP NYAB 10 AB	559334-3873	Stockholm	54 292	-14 184 282
Patriam IV Holding AB	559387-1279	Stockholm	59 641	-33 157
Patriam Kungsholmen AB	559387-1287	Stockholm	88 978 240	29 419 455
Patriam Kvarnholmen AB	559242-6315	Stockholm	500 000	-10 761

Not 24 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 030 415	0
Tillkommande fordringar	0	43 030 415
Avgående fordringar	-7 020 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 010 415	43 030 415
Utgående redovisat värde	36 010 415	43 030 415

**Not 25 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	16 102 000	16 453 000
	16 102 000	16 453 000

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	16 102 000	16 453 000
	16 102 000	16 453 000

**Not 26 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	500 000	500 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	103 916 027	154 616 105
Belånad fordran	138 804 122	52 828 937
	243 220 149	207 945 042

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Patriam tillträdde sjöfastigheten Sicklaön 38:49 på Kvarnholmen, Nacka.

Patriam överlämnade Bostadsrättsföreningen Ontario (Patriam Torsvik) till boendestyrelsen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Holmberg
Ordförande

Andreas Holmberg
Ledamot, VD

Per Holmberg
Ledamot

Hans Holmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor