

Patriam Invest

Årsredovisning

Jan – dec 2025

PATRIAM

Innehålls- förteckning

Kort om Patriam	3
VD har ordet	4
Vår verksamhet	6
Vår projektportfölj	8
Hållbarhet	16
Förvaltningsberättelse	22
Finansiell information	26
Noter	34
Underskrifter	41
Revisionsberättelse	42



Kort om Patriam

Bostadsutveckling i Stockholms mest attraktiva lägen

Patriam utvecklar bostadsrätter i attraktiva lägen med fokus på Storstockholm. Vi utvecklar både bostadsrätter inom befintliga detaljplaner och skapar nya detaljplaner för bostadsområden.

Platsen styr affären

Patriams utgångspunkt är alltid platsen. Varje projekt utvecklas utifrån områdets unika förutsättningar, vilket skapar bostäder med hög attraktivitet och långsiktigt värde. Förmågan att anpassa både affär och produkt efter platsen är en av bolagets främsta konkurrensfördelar.

Aktiv investeringsstrategi och riskhantering

Patriam investerar i projekt med färdiga detaljplaner, infill-projekt i etablerade områden samt projekt med pågående detaljplaner nära antagande. Strategin skapar en välbalanserad byggrättsportfölj med god riskspridning, hög aktivitet och flexibilitet att möta förändringar i marknaden.

En organisation som ansvarar för hela värdekedjan

Patriam har en integrerad organisation med kompetens inom förvärv, finansiering, projektutveckling, genomförande, hållbarhet, marknadsföring, försäljning och eftermarknad. Det säkerställer kontroll över hela processen – från idé till inflyttat hem.





VD har ordet

Ett viktigt år för Patriams utveckling

När vi klev in i 2025 hade Patriam en fullspäckad agenda. Refinansieringen av den befintliga obligationen var den tyngst vägande frågan, men listan var lång: kommande projektstarter, färdigställande av pågående projekt, ny projektanskaffning och hantering av pågående försäljningar.

Timingen för att hantera de många viktiga verksamhetsfrågorna inför 2025 var långt ifrån optimal. Sällan har det geopolitiska och finansiella klimatet påverkat våra förutsättningar så direkt som under det gångna året.

Refinansieringen, som stod redo att genomföras under våren, stoppades upp när det amerikanska tullbråket skakade finansmarknaderna. Vi tvingades byta spår och förhandla i ett betydligt svårare klimat – men vi genomförde refinansieringen och säkrade därmed bolagets långsiktiga finansiering. Nu är vårt fokus riktat på de kommande tre åren.

Det är glädjande att konstatera att Propellerhuset på Kungsholmen sålde slut ett halvår innan inflyttning i maj 2026 — ett tydligt bevis på styrkan i vår affär och vår förmåga att attrahera kunder som prioriterar kvalitativa boenden i bra lägen. Under hösten färdigställde vi byggnationen av Vinkelhuset på Lilla Essingen med sin unika gestaltning och internationella kvalitéer.

Patriam har arbetat målmedvetet med att stärka projektportföljen, effektiviserat våra arbetsprocesser och tagit ytterligare steg inom hållbarhet. Under våren agerade Moody's som second opinion-party gällande vårt hållbarhetsarbete, vilket resulterade i utmärkelsen Excellent — ett epitet som bara ett fåtal bostadsutvecklare i Sverige hittills har fått.

Under året såg vi det nödvändigt att genomföra en översyn gällande värderingsbedömningen av våra projekt i portföljen. Detta mot bakgrund av marknadsläget som präglat fastighets- och bostadssektorn sedan 2022. Detta har medfört en betydande nedskrivning hänförlig till Lilla Essingen, vilket huvudsakligen är en konsekvens av att projektet förvärvades i en helt annan marknadsmiljö under 2021, före den kraftiga kostnadsinflationen, ränteuppgång och avmattning på bostadsmarknaden.

Samtidigt har styrelsen fattat beslut om att avyttra projektet i Finnboda som förvärvades i slutet av 2025. Under vår relativt korta innehavstid har stora värden skapats i projektet genom utvecklingsarbete och strategisk positionering, vilket har medfört en väsentlig uppskrivning av fastigheten för året. Försäljningen kommer även bidra med en betydande likviditetseffekt till koncernen.

Årets resultat uppgår till -98,6 mkr. Koncernens egna kapital ökade något mot föregående år, vilket huvudsakligen förklaras av den positiva utvecklingen i Finnboda.

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 1 087 mkr.

Framåt står Patriam väl positionerat för fortsatt utveckling. Vi ser en stabilisering av inflationen och ökade förväntningar på räntesänkningar, och bedömer att bostadsmarknaden normaliseras framför allt under andra hälften av 2026.

Vårt fokus för det kommande året är att öka takten, driva fler produktioner parallellt och ta viktiga steg mot större projekt. Vi ska växa under lönsamhet, vara konkurrenskraftiga och expansiva under kontrollerade former. Detta minskar risken i verksamheten.

Under året har vi expanderat verksamheten och rekryterat kompetens inom prioriterade och verksamhetskritiska områden — en förstärkning som skapar goda förutsättningar framåt. Idag öppnar vårt varumärke dörrar till nya samarbeten och kundrelationer som vi inte vågade drömma om tidigare.

Det har varit ett intensivt, händelserikt och omtumlande år. Ett år där varje medarbetare med rådande förutsättningar gjort verklig skillnad för verksamheten. Stort tack till alla medarbetare för er ambition och ert engagemang. Den gemenskap och respekt som präglar vår organisation stärker kulturen och främjar ett starkt ansvarstagande. Det är ett sant nöje att vara en del av Team Patriam.

Andreas Holmberg, VD

”Det är glädjande att konstatera att Propellerhuset på Kungsholmen sålde slut ett halvår innan inflyttning. Det visar på en styrka i vår affär, att kunder som söker kvalitativa boenden i attraktiva lägen också förstår att man måste hålla sig framme när unika boenden kommer ut”

Andreas Holmberg, VD Patriam

Vår verksamhet

Positionerad i Stockholms mest attraktiva lägen

Stockholm kommun

Stockholm är Sveriges ekonomiska och finansiella nav, med landets största börs och de ledande bankerna, och attraherar såväl nationella som internationella investerare.

Den starka befolkningstillväxten, det begränsade bostadsutbudet och den stabila regulatoriska miljön gör marknaden mycket attraktiv och motståndskraftig.

Till följd av sin storlek är bostadsmarknaden diversifierad, men innerstaden utmärker sig med landets högsta pris per kvadratmeter och en nästintill omättlig efterfrågan på bostäder.

Danderyd kommun

Danderyd är Sveriges mest välbärgade kommun, med landets högsta inkomst per capita. Den koncentrerade köpkraften återspeglas tydligt i fastighetsmarknaden, där fastighetsvärdena tillhör de högsta i landet.

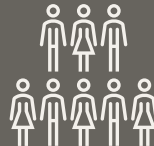
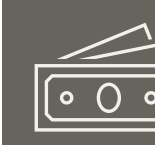
Kommunen kombinerar exklusivitet med bekvämlighet och erbjuder utmärkta kommunikationer genom både tunnelbana och pendeltåg. Med skolor i toppklass, grönskande omgivningar och en stabil, välbärgad befolkning utgör Danderyd en av Sveriges mest prestigefyllda och motståndskraftiga bostadsmarknader.

Nacka kommun

Nacka är en dynamisk och snabbt växande kommun strax sydost om Stockholm, som erbjuder en unik kombination av stadsutveckling och naturnära kvaliteter.

Under de senaste åren har kommunen haft en av regionens högsta befolkningstillväxttal, drivet av omfattande bostads- och infrastruktursatsningar.

Med starka kommunikationer – inklusive den kommande tunnelbaneutbyggnaden – högkvalitativa skolor och attraktiva vattennära boendemiljöer har Nacka utvecklats till en mycket eftertraktad plats för både familjer och investerare.

 Befolkning: 995 574	 Befolkningsökning (2020-2025): +2%	 Befolkning: 32 425	 Befolkningsökning (2020-2025): -1%	 Befolkning : 112 112	 Befolkningsökning (2020-2025): +5%
 Genomsnittsålder: 40	 Genomsnittslön: 41 442	 Genomsnittsålder: 43	 Genomsnittslön: 69 225	 Genomsnittsålder: 40	 Genomsnittslön: 49 367



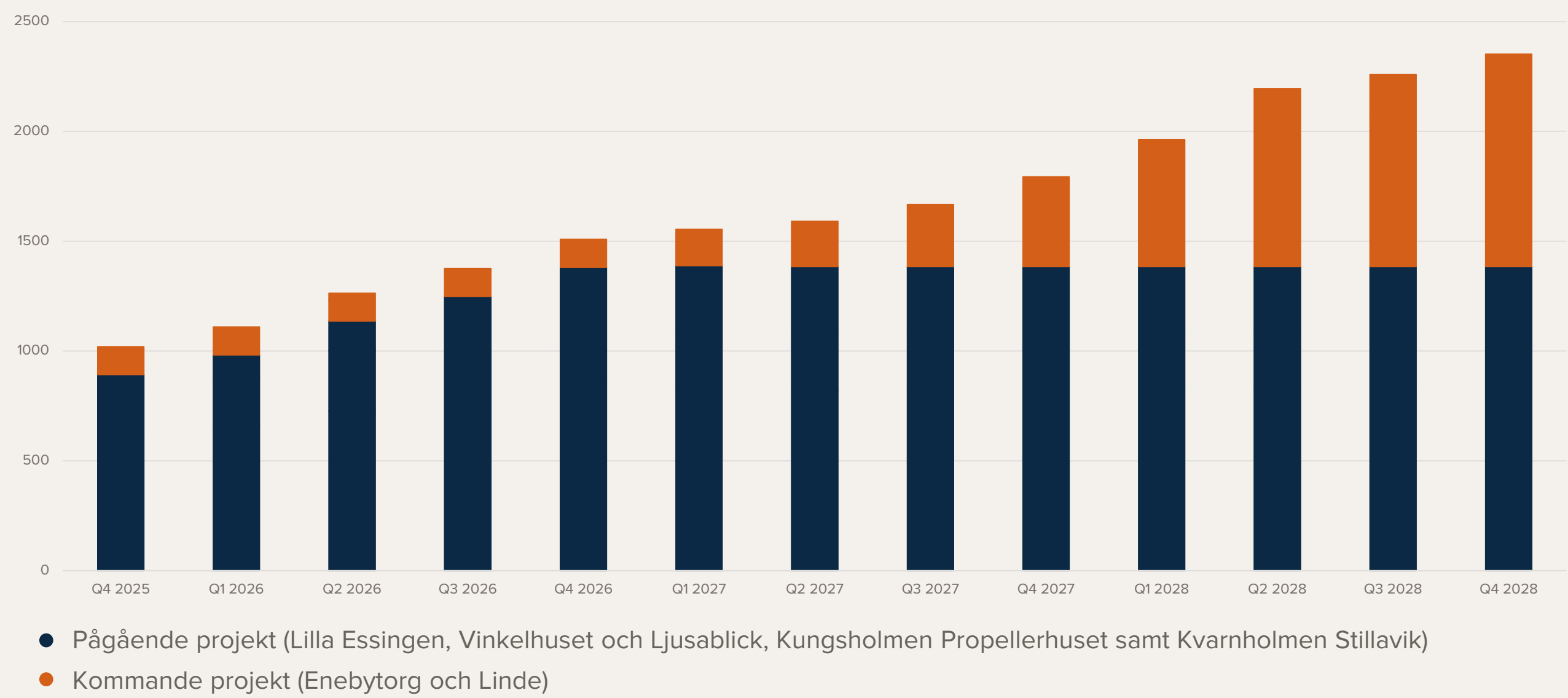


Vår projektportfölj

Projektportfölj

	Nuvarande värde (mkr)	Beräknat värde vid färdigställande (mkr)	Antal enheter	Patriams andel	Planerad byggstart	Planerat färdigställande
Lilla Essingen, Vinkelhuset & Ljusablick	613	819	51	100 %	Pågående	Q1 2027
Kungsholmen, Propellerhuset	196	276	15	100 %	Pågående	Q2 2026
Kvarnholmen, Stillavik	84	290	22	100 %	Pågående	Q2 2027
Enebytorget	98	703	90	100 %	Q1 2027	Q4 2028
Linde	29	696	118	17 %	Q3 2026	Q3 2029
Totalt	1 020	2 783	296			

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



- Pågående projekt
- Kommande projekt
- Färdigställda projekt

Pågående projekt

Pågående

Kungsholmen Propellerhuset

Projektet är beläget i en av Stockholms mest prestigefyllda bostadsområden. Här förenas det bästa från 1930-talet och 2020-talet.

Projektet är slutsålt och tillträdes i maj 2026. Projektet finansierades genom byggnadskreditiv.

BOA:	1 592 kvm
BTA:	2 200 kvm



Pågående

Lilla Essingen Vinkelhuset & Ljusablick

Det unika vattennära läget för dessa två stadsprojekt på Lilla Essingen är enastående. Med bara fyra kilometer till Stockholms centralstation erbjuds ett unikt boende där båtplatsen ligger vid hemmet, färjan tar dig till jobbet och strandbad samt träning utomhus blir en naturlig del av vardagen

Byggnationen av Vinkelhuset är färdigställd, och slutsålt medan produktionen i Ljusablick pågår. Projekten finansieras genom byggnadskreditiv.

Vinkelhuset

BOA:	2 000 kvm
BTA:	3 200 kvm

Ljusablick

BOA:	3 939 kvm
BTA:	5 050 kvm
Planerad inflytt:	Q1 2027



Pågående

Kvarnholmen Stillavik

Detta projekt är unikt utformat, där två tredjedelar av byggnaden sträcker sig ut över vattnet. Med endast 22 unika bostäder kommer det att bli ett landmärke som erbjuder ett begränsat premiumutbud med stark marknadsattraktivitet. Projektet är produktionsstartat.

BOA:2 092 kvm
Planerad inflyttning:Q2 2027



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



Kommande projekt

Kommande

Linde

Fastigheten är belägen i Slakthusområdet intill Globen i Stockholm. Patriam har en minoritetsandel på 17%.

Status:	Detaljplan
Förväntat antagande av detaljplan:	2026



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

Kommande

Enebytorg

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

Status:	Detaljplan
Förväntat antagande av detaljplan:	2026



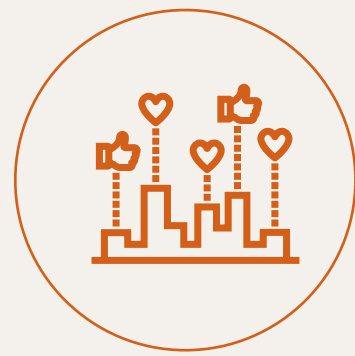


Hållbarhet

Våra fyra fokusområden



Vara en uppskattad partner för investerare och finansieringsinstitut.



Bidra till en hållbar samhällsutveckling.



Vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet.



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

Hållbara affärer

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

Hållbar samhällsutveckling

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

Hållbart kunderbjudande

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

Hållbart arbetsliv

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



Hållbara affärer

- Under året tog vi fram en ny grön obligation, som tilldelades betyget Excellent av Moody's.
- Hållbara affärer är kärnan i Patriams verksamhet, där vi strävar efter att bli en föredragen partner för investerare och finansieringsinstitut. Vi tror att ansvarsfulla affärsprinciper är avgörande för vår långsiktiga framgång och samhällsutveckling.
- Vår affärsmoral genomsyrar hela verksamheten och alla medarbetare följer vår antikorrupsionspolicy och uppförandekod för att säkerställa en hög etisk standard och en trygg affärsmiljö.
- Vi arbetar aktivt med att maximera lönsamhet, miljöcertifiera våra projekt och främja grön finansiering. Genom att genomföra projekt i attraktiva lägen bidrar vi både till ekonomisk och lokal utveckling.
- Vårt fokus på hållbara affärer stödjer de Globala hållbarhetsmålen 8, 13 och 16.



Hållbar samhällsutveckling

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

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

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

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



Inriktningen för Patriam är att arbeta för att bli klimatpositiv senast 2040. I fastighetsutvecklingsfasen läggs stor vikt på valen av system, material, inomhusmiljö samt klimatpåverkan. Till varje projekt tar vi fram en hållbarhetsmatris.

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

Vi vill uppmuntra till en hållbar livsstil genom att skapa förutsättningar för de boende att göra miljövänliga val i sin vardag. Genom samverkan med våra leverantörer och entreprenörer kan vi indirekt påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion positivt utanför den egna verksamheten.

Hållbart kunderbjudande

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

Hållbart arbetsliv

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



Initiativ & Certifieringar

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



Svanenmärkta hus

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



FN Global Compact

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

Gröna obligationer

Patriams gröna obligation är förenlig med EU:s taxonomi och tilldelad betyget Excellence.



De globala målen

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



Patriam Trygg AffärTM

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



Förvaltningsberättelse

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 2025. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i kronor (kr), om inget annat anges, avrundningsdifferenser kan förekomma.

Affärsidé

Patriam utvecklar bostadsrätter i premiumsegmentet i attraktiva lägen i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Patriams verksamhet och projektportfölj

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

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

Vi har två bostadsrättsprojekt i attraktiva vattenlägen på Lilla Essingen – Gasolköket 1 och Fotogenköket 1. Under hösten genomfördes inflyttningen i Vinkelhuset på Gasolköket 1, vilket innebär att projektet nu är färdigställt. Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset är efter periodens utgång slutsålt.

På Fotogenköket 1 pågår samtidigt byggnationen av Ljusablick för fullt. Projektet fortskrider enligt plan och inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2027.

Under året har Patriam byggt Propellerhuset på John Ericssongatan på nedre Kungsholmen – ett innerstadsprojekt som snabbt sålde slut. Efter periodens utgång har inflyttning genomförts för de nya bostadsrättsinnehavarna.

På Kvarnholmens solsida utvecklar Patriam även Stillavik, ett unikt bostadsprojekt där byggnaden står på påldäck i Svindersvikens vatten. Byggnationen pågår sedan sommaren 2025 och inflyttning planeras till sommaren 2027.

Patriam äger ett projekt i Finnboda som styrelsen beslutat att avyttra. Projektet förvärvades i slutet av 2025 och under vår relativt korta innehavstid har stora värden skapats i projektet genom utvecklingsarbete och strategisk positionering, vilket har medfört en betydande uppskrivning av fastigheten för året. Projektet ligger nu ute i marknaden till försäljning och intresset är stort. För att synliggöra värdena har vi ansökt om bygglov vilket förväntas erhållas under Q3. Bygglovet fastställer ytan samt tiden för genomförande, vilket är en stor trygghet för en ny tagare till projektet som säkerställer marknadsvärdet.

Patriam äger tre fastigheter i Danderyds kommun i ett pågående detaljplanearbete med bostadsbyggsrätter för bostäder, genom fastigheterna Snödroppen 1, 10 och 12. Totalt bedöms projektportföljen uppgå till cirka 36 000 kvm bostadsbyggrätter.

Verksamhet och organisation

Organisationen har funktionerna; Projektutveckling, Marknad och försäljning, Ekonomi och Finans samt Affärsutveckling och Transaktion. Koncernledningen består av fyra personer, CEO Andreas Holmberg, CFO Carina Ohlander, Head of Property Development Fredrik Andrén och Head of Sales and Marketing Emilia Sjöblom Adolfsson. Viss förvaltning och vissa koncerngemensamma funktioner är outsourcade enligt separata förvaltningsavtal. Bland annat tillhandahåller Klara Consulting AB den löpande redovisningen. Per 31 december 2025 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. Patriams färdigställda projekt består av 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 byggerättsportfölj 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 på att identifiera och förvärva projekt med pågående detaljplaner nära antagande har inneburit att markanvisningar för bostadsrättsprojekt blivit en naturlig del av Patriams affärsutveckling. Under året har Patriam fört dialog med ett flertal aktörer kring potentiella samarbeten och projektmöjligheter. Nytt för året är även att Patriam öppnar för investeringar, transaktioner och projekt utanför den traditionella geografiska kärnmarknaden i Stockholm.

Stockholms bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Stockholm har under de senaste åren varit tudelad. Successionsmarknaden i Stockholm är stark där de bästa objekten i de mest attraktiva lägena säljs direkt, inte sällan redan innan visning. Stockholms kommun har idag återhämtat sig från prisnedgången som startade april 2022 och priserna idag har aldrig varit högre.

Nyproduktionsmarknaden däremot, ligger efter successionsmarknaden men stärks just nu. Marknaden har långt kvar till tidigare års nivå, före 2022, när allt såldes på ritning redan innan produktionsstart, men vi ser att de extremt låga volymerna från 2023 har kommit upp och förbättrades successivt under 2024 och 2025. Om prognosen om att efterfrågan kommer stärkas ytterligare stämmer, kommer detta ge ytterligare skjuts på nyproduktionsmarknaden.

Patriam följer löpande utvecklingen på de geografiska marknader där bolaget är verksamt. Den fortsatt begränsade bostadsförsörjningen i dessa kommuner innebär ett underliggande behov av nya bostäder, vilket bedöms skapa en stabil efterfrågan på nyproducerade bostäder i attraktiva lägen.

Bostadsmarknadens påverkan på Patriam

Försäljningstiderna att sälja en lägenhet på ritning ligger fortsatt kvar på en relativt lång ledtid. Vi har anpassat vår affär till de nya förutsättningarna genom att produktionsstarta projekt så att kundernas tid mellan avtalstecknande och inflyttning begränsas till produktionstiden.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och ledningen följer löpande utvecklingen av de faktorer som kan påverka verksamhetens riskexponering och arbetar med långsiktig likviditetsplanering för att säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när de förfaller och erhålla finansiering på för verksamheten acceptabla villkor. Under hösten 2025 färdigställdes Vinkelhuset på Gasolköket 1 och inflyttningen påbörjades. Projektet är per avlämnande av denna årsredovisning slutsålt.

Patriam äger ett projekt i Finnboda som styrelsen har beslutat att avyttra. Projektet förvärvades i slutet av 2025 och under Patriams relativt korta innehavstid har stora värden skapats i projektet genom utvecklingsarbete och strategisk positionering. Projektet ligger ute till försäljning i marknaden och intresset är stort. För att synliggöra värdena har vi ansökt om bygglov vilket förväntas erhållas under Q3 2026. Avyttringen planeras färdigställas efter erhållet bygglov och kommer bidra med en betydande likviditetseffekt i koncernen. Patriam planerar för fortsatt tillväxt och har arbetat fram ett antal potentiella projektförvärv i sann Patriam-manér. Inför dessa förvärv avser styrelsen att under hösten 2026 stärka koncernens finansiella ställning genom att tillföra eget kapital, Styrelsen bedömer att den planerade finansieringen sannolikt kommer kunna genomföras. Om planerad finansering inte kan genomföras kan detta utgöra en väsentlig osäkerhetsfaktor gällande bolagets förmåga för fortsatt drift

Bolagets verksamhet är förknippad med risker som kan påverka resultat, kassaflöde och finansiell ställning. Vår riskhantering syftar till att identifiera, värdera och hantera de risker som är förenade med vår verksamhet.

Marknads- och prisrisk

Efterfrågan på bostäder påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen, hushållens framtidstro, räntenivåer, finansieringsmöjligheter samt utvecklingen på bostadsmarknaden. Förändringar i marknadsförutsättningarna kan påverka försäljningstakt, prisnivåer och projektens lönsamhet.

Premiumsegmentet kännetecknas generellt av en hög betalningsförmåga hos målgruppen, men är samtidigt exponerat mot förändringar i konjunktur, förmögenhetsutveckling och investeringsvilja.

Projekt- och produktionsrisk

Bolagets verksamhet är beroende av att utvecklings- och byggprojekt kan genomföras enligt plan avseende tid, kostnad och kvalitet. Risker kan uppstå genom exempelvis förseningar i plan- och tillståndprocesser, ökade entreprenadkostnader, materialprisförändringar, brist på resurser eller andra oförutsedda händelser. Bolaget arbetar kontinuerligt med projektuppföljning, kostnadskontroll och riskanalyser för att begränsa dessa risker.

Kreditrisk

Kreditrisken avser främst risken att köpare, kunder eller andra motparter inte fullgör sina ekonomiska åtaganden. Exponeringen begränsas genom kreditprövning av motparter samt genom att samarbeta med finansiellt stabila banker, entreprenörer och övriga affärspartners.

Likviditets- och finansieringsrisk

Bostadsutveckling är kapitalintensiv verksamhet som ställer krav på tillgång till finansiering under projektens genomförande. Likviditetsrisk avser risken att bolaget inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser när de förfaller eller att finansiering inte kan erhållas på för verksamheten acceptabla villkor. Bolaget arbetar med långsiktig likviditetsplanering, prognostisering av kapitalbehov och löpande dialog med kreditgivare.

Regulatoriska risker

Verksamheten påverkas av förändringar i lagstiftning, myndighetskrav, detaljplaneprocesser, byggnormer och andra regelverk. Förändringar i dessa förutsättningar kan påverka projektens genomförbarhet, tidplan och ekonomiska utfall.

Den samlade bedömningen är att bolaget har en god förmåga att hantera identifierade risker genom etablerade processer för projektstyrning, finansiering, marknadsanalys och uppföljning. Styrelsen och ledningen följer löpande utvecklingen av de faktorer som kan påverka verksamhetens riskexponering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Patriam tillträder Stillavik på Kvarnholmen
- Patriam Invest AB (publ) förlänger löptiden på grönt obligationslån 2022/2025 genom refinansiering
- Produktionsstart av Ljusablick på Lilla Essingen
- Patriam Invest AB (publ) initierar refinansiering och emission av en ny grön obligation
- Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset färdigställs
- Produktionsstart av Patriam Kvarnholmen Stillavik
- Patriam Invest AB (publ) slutför framgångsrikt emissionen av seniora säkerställda obligationer om ca 780 MSEK
- Patriam tillträder ett nytt unikt bostadsprojekt i Finnboda, Nacka

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Patriam Kungsholmen Propellerhuset slutsålt och tillträtt.
- Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset slutsålt.
- Patriam förvärvade och tillträdde fastigheten Gammelmoran 2 på Lidingö.
- Patriam har tecknat en avsiktsförklaring gällande förvärv av en projektfastighet i Stockholm som avses förvärvas och tillträdas under 2026.

Hållbarhet

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

Obligationsskuld

I november 2025 emitterade Patriam Invest AB (publ) en ny obligation inom ett ramverk om upp till SEK 1 500 000 000 (eller motsvarande i EUR), med ISIN SE0026821175 (SEK) och ISIN SE0026821183 (EUR). Det totala nominella beloppet uppgår till SEK 408 080 000 och EUR 33 840 000. I samband med emissionen refinansierades den tidigare utestående obligationen.

Obligationen är säkerställd med aktiepant i Patriam Invest AB (publ), pant i aktier i dotterbolag samt pant i fordringar gentemot dotterbolag.

Obligationen har en löptid om 36 månader med en årlig rörlig ränta om 9,00% + EURIBOR/STIBOR 3 månader med kvartalsvisa räntebetalningar och emitterades i SEK och EUR. Obligationen avses noteras på Nasdaq Stockholm inom 12 månader från emissionsdatumet.

De finansiella förutsättningarna för obligationen utgår från att koncernens soliditet överstiger 25%. Det är viktigt att notera att det inte finns något löpande underhållstest — soliditetskravet prövas enbart vid upptagande av ny skuld. Rapportering med hänsyn till obligationsinnehavarna sker kvartalsvis. Rapporteringen består av en framdriftsrapport, "Progress Report", som beskriver projektets fortlöpande utifrån kostnader, tidplaner, finansiering och risker. Ytterligare villkor om obligationerna framgår av "Terms and Conditions" som återfinns på bolagets hemsida.

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Summa rörelsens intäkter	532 420	459 164	165 921	117 763	40 524
Resultat efter finansiella poster	-101 306	-58 923	645	31 648	25 226
Balansomslutning	1 066 897	786 281	831 790	676 561	275 279
Soliditet (%)	23	31	25	25	51
Medeltal anställda	9	9	9	9	9

Övriga nyckeltal koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal boenden i produktion, st	74	14	48	48	62
Sålda boenden, st	21	25	8	20	13

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-	857	-
Resultat efter finansiella poster	-39 358	-49 242	733	-28 587	20 384
Balansomslutning	683 287	491 266	527 516	454 889	241 547
Soliditet (%)	0,1	8	23	19	47

Resultatdisposition

	Moderbolag
(Belopp i kr)	
Förslag till disposition av bolagets vinst	
Till bolagsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	39 712 746
Årets resultat	-12 658 437
	27 054 309
Styrelsen föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	
I ny räkning överföres	27 054 309
	27 054 309

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		486 870 459	293 199 089
Intäkter sålda andelar i Bostadsrättsförening		45 550 000	165 965 000
Summa rörelsens intäkter	2	532 420 460	459 164 089
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-481 476 319	-206 223 891
Kostnader sålda andelar i bostadsrättsförening	4	-60 650 000	-190 891 764
Övriga externa kostnader	5	-14 211 641	-15 999 599
Personalkostnader	6	-17 602 138	-20 766 570
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	-56 457
Summa rörelsens kostnader		-573 940 099	-433 938 281
Rörelseresultat		-41 519 639	25 225 808
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag		-814 914	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	347 011	30 017 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-75 909 561	-103 470 259
Orealiserade valutakursförändringar		16 591 365	-10 696 880
Summa finansiella poster		-59 787 040	-84 149 244
Resultat efter finansiella poster		-101 305 741	-58 923 435
Skatt på periodens resultat	9	2 692 685	148 692
Periodens resultat		-98 613 053	-58 774 743
Hänförligt till majoriteten		-99 489 365	
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		876 311	

Kommentar till koncernens resultaträkning

Januari – december 2025

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 532,4 mkr (459,1). Nettoomsättningen utgörs främst av intäkter från successiv vinstavräkning, som för perioden påverkas negativt på grund av nedskrivning i Lilla Essingen. Bakgrunden till nedskrivningen förklaras till stor del av att försäljningspriserna inte uppnått förväntad nivå till följd av en utmanande bostadsmarknad. Till nettoomsättningen bidrar även projekten Patriam Kungsholmen Propellerhuset, Patriam Stillavik på Kvarnholmen samt projektet i Enebytorp, som utvecklas i enlighet med prognos. Intäkter för sålda andelar i bostadsrättsförening avser projektet Patriam Vinkelhuset, där ca 50% av lägenheterna är sålda och tillträdna.

Rörelsens kostnader

Ökade kostnader för perioden är främst hänförliga till projekten på Lilla Essingen som har drabbats av kraftiga förseningar, vilket har medfört ökade kostnader för finansiering och byggnation. I Patriam Vinkelhuset har rabatter lämnats som påverkar resultatet med -15,1 mkr. Övriga externa kostnader samt personalkostnader landar i linje med prognosen. Refinansieringen av obligationen som genomfördes under Q4 medförde engångskostnader gällande upplåningskostnader om -12 mkr. Orealiserade valutakursförändringar på underliggande finansiella instrument har ökat mot samma period föregående år och uppgick vid årets utgång till 16,6 mkr (-10,7 mkr).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till -41,5 mkr (25,2) och rörelsemarginalen var -7,7 procent (5,5).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -98,6 mkr (-58,8). Det negativa resultatet hänför sig huvudsakligen till den nedskrivning som genomförts av fastigheterna på Lilla Essingen till följd av en uppdaterad värderingsbedömning.

Belopp för balansposter inom parentes avser 31 december 2024. Övriga belopp inom parantes avser januari–december 2024.

Koncernens balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	21	150 000 000	—
		150 000 000	—
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	10	15 820 179	16 635 094
Andra långfristiga fordringar	11	590 481 163	526 216 183
		606 301 342	542 851 277
Summa anläggningstillgångar		756 301 342	542 851 277
Omsättningstillgångar			
Övriga lagertillgångar			
Andelar i Bostadsrättsförening		38 225 000	—
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 124	5 820 144
Övriga fordringar		100 187 366	32 950 932
Upparbetade ej fakturerade intäkter	19	146 039 802	146 629 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 767 691	32 172 478
		248 016 983	217 573 130
Kassa och bank		24 354 089	25 856 404
Summa omsättningstillgångar		310 596 072	243 429 534
Summa tillgångar		1 066 897 414	786 280 811

Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 066,9mkr (786,3). Materiella anläggningstillgångar har ökat från fg år vilket förklaras av uppskrivning av fastigheten i Finnboda. Finansiella anläggningstillgångar har ökat något mot fg år vilket förklaras främst av en något större projektportfölj. Projektet i Kvarnholmen tillträdde under januari samt ytterligare ett nytt förvärv har genomförts i slutet av året avseende Finnboda i Nacka. Andelar i bostadsrättsförening för i Vinkelhuset tas upp i enlighet med de avtalade nivåerna.

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Aktiekapital		500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		137 322 935	137 938 325
Uppskrivningsfond	20	68 177 174	10 378 600
Hybridobligation		188 490 000	126 049 850
Annat eget kapital ink årets resultat		-154 313 724	-33 027 881
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		240 176 385	241 838 894
Innehav utan bestämmande inflytande		5 900 616	1 381 225
Summa eget kapital		246 077 001	243 220 149
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	18	15 459 381	2 692 685
Övriga avsättningar		—	—
Summa avsättningar		15 459 381	2 692 685
Långfristiga skulder			
Obligationslån		643 403 998	409 388 604
Övriga långfristiga skulder		1 466 863	36 584 372
Summa långfristiga skulder	14	644 870 861	445 972 976
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 669 981	1 958 521
Aktuella skatteskulder		359 713	102 394
Övriga skulder		141 479 411	81 722 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	14 981 066	10 611 460
Summa kortfristiga skulder		160 490 171	94 395 001
Summa eget kapital och skulder		1 066 897 414	786 280 811

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 246,1 mkr (243,2). Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 805,3 mkr (540,4). Under året emitterades en hybridobligation avseende förvärvet av projektet i Finnboda. Vidare har koncernen förvärvat hybridobligationer i Propellerhuset på Kungsholmen via andrahandsmarknaden samt refinansierat den säkerställda obligationen i Patriam Invest.

Koncernens förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivningsfond	Hybridobligation	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	500 000	137 938 325	10 378 600		59 128 117	207 945 042	–	207 945 042
Utdelning					-32 000 000	-32 000 000		-32 000 000
Emission hybridobligationer				132 000 000		132 000 000		132 000 000
Kostnader hybridobligation				-5 950 150		-5 950 150		-5 950 150
Transaktioner minoritet					-1 381 255	-1 381 255	1 381 255	–
Årets resultat					-58 774 743	-58 774 743		-58 774 743
Belopp vid periodens utgång 2024-12-31	500 000	137 938 325	10 378 600	126 049 850	-33 027 881	241 838 894	1 381 255	243 220 149
Belopp vid periodens ingång 2025-01-01	500 000	137 938 325	10 378 600	126 049 850	-33 027 881	241 838 894	1 381 255	243 220 149
Utdelning								
Transaktioner minoritet		-615 390	-1 787 585	-2 460 000	1 234 925	-3 628 050	3 643 050	-615 390
Emission hybridobligationer				58 950 000		58 950 000		58 950 000
Omflytt kostnader hybridobligationer (från 2024)				5 950 150	-5 950 150	0		-
Kostnader Hybridobligation					-17 081 254	-17 081 254		-17 081 254
Avsättning till uppskrivningsfond (uppskrivning fastighet)			59 586 159			59 586 159		59 586 159
Årets resultat					-99 489 365	-99 489 365	876 311	-98 613 053
Belopp vid periodens utgång 2025-12-31	500 000	137 322 935	68 177 174	188 490 000	-154 313 724	240 176 385	5 900 616	246 077 001

Koncernens kassaflödesanalys

	Jan-dec	Jan-dec
<i>Belopp i kr</i>	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 41 519 639	25 225 808
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20 596 145	-55 587 251
Erhållen ränta	346 072	366 222
Betald ränta	- 49 793 714	-95 219 910
Betald skatt	257 319	-682 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 70 113 817	-125 897 337
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	- 128 211 430	316 118 670
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	- 7 098 688	9 861 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 205 423 935	200 102 757
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via dotterföretag	- 70 292 496	-62 856 903
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-41 414 845
Avyttring av dotterbolag	18 600	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 70 273 896	-104 271 748
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	41 883 746	59 049 850
Nyupptagna finansiella skulder	232 311 770	-
Amortering av finansiella skulder	-	-139 080 491
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Betald utdelning	-	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	274 195 516	-87 030 641
Periodens kassaflöde	-1 502 315	8 800 368
Likvida medel vid årets början	25 856 404	17 056 036
Likvida medel vid årets slut	24 354 089	25 856 404

Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		–	–
Summa rörelsens intäkter		–	–
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 528 451	-1 217 569
Summa rörelsens kostnader		-2 528 451	-1 217 569
Rörelseresultat		-2 528 451	-1 217 569
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelning på andelar i dotterföretag		21 560 000	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	311 047	29 651 673
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		–	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-75 321 643	-68 108 648
Orealiserade valutakursförändringar		16 620 610	-9 567 130
Summa finansiella poster		-36 829 986	-48 024 105
Resultat efter finansiella poster		-39 358 437	-49 241 674
Resultat före skatt		-39 358 437	-49 241 674
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner (erhållna koncernbidrag)		26 700 000	–
Skatt på årets resultat	9	0	–
Årets resultat		-12 658 437	-49 241 674

Moderbolagets balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	135 794 005	75 194 005
Fordringar hos koncernföretag	23	478 805 395	378 683 936
Aktier och värdepapper hos andra företag		8 050 000	-
Andra långfristiga fordringar	11	48 405 696	
Summa anläggningstillgångar		671 055 096	453 877 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Övriga fordringar		160	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 500	29 644 143
Summa omsättningstillgångar		37 660	29 644 288
Kassa och bank		12 195 189	7 744 182
Summa omsättningstillgångar		12 232 849	37 388 470
Summa tillgångar		683 287 945	491 266 411

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital	13	500 000	500 000
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		39 712 746	88 954 420
Periodens resultat		-12 658 437	-49 241 674
Summa eget kapital	17	27 554 309	40 212 746
Långfristiga skulder			
Obligationslån		643 403 998	409 388 604
Skulder till koncernföretag		-	35 996 165
Summa långfristiga skulder	14	643 403 998	445 384 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Övriga skulder		2 946 760	243 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	9 382 878	5 425 846
Summa kortfristiga skulder		12 329 638	5 668 896
Summa eget kapital och skulder		683 287 945	491 266 411

Moderbolagets förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	500 000	120 221 663	732 757	121 454 420
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-732 757	732 757	0
Utdelning		-32 000 000		-32 000 000
Årets resultat			-49 241 675	-49 241 675
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	500 000	88 954 420	-49 241 675	40 212 745
Belopp vid periodens ingång 2025-01-01	500 000	88 954 420	-49 241 675	40 212 745
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-49 241 675	49 241 675	0
Periodens resultat			-12 658 437	-12 658 437
Belopp vid årets utgång 2025-12-31	500 000	39 712 745	-12 658 437	27 554 308

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Redovisning och värderingsprinciper

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

Koncernredovisning

Den största koncern som upprättar koncernårsredovisning där företaget ingår är Rotunda Fastigheter AB (publ) org nr 556839-3937, med säte i Stockholm. Företag där Patriam Invest innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

Redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Tjänsteuppdrag

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

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

Uppskattningar och bedömningar

Ersättning från projektverksamhet

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

Andra långfristiga fordringar

Patriams projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Patriam förvärvar ett bolag, 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 förvärv av bolag till ett moderföretag.

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

Leasingavtal

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Patriam Invests koncernföretag förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensions berättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att

avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Leasing

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

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

Hybridlån

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

Eget kapital

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

NOT 2 Nettoomsättningens fördelning/Summa rörelsens intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter utveckling av projektfastigheter	452 877 368	247 909 018	-	-
Projektintäkter (vidarefakturerings)	8 238 809	10 580 121	-	-
Intäkter sålda lägenheter	45 550 000	165 965 000	-	-
Management fees	24 189 125	31 703 813	-	-
Hysesintäkter	1 506 364	1 670 090	-	-
Övriga intäkter	58 793	1 336 047	-	-
Summa	532 420 459	459 164 089	-	-

Från och med räkenskapsår 2024 bruttoredovisas projektvinst från utveckling av projektfastigheter.

NOT 3 Råvaror och förnödenheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kostnader utveckling av projektfastigheter	-473 473 513	-195 643 770	-	-
Projektkostnader (vidarefakturerings)	-8 002 806	-10 580 121	-	-
Summa	-481 476 319	-206 223 891	-	-

Från och med räkenskapsår 2024 bruttoredovisas projektvinst från utveckling av projektfastigheter.

NOT 4 Handelsvaror/Kostnader sålda andelar i Bostadsrättsförening

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kostnad sålda lägenheter	-60 650 000	-190 891 764	-	-
Summa	-60 650 000	-190 891 764	-	-

NOT 5 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag	-1 676 796	-686 849	-781 874	-222 500
Summa	-1 676 796	-686 849	-781 874	-222 500

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

NOT 6 Anställda och personalkostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Medelantalet anställda	9	9
Varav kvinnor	4	5
Varav män	5	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 706 876	2 445 991
Övriga anställda	8 776 070	6 973 420
Summa	11 482 946	9 419 411
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	338 927	331 382
Pensionskostnader för övriga anställda	1 439 727	1 218 315
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 191 004	3 479 359
Summa	5 969 658	5 029 056
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 452 604	14 448 467
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Kvinnor	50%	50%
Män	50%	50%
Moderbolaget		

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

NOT 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
-				
Övriga ränteintäkter	347 011	30 017 895	311 047	29 651 673
Ränteintäkter på egen andel av obligationen	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Summa	347 011	30 017 895	311 047	29 651 673

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader obligationsskuld	-53 530 573	-74 350 503	-53 509 584	-57 116 738
Räntekostnader övriga	-21 800 066	-28 717 946	-21 800 066	-10 991 910
Övrigt	-578 923	-401 810	-11 993	0
Summa	-75 909 562	-103 470 259	-75 321 643	-68 108 649

NOT 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatt	2 692 685	148 692	-	-
Resultat före skatt	-101 305 741	-58 923 435	-12 658 437	-49 241 674
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	20 868 983	12 138 228	2 607 638	10 143 785
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-5 168 611	8 341 233	5 421 057	2 856 596
Ej avdragsgilla kostnader	-15 700 744	-20 479 005	-12 471 900	-13 000 382
Ej skattepliktiga intäkter	372	-455	4 443 206	
Övriga skattemässiga justeringar	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
Redovisad skatt	-	-	-	-
Effektiv skattesats, %	0%	0%	0%	0%

NOT 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat
Lindetorpsterassen Holding AB	556931-5178	Stockholm	33%	77 368 779	-2 444 990
Koncernen					
		2025-12-31	2024-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		16 635 094	16 635 094		
Resultatandel från intresseföretag		-814 915	-		
Årets avyttring		-	-		
Redovisat värde		15 820 179	16 635 094		

NOT 11 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	526 216 183	384 801 338	-	-
Tillkommande fordringar	64 264 980	309 568 106	29 644 143	-
Avgående fordringar		-168 153 261	-	-
Redovisat värde	590 481 163	526 216 183	29 644 143	-

NOT 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	-	29 644 143	-	29 644 143
Övriga förutbetalda kostnader	1 767 691	2 528 335	37 500	-
Summa	1 767 691	32 172 478	37 500	29 644 143

NOT 13 Antal aktier och kvotvärde

	Moderbolaget	
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500 000	1
Summa	500 000	1

NOT 14 Långfristiga skulder

Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Obligationslån	643 403 998	409 388 604	643 403 998	409 388 604
Skulder till koncernföretag	-	-	-	35 996 165
Övriga långfristiga skulder	1 466 863	36 584 372	-	-
Summa	644 870 860	445 972 976	643 403 998	445 384 769

NOT 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	2 218 635	1 448 368	-	-
Upplupna sociala avgifter	1 408 910	455 078	-	-
Upplupna räntekostnader	8 981 768	5 256 847	8 981 768	5 256 847
Förutbetalda hyresintäkter	76 386	400 176	-	-
Övriga upplupna kostnader	2 295 366	3 050 987	401 110	168 999
Summa	14 981 066	10 611 456	9 382 878	5 425 846

NOT 16 Andelar i koncernföretag

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations- Nummer	Säte	Kapitalandel/ Rösträttsandel	Eget Kapital	Resultat	Bokfört värde 2025-12-31
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	100%	33 303 739	21 512 038	8 888 494
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	100%	2 612 059	-52 195	66 102 610
Patriam Enebytorg AB	556950-9176	Stockholm	100%	134 953	-22 058	
Enebytorg Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	98%	469 861	-40 297	
Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	98%	755 780	-20 509	
Patriam Enebytorg 2 AB	559100-2851	Stockholm	98%	53 262	-34 311	
Patriam Enebytorg 6 AB	559103-7287	Stockholm	98%	5 552 851	-33 591	
Patriam Enebytorg 7 AB	559104-0489	Stockholm	98%	89 899	-34 337	
Patriam Enebytorg 8 AB	559104-0463	Stockholm	98%	89 582	-34 671	
Patriam Enebytorg 1 AB	559100-2869	Stockholm	98%	85 109	-34 311	
Patriam Enebytorg 3 AB	559100-2786	Stockholm	98%	75 060	-23 118	
Patriam Enebytorg 4 AB	559103-7238	Stockholm	98%	92 902	-34 671	
Patriam Enebytorg 5 AB	559103-7253	Stockholm	98%	53 263	-34 311	
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	100%	324 417	-74 515 509	60 610 103
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	98%	1 384 989	-194 684 821	
Nedlesrot Fastighets AB	559090-3638	Stockholm	98%	66 394	-194 864 805	
Nedlesrot 2 AB	559450-8367	Stockholm	98%	426 039	-434 353	
Patriam Lilla Essingen AB (publ)	559355-3562	Stockholm	97%	4 701 622	-118 263 173	
Sumrip 2 Fastighets AB	559511-2250	Stockholm	97%	28 883	-26 117	
Sumrip 3 AB	559511-2268	Stockholm	97%	24 368 883	24 343 883	
Sumrip 4 AB	559511-2276	Stockholm	97%	23 063 883	23 038 883	
Sumrip 5 AB	559511-2254	Stockholm	97%	23 063 883	23 038 883	
Sumrip Fastighets AB	559391-3816	Stockholm	97%	46 439	-57 282 213	
OP NYAB 7 AB	559334-3899	Stockholm	97%	119 342	-19 602 456	
OP NYAB 1 AB	559334-3881	Stockholm	97%	151 906	-19 602 456	
OP NYAB 10 AB	559334-3873	Stockholm	97%	151 835	-19 602 457	
Patriam Lilla Essingen Garantibolag AB	559539-9873	Stockholm	97%	15 245 000	-15 215 777	
Patriam IV Holding AB	559387-1279	Stockholm	100%	95 858	-63 783	192 798
Patriam Finnboda AB	559427-1412	Stockholm	97%	571 682	-86 319 783	
Patriam IV Holding Garantibolag AB	559552-5774	Stockholm	97%	9 618 000	-11 445	
Nacka Sicklaön 37:46 AB	559361-7490	Stockholm	97%	64 154	-34 311	
Patriam Finnboda KB	916641-4236	Stockholm	97%	-26 433 741	-8 835 424	
Patriam Kungsholmen AB	559387-1287	Stockholm	100%	83 782 987	-121 920	
Patriam Kvarnholmen AB	559242-6315	Stockholm	100%	119 880 763	57 979 917	

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 194 006	75 134 006
Inköp	-	-
Lämnade aktieägartillskott	60 600 000	60 000
Årets avyttring	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Redovisat värde	135 794 006	75 194 006

NOT 17 Disposition av vinst eller förlust

	Moderbolaget
Förslag till vinstdisposition	2025-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	39 712 746
Årets förlust	-12 658 437
	27 054 308
Disponeras så att i ny räkning överföres	27 054 308
Summa	27 054 308

NOT 18 Uppskjuten skatt

	2025-12-31	2024-12-31
Temporär skillnad fastighet	-	2 692 685
Uppskjuten skatt på uppskrivningsfond	15 459 381	-
Summa	15 459 381	2 692 685

Uppskrivningsfond och uppskjuten skatt
I samband med årsbokslutet har fastighetens värde skrivits upp i koncernredovisningen. Uppskrivningen redovisas mot uppskrivningsfond. Då uppskrivningen medför en temporär skillnad mellan fastighetens redovisade värde och skattemässiga värde redovisas en uppskjuten skatteskuld. Vid avyttring av fastigheten upplöses den uppskjutna skatteskulden om 15 459 381 kr, vilket redovisas som en positiv effekt i koncernen.

NOT 19 Upparbetade ej fakturerade intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	146 629 576	186 401 173
Förändring vinstavräkning	-589 774	-39 771 597
Belopp vid årets utgång	146 039 802	146 629 576

NOT 20 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	10 378 600	10 378 600
Uppskrivning	59 586 159	-
Transaktioner minoritet	-1 787 585	
Belopp vid årets utgång	68 177 174	10 378 600

NOT 21 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	74 954 460	
Uppskrivning	75 045 540	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000 000	-

NOT 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	500 000	500 000	0	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	178 041 820	103 916 027	135 794 006	75 194 006
Belånad fordran	77 038 165	138 804 122	531 211 091	304 597 120
Summa	255 579 985	243 220 149	667 005 097	379 791 126

NOT 23 Fordringar till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	378 683 936	386 335 244
Tillkommande fordringar	104 121 459	188 523 308
Avgående fordringar	0	-196 174 616
Redovisat värde	482 805 395	378 683 936

NOT 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Patriam Kungsholmen Propellerhuset slutsålt och tillträtt.
- Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset slutsålt.
- Patriam förvärvade och tillträdde fastigheten Gammelmoran 2 på Lidingö.
- Patriam har tecknat en avsiktsförklaring gällande förvärv av en projektfastighet i Stockholm som avses förvärvas och tillträdas under 2026.

Verkställande direktörens och styrelsens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 september 2026.

Stockholm den 10 september 2026

Magnus Holmberg

Ordförande

Andreas Holmberg

VD, Ledamot

Per Holmberg

Ledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 september 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Patriam Invest AB (publ), org.nr 559201–2206

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Patriam Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på styrelsens och verkställande direktörens uttalande i förvaltningsberättelsen “Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer” om koncernens likviditets- och finansieringsrisk. Bostadsutveckling är en kapitalintensiv verksamhet som ställer krav på tillgång till finansiering under projektens genomförande och bolaget är beroende av extern finansiering. I samband med potentiella projektförvärv har styrelsen för avsikt att stärka koncernens finansiella ställning genom att tillföra eget kapital. Styrelsen bedömer att den planerade finansieringen sannolikt kommer kunna genomföras. Om planerad finansiering inte kan genomföras kan detta utgöra en väsentlig osäkerhetsfaktor gällande bolagets förmåga för fortsatt drift. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Patriam Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 10 september 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PATRIAM