



PODIUM

ÅRSREDOVISNING

2025

# Innehållsförteckning

## ✦ Inledning

- Innehållsförteckning
- Podium i korthet
- Året i sammandrag
- VD-ord

## Strategisk inriktning & verksamhet

## Hållbarhet

## Finansiering

## Formell årsredovisning

### Inledning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Podium i korthet  | 3 |
| Året i sammandrag | 4 |
| VD-ord            | 5 |

### Strategisk inriktning & verksamhet

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Strategisk inriktning | 6  |
| Förvaltning           | 8  |
| Fastighetsbestånd     | 9  |
| Fastighetsförteckning | 10 |

### Hållbarhet

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Hållbarhetsrapport                                       | 11 |
| Miljö och klimat                                         | 12 |
| Social hållbarhet                                        | 14 |
| Polisy, styrning och uppföljning samt Aktiviteter framåt | 15 |

### Finansiering

|                     |    |
|---------------------|----|
| Fastighetsvärdering | 16 |
| Finansiering        | 17 |
| Flerårsöversikt     | 18 |

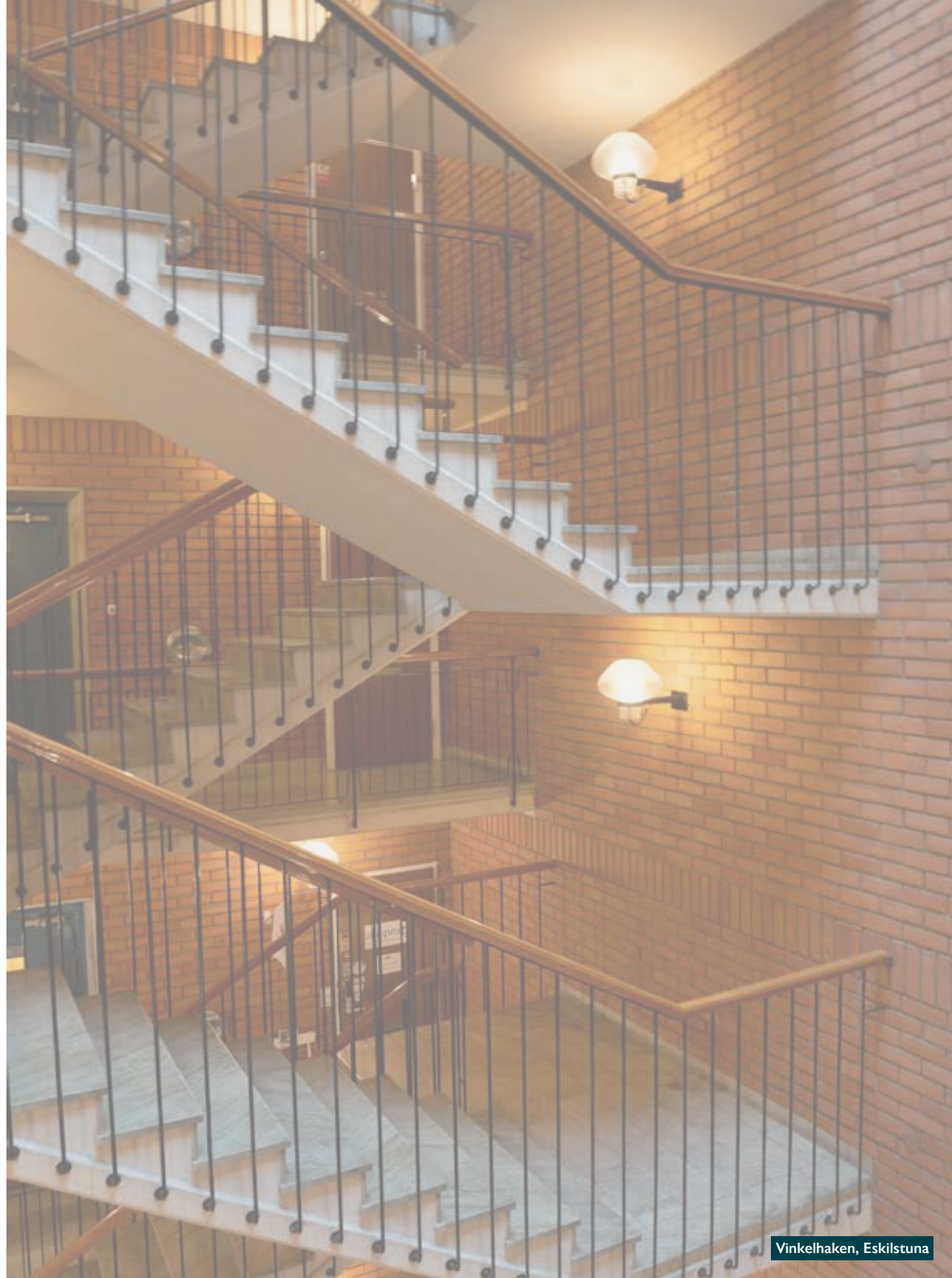
### Formell årsredovisning

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse   | 19 |
| Risker och riskhantering | 21 |
| Finansiella rapporter    | 24 |
| Noter                    | 34 |
| Styrelse                 | 48 |



**PODIUM**

Årsredovisning 2025



Vinkelhaken, Eskilstuna

## ➤ Inledning

- Innehållsförteckning
  - Podium i korthet
  - Året i sammandrag
  - VD-ord

Strategisk inriktning & verksamhet

Hållbarhet

Finansiering

Formell årsredovisning

# Podium i korthet

Podium är ett privatägt fastighetsbolag som äger och förvaltar bostadsfastigheter med fokus på Mälardalsregionen. Förvaltningen bedrivs i egen regi med egen personal. Genom att alltid föra en tydlig dialog med hyresgästerna och förankra åtgärder med respektive hyresgäst strävar Podium efter maximal kundnöjdhet.

Podium äger 41 fastigheter med 1 100 lägenheter och 130 lokaler på 12 orter. Fastighetsvärdet uppgick den 31 december 2025 till 1 831 mkr och hyresintäkterna var under året 109 mkr. Podium har sitt huvudkontor i Stockholm.

**1 831**

Fastighetsvärde, mkr

**109**

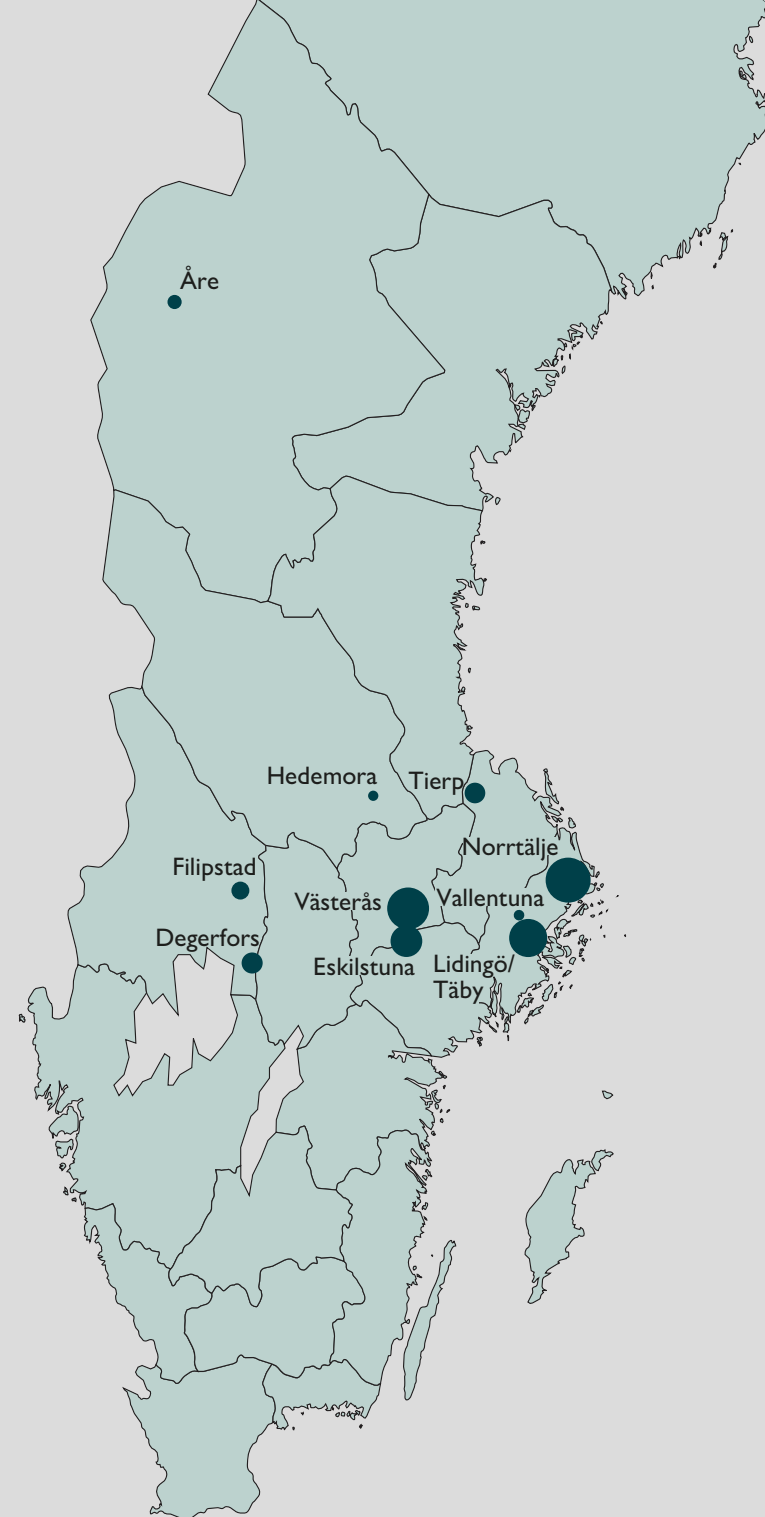
Hyresintäkter, mkr

**41**

Antal fastigheter

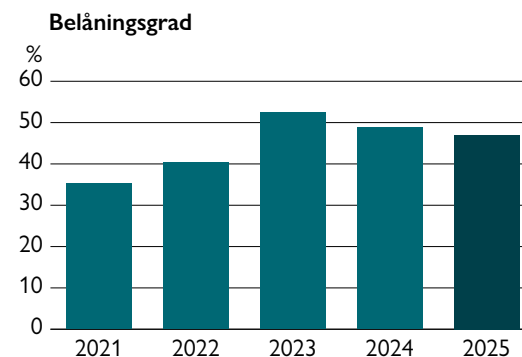
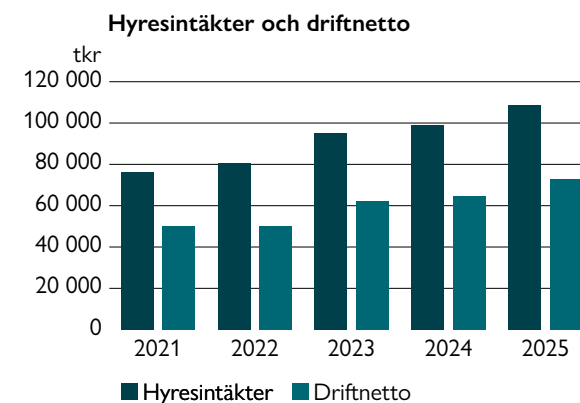
**1 100**

Antal lägenheter



# Året i sammandrag

- Förvärv av Upplandshusen AB med fem fastigheter i Tierps kommun
- Förvärv av två mindre obebyggda fastigheter i Kårsta, Vallentuna kommun, och Rimbo, Norrtälje kommun
- Slutfas i projekt Granen, Västerås, med 29 nya lägenheter och planerad inflyttning första halvåret 2026
- Färdigställande av projekt Grind, Norrtälje, med 12 nya lägenheter med inflyttning i december
- Renovering av 12 lägenheter i projekt Vinkelhaken, Eskilstuna, med inflyttning under fjärde kvartalet
- Färdigställande av projekt Gredby i Eskilstuna, omfattande uppförande av kontor och konferensrum för befintlig hyresgäst



| Året i sammandrag                            | 2025  | 2024  |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Hyresintäkter, mkr                           | 109   | 99    |
| Driftnetto, mkr                              | 73    | 65    |
| Förvaltningsresultat, mkr                    | 51    | 43    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr | 33    | 135   |
| Årets resultat, mkr                          | 39    | 101   |
| Balansomslutning, mkr                        | 1 884 | 1 742 |
| Substansvärde NAV, mkr                       | 893   | 819   |
| Belåningsgrad, %                             | 47,0  | 48,8  |
| Soliditet NAV, %                             | 47,4  | 47,0  |
| Räntetäckningsgrad, ggr                      | 2,4   | 2,9   |
| Avkastning på eget kapital, %                | 5,3   | 20,5  |





# Balanserad strategi i utmanande tider

Podium levererar ett starkt resultat och uppvisar finansiell styrka. Under 2025 ökade förvaltningsresultatet med 18 procent till 51 mkr (43). Samtidigt investerade vi 120 mkr i nya och befintliga fastigheter. Det ger goda förutsättningar inför ett 2026 där optimismen är större än tidigare, även om omvärlden är i konstant förändring.

Sedan vi stängde böckerna för räkenskapsåret 2025 har världen gått igenom en grönländskris, nya tullhot och ännu ett krig i Mellanöstern med kraftigt stigande olje- och energipriser som följd. Aldrig tidigare har det varit så svårt att sia om framtiden. Osäkerheten har blivit i det närmaste konstant.

## POSITIVA TECKEN

I den situationen är det en fördel att verka i Sverige vars exportberoende näringsliv har stått emot omvärldssoron väl och visat en stark förmåga till omställning. Våra starka statsfinanser gör oss dessutom mindre sårbara som land. Och vi ligger bra till i konjunkturcykeln med en förväntad tillväxt som slår de flesta andra europeiska länder.

I ett medellångt perspektiv har utvecklingen dessutom gått i rätt riktning. Kapitalkostnaderna är idag lägre än för några år sedan, inflationen ligger under Riksbankens mål och framtidstron var, i alla fall före irankriget, på uppgång. Därtill ska läggas ett uppdämt behov av bostäder på många orter då bostadsbyggandet varit begränsat under flera år.

## BALANSERAD STRATEGI

Podium möter dessa förutsättningar med en strategi byggd på ett balanserat risktagande. Vi är fortsatt försiktiga när det gäller transaktioner och koncentrerar oss på att optimera den dagliga driften samt att ta hand om våra befintliga fastigheter. Här är vår lokala närvaro med lokalt anställda förvaltare en framgångsfaktor.

Samtidigt är vi beredda att agera när möjligheterna dyker upp. Under 2025 förvärvade vi därför Upplandshuset AB med fem fastigheter och totalt 67 lägenheter i Tierp. Därtill köpte vi två mindre, obebyggda, fastigheter i Vallentuna och Norrtälje kommuner. Dessa förvärv skedde till attraktiva prisnivåer och ger oss goda möjligheter till fortsatt värdetillväxt.

## INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Vi fortsatte färdigställandet av de 29 nya lägenheterna på fastigheten Granen i Västerås där de första hyresgästerna har flyttat in när denna årsredovisning publiceras. Under 2025 slutförde vi bland annat ombyggnaden av ett helt våningsplan på Grind i Norrtälje, vilken genererade 12 nya fina lägenheter enligt vår standard Podium Plus, samt renoveringen av lika många bostäder i Eskilstuna. Totalt uppgick våra investeringar i nya och befintliga fastigheter under året till 120 mkr.

Ett intressant exempel på hur vi och våra kunder anpassar oss till den föränderliga omvärlden är öppnandet av 24 SJU's obemannade livsmedelsbutik i Tillberga utanför Västerås. Genom att bygga om en tidigare Coopbutik har vi och 24 SJU skapat kedjans första obemannade livsmedelsbutik i fullskala.

## TILLVÄXT OCH KOSTNADSKONTROLL DREV RESULTATET

Förvaltningsresultatet ökade under året med 18 procent till 51 mkr (43). Bakom förbättringen låg växande nettoomsättning på 109 mkr (99) och god kostnadskontroll. Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 33 mkr, vilket innebar en återgång till mer normala nivåer efter fjolårets exceptionella 135 mkr. Tillsammans med en lägre genomsnittlig ränta på 3,4 procent (4,6) bidrog detta till att årets resultat landade på 39 mkr (101).

## UTSIKTER INFÖR 2026

Sammantaget gör detta att det finns skäl att se positivt på Podiums framtid. Utöver de positiva tecken jag nämnt är min bedömning också att vi och alla andra kommer att bli allt bättre på att leva med osäkerheten i omvärlden.

Vi kommer att hålla fast vid vår balanserade strategi och göra kloka affärer när möjligheten ges samt fortsätta att utveckla



relationerna med våra hyresgäster och lokala aktörer på våra orter. Det är ett förhållningssätt som stresstestats under senare år och som visat sig framgångsrikt i en ständigt föränderlig omvärld.

Stockholm 2026-05-20

Jonas Nyman, VD



# Strategisk inriktning



Podium är ett privat fastighetsbolag som långsiktig äger och förvaltar bostads- och verksamhetsfastigheter.



## VISION

Podiums vision är att vara den bästa fastighetsvärden och ett föredöme i branschen. Vi ska tillgodose våra hyresgästers behov av en väl fungerande och trivsamt, lugn och trygg miljö för alla som bor och vistas hos oss.



## AFFÄRSIDÉ

Podium ska långsiktigt äga och förvalta bostads- och verksamhetsfastigheter i Sverige.



## AMBITION

Podium ska tillhandahålla bostäder som garanterar ett bra och tryggt boende.



**PODIUM**



## Inledning

### Strategisk inriktning & verksamhet

- Strategisk inriktning
- Förvaltning
- Fastighetsbestånd
- Fastighetsförteckning

## Hållbarhet

## Finansiering

## Formell årsredovisning

## STRATEGI

Podium ska långsiktigt äga och förvalta bostads- och verksamhetsfastigheter i Sverige. Förvaltningen ska ske i egen regi med egen personal och vara lönsam och strategisk samt med en finansiering som är balanserad och till en lågt kalkylerad risk. Ett huvudtema är att alltid föra en tydlig dialog med hyresgästerna och att alltid förankra åtgärder med respektive hyresgäst för att uppnå maximal kundnöjdhet. En nöjd hyresgäst är den bästa garantin för ett framgångsrikt och långsiktigt fastighetsägande.



## FÖRVÄRVSSTRATEGI

- Podium utökar fastighetsbeståndet genom förvärv där strategin passar.
- Ambitionen är att fortsätta utöka beståndet på både befintliga och nya orter med bibehållen finansiell stabilitet.

## FÖRVALTNING

- Förvaltningen av fastigheterna sker i egen regi och med egen personal, vilket gör att Podium kommer närmare hyresgästerna och snabbt kan avhjälpa fel.

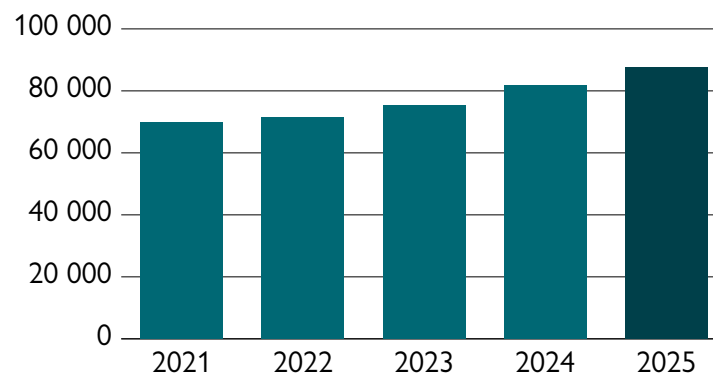
## SAMARBETSPARTNERS

- Podium samarbetar med större leverantörer och lokala företag på de orter där bolaget är verksamt.

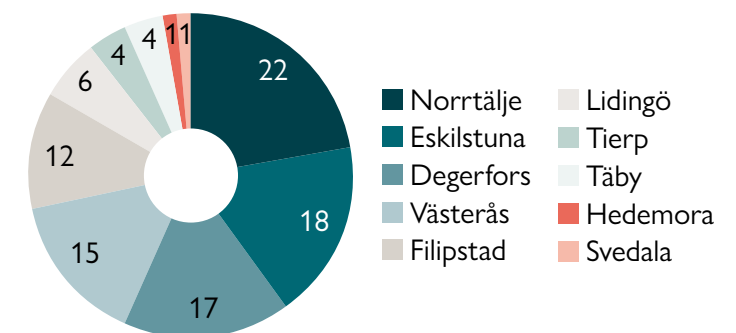
## FASTIGHETSÄGANDE IDAG

- Podium äger 1 100 lägenheter och 130 lokaler i centrala lägen på mindre och mellanstora orter i främst Mellansverige.
- Den totala uthyrningsbara ytan är 88 000 kvm.

Fastighetsbestånd, uthyrningsbar yta, kvm



Fastighetsbestånd, uthyrningsbar yta, %



PODIUM



## Inledning

### Strategisk inriktning & verksamhet

Strategisk inriktning

► Förvaltning

Fastighetsbestånd

Fastighetsförteckning

## Hållbarhet

## Finansiering

## Formell årsredovisning

# Förvaltning

Podium förvaltar sina fastigheter i egen regi för att därmed skapa kontinuitet och närhet i relationerna med hyresgästerna. Under 2025 slutfördes implementeringen av ett nytt fastighetssystem, vilket både ökar effektiviteten i förvaltningen och förenklar för hyresgästerna.

Podium äger och förvaltar 41 fastigheter med fokus på Mälardalen och Mellansverige. Både ekonomisk och teknisk förvaltning sker i egen regi och av lokalt anställda förvaltare. Totalt omfattar förvaltningsorganisationen 14 medarbetare, varav 6 utgår från kontoret i Stockholm och 8 arbetar på de orter där Podium äger fastigheter.

### EGENFÖRVALTNING SKAPAR NÄRHET

Den decentraliserade förvaltningen skapar närhet till hyresgästerna och ger god kunskap om såväl lokala förhållanden som de unika fastigheterna. Förvaltarna svarar för löpande dialog med hyresgästerna samt drift och skötsel av fastigheterna. I detta ingår bland annat att ta emot serviceanmälningar, åtgärda fel samt att svara för kontakterna med lokala entreprenörer, leverantörer och andra aktörer.

Genom att ha verksamheten i egen regi skapas även kontinuitet då hyresgästerna möter samma personer, de lär känna varandra och det blir lättare att ta kontakt. Det ger en familjär känsla och signalerar tillgänglighet. Samtidigt möjliggör det för Podium att identifiera mönster i form av exempelvis återkommande felanmälningar, vilket eventuellt indikerar behov av mer övergripande åtgärder.

Vid årsskiftet hade Podium egna förvaltare i Lidingö, Täby, Norrtälje, Västerås, Eskilstuna, Tierp, Hedemora, Degerfors och Filipstad.

### ENERGIEFFEKTIVISERINGAR OCH FÖRENKLINGAR

Under 2025 låg mycket fokus på energieffektiviseringar, vilket är viktigt av både klimatskäl och ekonomi. I samma syfte inleddes, med början i Hallstavik, ett projekt för att utvärdera möjligheten att installera bergvärme som huvudsaklig uppvärmningskälla för lämpliga fastigheter.

Under året implementerades även ett nytt fastighetssystem. Genom systemet automatiseras en rad funktioner som tidigare utförts manuellt. Därtill förenklar det för hyresgästerna i deras kontakter med Podium genom att nödvändig information samlas under "Mina sidor".

Marknadsmässigt innebar 2025 att konkurrensen om hyresgästerna ökade på några av Podiums orter. Framför allt handlar det om att det kommit ut relativt stora volymer nyproduktion, vilka ännu inte kunnat sväljas av marknaden. Detta ökar betydelsen av lokal närvaro för att snabbt kunna möta upp förändringar i efterfrågan.



PODIUM

Årsredovisning 2025





# Fastighetsbestånd

Podiums 41 fastigheter finns i attraktiva lägen i mellanstora städer i Mellansverige. Under 2025 förvärvade bolaget ett större bestånd i Tierp samt två mindre fastigheter i Rimbo och Vallentuna. Därtill har ett 70- tal lägenheter moderniserats eller tillskapats i befintligt bestånd.

Från att tidigare haft ett bredare geografiskt perspektiv har Podium koncentrerat sitt fastighetsbestånd till Mellansverige och särskilt Mälardalen. Gemensamt för fastigheterna är att de återfinns i centrala lägen i mellanstora städer samt att de genererar god avkastning till låg kalkylerad risk. Åldersmässigt är de flesta fastigheterna byggda från 1940-talet och framåt.

Genom lokal närvaro och förvaltning i egen regi kan Podium kontinuerligt arbeta med att utveckla och förbättra fastigheternas tekniska och ekonomiska prestanda, minska eventuella vakanser samt därmed öka fastighetsvärdena. I vissa av fastigheterna finns också möjlighet till utveckling genom om-, till- eller nybyggnation.

Under året renoverades ett 40-tal lägenheter enligt Podiums koncept Podium Bas, Podium Plus och Podium Premium. Därutöver genomfördes investeringar i löpande förbättringar och underhåll. Bland annat utfördes utvändigt målning av fastigheterna i Bergshamra i Norrtälje och upprustning av gårdarna i Hallstavik genom asfaltering och anläggning av gräsytor.

## FASTIGHETER UNDER UTVECKLING

Efter att Podium 2022 förvärvade fastigheten Vagnmakaren 8 i Eskilstuna inledde bolaget, tillsammans med Eskilstunakuriren, ett detaljplanearbete i syfte att tillskapa ett hundratal nya bostäder och lokaler samt lyfta upplevelsen av centrum. Detaljplanen var under 2025 ute på samråd och förväntas antas under 2026.

Under året arbetade Podium även aktivt inför startbeskedet för att uppföra ett bostadshus med cirka 20 lägenheter på Gammelmoran 2, Lidingö.

Den nyförvärvade fastigheten i Vallentuna utvecklas för uppställning och förvaring. Därtill fortsatte under året arbetet med bygglovshandlingar för att uppföra ett bostadshus i centrala Åre.

## FÖRVARV AV TVÅ FASTIGHETER

Under 2025 förvärvade Podium bolaget Upplandshusen med fem fastigheter om sammanlagt drygt 3 400 kvm i Tierp. Totalt omfattar förvärvet nästan 70 lägenheter på olika platser i kommunen.

Utöver detta förvärvade Podium två obebyggda fastigheter i Rimbo respektive Vallentuna. Båda fastigheterna ligger i bra lägen i närheten av E18. Exakt hur de kommer att nyttjas är ännu inte klart.

Podium letar ständigt efter attraktiva objekt som passar in i bolagets fastighetsportfölj. Fokus ligger på fastigheter där bolaget redan är etablerat eller bestånd som gör det möjligt att bygga upp lokal närvaro. Efter några år med relativ stiltje på transaktionsmarknaden noterade Podium en ökad aktivitet under 2025 och det mesta tyder på fortsatt fler fastighetsaffärer under 2026.

Vagnmakaren, Eskilstuna



Granen, Västerås



PODIUM

# Fastighetsförteckning

| Fastighet                        | Kommun     | Adress                        | Byggår | Verksamhet          | Antal bostäder | BOA, kvm | LOA, kvm | Uthyrningsbar yta, kvm |
|----------------------------------|------------|-------------------------------|--------|---------------------|----------------|----------|----------|------------------------|
| Gammelmoran 1                    | Lidingö    | Dannemansvägen 25-33          | 1954   | Bostäder            | 44             | 2 375    | 0        | 2 375                  |
| Trasten 1 & Tärnan 3             | Lidingö    | Svalvägen m. fl.              | 1948   | Bostäder            | 54             | 2 531    | 409      | 2 940                  |
| Reparatören 3                    | Täby       | Reprovägen 5                  | 1985   | Lager/Lätt industri | 0              | 0        | 1 800    | 1 800                  |
| Reparatören 7                    | Täby       | Reprovägen 7                  | 1983   | Lager/Lätt industri | 0              | 0        | 750      | 750                    |
| Tryckaren 9                      | Täby       | Reprovägen 8                  | 1981   | Lager/Lätt industri | 0              | 0        | 730      | 730                    |
| Pucken 1, Klubban 1 & Målburen 1 | Norrtälje  | Drottning Kristinas väg 62-68 | 1990   | Bostäder            | 64             | 5 051    | 330      | 5 381                  |
| Hallsta 34:1                     | Norrtälje  | Envägen 18-26                 | 1991   | Bostäder            | 44             | 3 708    | 0        | 3 708                  |
| Bergshamra 1:302 & Utanbro 1:108 | Norrtälje  | Rosenlundsvägen 2-4           | 1990   | Bostäder            | 34             | 2 798    | 950      | 3 748                  |
| Grindskolan 2                    | Norrtälje  | Timotejgatan 5-7              | 1986   | Bostäder            | 67             | 4 082    | 32       | 4 114                  |
| Gjutaren 4                       | Norrtälje  | Granparksgatan 4              | 1991   | Bostäder/Vård       | 31             | 1 658    | 885      | 2 543                  |
| Poppeln 2                        | Västerås   | Gunnilbogatan 2               | 1961   | Bostäder/Handel     | 195            | 3 623    | 2 395    | 6 018                  |
| Granen 5                         | Västerås   | Harbostigen 1                 | 1957   | Bostäder            | 29             | 1 592    | 0        | 1 592                  |
| Hubbo-Sörby 15:11                | Västerås   | Kvistbergavägen 12            | 1966   | Lager/Lätt industri | 0              | 0        | 769      | 769                    |
| Poseidon 1                       | Västerås   | Poseidongatan 2 m. fl.        | 2023   | Bostäder            | 78             | 4 721    | 0        | 4 721                  |
| Vinkelhaken 5                    | Eskilstuna | Nybrogatan 5                  | 1954   | Blandat             | 19             | 1 360    | 2 533    | 3 893                  |
| Vagnmakaren 8                    | Eskilstuna | J A Selanders gata 1          | 1967   | Bostäder/Handel     | 16             | 1 019    | 3 060    | 4 079                  |
| Vintergatan 22                   | Eskilstuna | Gredbyvägen 24                | 1962   | Lager/Lätt industri | 0              | 0        | 7 765    | 7 765                  |
| Tierp 27:2                       | Tierp      | Centralgatan 11               | 1924   | Bostäder            | 10             | 562      |          | 562                    |
| Stymne 5:2                       | Tierp      | Bruksgatan 140-145            | 1960   | Bostäder            | 11             | 407      |          | 407                    |
| Tierp 83:3                       | Tierp      | Lövåsvägen 6                  | 1940   | Bostäder            | 2              | 202      |          | 202                    |
| Mehede 2:80                      | Tierp      | Riksvägen 15-17               | 1900   | Bostäder            | 6              | 460      |          | 460                    |
| Tierp 88:1                       | Tierp      | Grevgatan 6                   | 2024   | Bostäder            | 38             | 1 794    |          | 1 794                  |
| Turbo 1:19 & 1:20                | Hedemora   | Turbo 24-32                   | 1929   | Bostäder            | 17             | 1 326    | 0        | 1 326                  |
| Bruket 4:2 & 6:6                 | Degerfors  | Stationsvägen m. fl.          | 1950   | Bostäder            | 150            | 8 905    | 137      | 9 042                  |
| Agen 11:12, 11:14 & 12:1         | Degerfors  | Agensgatan 2 m. fl.           | 1956   | Bostäder            | 80             | 4 276    | 1 179    | 5 455                  |
| Näktergalen 27, 28 & 29          | Filipstad  | Hertig Filipsgatan m. fl.     | 1972   | Bostäder/Handel     | 88             | 5 590    | 4 733    | 10 323                 |
| Bjärshög 8:16                    | Svedala    | Bjärshögs Stationsväg 14      | 1983   | Lager/Lätt industri | 0              | 0        | 1 035    | 1 035                  |

## Utvecklingsfastigheter

|                      |            |                      |              |               |               |
|----------------------|------------|----------------------|--------------|---------------|---------------|
| Gammelmoran 2        | Lidingö    | Utvecklingsfastighet |              |               |               |
| Norrrhall 3:18       | Vallentuna | Utvecklingsfastighet |              |               |               |
| Skederids-Norrby 5:9 | Norrtälje  | Utvecklingsfastighet |              |               |               |
| Mörviken 1:62        | Åre        | Utvecklingsfastighet | 180          |               | 180           |
| <b>Summa</b>         |            |                      | <b>1 077</b> | <b>58 220</b> | <b>29 492</b> |
|                      |            |                      |              |               | <b>87 711</b> |



# Hållbarhetsrapport

Detta är Podiums första hållbarhetsrapport i enlighet med Voluntary Reporting Standard for Small and Medium-sized Enterprises (VSME). Rapporten omfattar moderbolaget och de fastighetsägande dotterbolag som ingår i koncernen samt redovisar hållbarhetsarbetet under perioden 1 januari–31 december 2025.

## PODIUM 2025 I SIFFROR

Graferna nedan visar Podiums miljöpåverkan 2025 jämfört med andra svenska fastighetsbolag med inriktning på flerbostadshus avseende tre nyckeltal – klimatpåverkan, energi-användning och vattenuttag. För samtliga gäller att att lägre värden är bättre. Mörkgrön stapel markerar Podium.

## OM RAPPORTEN

Podium omfattas inte av Årsredovisningslagens eller EUs krav på hållbarhetsrapportering, men har valt att upprätta en rapport enligt basmodulen i VSME – en frivillig EU-standard som är utformad för små och medelstora företag. Rapporten ger överblick över hur verksamheten påverkar miljö, klimat och människor samt lägger grunden för uppföljning över tid.

Under 2025 samlades hela verksamheten för en hållbarhetsworkshop tillsammans med externa konsulter där bolagets fokusområden identifierades: klimatpåverkan och resursanvändning, medarbetares välmående och utveckling samt trivsel och trygghet för hyresgäster. Dessa områden beskrivs i detalj längre fram i rapporten.

Hållbarhetsredovisningen är upprättad på koncernnivå och omfattar moderbolaget Podium AB samt de fastighetsägande dotterbolag som ingår i koncernredovisningen för räkenskapsåret 2025. Klimat-, energi- och vattendata (B3 och B6) baseras på den så kallade operativa kontrollprincipen och omfattar de fastigheter där Podium står för förbrukning av el, värme och vatten. Fastigheter där hyresgästen tecknat egna leverantörsavtal ingår därmed i koncernen men inte i de redovisade förbrukningsnyckeltalen. Datainsamlingen motsvarar en uthyrningsbar yta om 68 111 kvm av totalt 87 796 kvm, vilket motsvarar cirka 78 procent av beståndet.

### Klimatpåverkan – kg CO<sub>2</sub>e/kvm BOA+LOA (Scope 1+2, market-based)



### Energianvändning – kWh/kvm BOA+LOA (byggnadsenergi: värme + fastighetsel)



### Vattenuttag – m<sup>3</sup>/kvm BOA+LOA (kommunalt vatten)



Källor: Podiums egen rapportering 2025 (BOA+LOA 68 111 kvm); Energimyndighetens energistatistik för flerbostadshus 2024; Boverket/Incit-Repub Fakta 2024; GRESB Real Estate Benchmark 2024. Detaljerade nyckeltal och fotnoter återfinns på sidan 13.





# Miljö och klimat

Miljö och klimat är områden där Podium har ett ansvar som fastighetsägare. Samtidigt är de viktiga för bolagets långsiktiga verksamhet. Påverkan sker främst genom egna fordon, energianvändning i fastigheter, användning av resurser samt vattenförbrukning i den dagliga driften.

## ENERGI OCH UTSLÄPP

Klimatförändringarna är en av vår tids största globala utmaningar och påverkar samhällen, företag och fastighetssektorn i stort. Fastigheter står för en betydande del av energianvändningen och utsläppen av växthusgaser, främst genom den löpande driften av byggnader samt resursanvändning i samband med underhåll och byggnation.

Internationella överenskommelser som Parisavtalet, tillsammans med nationell lagstiftning och ökade förväntningar från hyresgäster, finansiärer och andra intressenter, bidrar till att fler företag behöver förstå och hantera sin klimatpåverkan.

Som ett första steg i hållbarhetsarbetet genomför Podium nu sina första klimatberäkningar av verksamheten. Beräkningarna baseras på Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), där Podium till en början fokuserar på Scope 1 och 2.

I år redovisas för första gången även intensitetsnyckeltal per kvadratmeter (BOA+LOA 68 111 kvm för det fastighetsbestånd där energi- och vattendata samlats in under 2025), med branschsnitt och bäst-i-klassen-nivå som referens. Nyckeltalen presenteras på följande sida.

## SCOPE 1 OCH SCOPE 2

GHG-protokollet är uppdelat i tre Scope:

- **Scope 1:** Direkta utsläpp från företagets egna anläggningar samt från egna eller leasade fordon.
- **Scope 2:** Indirekta utsläpp av växthusgaser som uppstår från inköpt energi.
- **Scope 3:** Övriga indirekta utsläpp kopplade till organisationens värdekedja (ej med i år).

Inom Scope 1 kommer utsläppen från företagsfordon och arbetsmaskiner som drivs av bensin och diesel. Några av företagsbilarna är hybrider eller elbilar. I delar av beståndet finns även bergvärme samt pelletseldning i Tierp, vilka dock inte resas separat då Podium ännu inte kunnat samla in fullständiga data. Arbetet med att kvalitetssäkra underlaget inför 2026 pågår.

Inom Scope 2 är all inköpt el 100 procent ursprungsmärkt fossilfri och bidrar inte till några utsläpp enligt market-based-metoden. Utsläppen kommer i sin helhet från

fjärrvärme där den förnybara/återvunna andelen uppgår till 98,9 procent, vilket är klart över riksgenomsnittet på 91 procent (Energiföretagen, 2025).

## CIRKULARITET OCH RESURSANVÄNDNING

Resursanvändning och cirkularitet handlar om hur Podium använder material, energi och andra resurser på ett klokt och långsiktigt sätt samthurs bolaget kan återanvända och återvinna för att minska belastningen på miljön. För Podium handlar det främst om bygg- och underhållsmaterial, energi och drift samt avfall.

Ett viktigt område är inköp där Podium vill öka medvetenheten och andelen samköp för att minska den negativa påverkan. Bolaget åstadkommer även påverkan i samband med underhåll och renoveringar, vilket ofta är resurskrävande.

Podium saknar i nuläget tillräcklig datainsamling för att kvantifiera mängden avfall under. En rutin för uppföljning av avfall och materialflöden kommer att etableras under kommande år.



# Nyckeltal miljö och klimat

| Klimatpåverkan <sup>1</sup> (ton CO <sub>2</sub> e)     | 2025         |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Scope 1 – direkta utsläpp                               | 25,4         |
| Fordonsbränsle (bensin/diesel)                          | 25,4         |
| Scope 2 – indirekta utsläpp (market-based)              | 126,4        |
| Inköpt el (100 procent ursprungsmärkt fossilfri)        | 0,0          |
| Fjärrvärme                                              | 126,4        |
| <b>Totala utsläpp Scope 1 + Scope 2</b>                 | <b>151,8</b> |
| <b>Klimatintensitet, kg CO<sub>2</sub>e/kvm BOA+LOA</b> | <b>2,2</b>   |

<sup>1</sup> Klimatberäkningarna följer Greenhouse Gas Protocol Corporate Standard (VRI/WBCSD 2015) med svensk vägledning från Naturvårdsverket. Scope 2 redovisas market-based, dvs. baserat på avtal om ursprungsmärkt el; motsvarande location-based (nordisk residualmix cirka 46 g CO<sub>2</sub>e/kWh enligt IVL Svenska Miljöinstitutet 2025) skulle ge 229,19 ton CO<sub>2</sub>e. All inköpt el är 100 procent ursprungsmärkt fossilfri (EECS-GO/ursprungsgaranti). Fjärrvärmens utsläpp baseras på leverantörsspecifika emissionsfaktorer enligt Energiföretagens årliga miljövärdesrapport (2025). Klimatintensiteten är beräknad på BOA+LOA 68 111 kvm (det bestånd där energidata samlats in 2025); mätt per Atemp (cirka 75 000 kvm, uppvärmd area enligt BBR) blir intensiteten cirka 2,0 kg CO<sub>2</sub>e/kvm.

| Klimatpåverkan <sup>1</sup> (kg CO <sub>2</sub> e/kvm BOA+LOA) | Branschsämst | Branschsnitt | Podium 2025 | Branschbäst |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Klimatintensitet, totalt                                       | 12–15        | 4,0          | 2,2         | 0,3–0,8     |

<sup>1</sup> Branschsämst motsvarar de sämsta 10 procenten av svenska flerbostadshus enligt Boverkets energistatistik och Incit-Repub Fakta 2024 – främst äldre, oisolerat bestånd från 1960–80-talet med oljepanna eller fjärrvärme producerad av fossila bränslen. Branschsnitt baseras på Energimyndighetens fastighetsstatistik kombinerat med fjärrvärmens nationella emissionsmedel enligt Energiföretagens årliga miljövärdesrapport (2025), market-based. Branschbäst representerar nybyggda passivhus och NollCO<sub>2</sub>-certifierade flerbostadshus enligt BBR 29 klimatzon III samt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Guld.

| Energianvändning <sup>1</sup>      | MWh, 2025       | Branschsämst | Branschsnitt | Podium kWh/kvm | Branschbäst  |
|------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Fjärrvärme                         | 8 208,5         | 170+         | 130          | 121            | 55–65        |
| Inköpt fastighetsel                | 2 235,2         | 35+          | 28           | 33             | 17–20        |
| <b>Byggnadsenergi (värme + el)</b> | <b>10 443,7</b> | <b>200+</b>  | <b>165</b>   | <b>153</b>     | <b>75–85</b> |

<sup>1</sup> Absoluta tal i MWh avser köpt/använd energi i det fastighetsbestånd där energidata kunnat samlas in under 2025, hämtade från fjärrvärmeleverantörernas och elnätbolagens årsdata. Per kvadratmeter beräknat på BOA+LOA 68 111 kvm (del av fastighetsbeståndet där inte hyresgäst själva står för energiförbrukningen). Mätt per Atemp (cirka 75 000 kvm, uppvärmd area enligt BBR) motsvarar detta fjärrvärme 109, fastighetsel 30 och byggnadsenergi totalt 139 kWh/kvm. Branschsämst avser ej energienoverat 1960–80-talsbestånd enligt Boverkets BBR-statistik och Incit-Repub Fakta 2024. Branschsnitt utgår från Energimyndighetens senast publicerade energistatistik för flerbostadshus 2024 (130,6 kWh/kvm Atemp för uppvärmning och varmvatten i det svenska flerbostadshusbeståndet, motsvarande cirka 144 kWh/kvm BOA+LOA), kompletterat med Incit-Repub Fakta 2024 och GRESB-benchmarks för fastighetsel cirka 25 kWh/kvm Atemp. Branschbäst representerar passivhus och NollCO<sub>2</sub>-certifierad nyproduktion enligt BBR 29 klimatzon III samt referensvärden från Sweden Green Building Council och GRESB Real Estate Benchmark 2024.

| Andel förnybar/fossilfri energi, (%) <sup>1</sup> | Branschsämst | Branschsnitt | Podium 2025 | Branschbäst |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Inköpt el                                         | 30           | 65           | 100         | 100         |
| Fjärrvärme                                        | 70           | 91           | 98,9        | 100         |
| Fordonsbränsle                                    | 0            | 15           | 0           | 100         |

<sup>1</sup> Branschsämst för el motsvarar oavtalad residualmix (cirka 30 procent förnybart enligt Energimarknadsinspektionens månadsstatistik 2024–2025); för fjärrvärme nåt med övervägande fossil produktion. Branschsnitt baseras på riksgenomsnittet enligt Energiföretagens årliga miljövärdesrapport (2025): fjärrvärme 91 procent förnybart/återvunnet och svensk elmix cirka 65 procent förnybart inklusive icke-ursprungsmärkt el. Branschbäst innebär 100 procent ursprungsmärkt fossilfri energi (Bra Miljöval/EECS-GO) samt fossilfria drivmedel – biogas, HVO eller el – för fordon. Podiums fordonsbränsle är idag fossil bensin/diesel; el- och hybridbilar utgör en växande andel av vagnparken och fasas in successivt.

| Vattenuttag <sup>1</sup> | m <sup>3</sup> , 2025 | Branschsämst | Branschsnitt | Podium m <sup>3</sup> /kvm | Branschbäst |
|--------------------------|-----------------------|--------------|--------------|----------------------------|-------------|
| Kommunalt vatten         | 81 031                | 1,7+         | 1,5          | 1,2                        | 0,8–1,1     |

<sup>1</sup> Absoluta tal i kubikmeter avser kommunalt vatten levererat till fastigheterna 2025 enligt VA-leverantörernas faktureringsdata. Per kvadratmeter beräknat på BOA+LOA 68 111 kvm (delmängd av totalbeståndet med insamlad data); mätt per Atemp (cirka 75 000 kvm) motsvarar förbrukningen cirka 1,08 m<sup>3</sup>/kvm. Branschsämst avser bestånd utan vattensparutrustning eller IMD (individuellt mätning och debitering) enligt Incit-Repub Fakta 2024. Branschsnitt baseras på svenska flerbostadshus enligt Incit-Repub Fakta 2024 och Energimyndighetens fastighetsdata. Branschbäst representerar BBR-certifierad nyproduktion med IMD och snålspolande armaturer enligt Boverkets nybyggnadsregler.



# Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om hur Podium tar hand om sina medarbetare och hyresgäster samt hur bolaget bidrar till de samhällen där fastigheterna finns. Som lokal aktör på flera mindre orter ser Podium det som en naturlig del av verksamheten att vara en stabil och långsiktig hyresvärd som skapar trygghet och trivsel för de boende.

För medarbetarna arbetar Podium systematiskt med arbetsmiljö, säkerhet och kompetensutveckling — både på huvudkontoret och ute på orterna där fastighetsskötarna verkar. Bolaget värnar om korta beslutsvägar, tydligt ansvar och en god intern kultur.

Under 2025 hade Podium i medeltal 10 anställda, varav 9 män och 1 kvinna. Bolaget har ingen formell ledningsgrupp. Podium är inte anslutet till kollektivavtal, men tillämpar lönenivåer och anställningsvillkor som minst motsvarar gällande kollektivavtal i branschen. Utbildningsinsatserna uppskattas till cirka 10 timmar per anställd och år.

Under 2025 inträffade två arbetsplatsolyckor och inga arbetsrelaterade dödsfall. Bolaget följer upp incidenter löpande och arbetar förebyggande med rutiner, skyddsutrustning och säkerhetsutbildning.





Inledning

Strategisk inriktning & verksamhet

✦ Hållbarhet

Hållbarhetsrapport

Miljö och klimat

Social hållbarhet

► **Policys, styrning och uppföljning samt Aktiviteter framåt**

Finansiering

Formell årsredovisning



**PODIUM**

Årsredovisning 2025

# Policys, styrning och uppföljning

Podium ska beskriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till organisation, samhälle och miljö. I linje med globala mål ska bolaget på lång sikt minska sitt negativa avtryck på klimatet för att bidra till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen.

VD är övergripande ansvarig för hållbarhetsarbetet och tillser att ansvar och befogenheter är kommunicerade och tydliggjorda på ett sätt som gör att hållbarhetsarbetet bedrivs ansvarsfullt och effektivt. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per år.

Podium har inte blivit föremål för fällande domar avseende mutor eller korruption.

Att bedriva verksamheten på ett ärligt och ansvarsfullt sätt är något bolagets ägare värderar högt. Genom detta läggs grunden för en långsiktigt hållbar verksamhet, där ekonomisk stabilitet och ansvarstagande går hand i hand.

## Aktiviteter framåt

För att minska klimatpåverkan och stärka resurseffektiviteten planerar Podium flera viktiga utvecklingsinsatser framåt. Bolaget ser bland annat över möjligheten att ställa om den primära uppvärmningskällan från fjärrvärme eller andra uppvärmningsmetoder till bergvärme som primär uppvärmningskälla för ett mindre antal pilotfastigheter.

Utöver uppvärmning undersöker Podium vilka fastigheter som kan lämpa sig för att montera solpaneler som en kompletterande källa för elförsörjning. Därtill kommer bolagets företagsbilar, vilka används av medarbetare ute i landet, att successivt bytas ut till elbilar i stället för de bilar med förbränningsmotorer som Podium har idag.

## Rörelse mot branschbäst

Podium har som ambition att varje år närma sig Branschbäst för byggnadsenergi (kWh/kvm BOA+LOA). Illustrationen nedan visar Podiums position 2025 i förhållande till Branschämst, Branschsnitt och Branschbäst – samt riktningen för det fortsatta arbetet.

| Branschämst | Branschsnitt | Podium 2025 → | Branschbäst |
|-------------|--------------|---------------|-------------|
| 200+        | 165          | 153           | 75–85       |

Byggnadsenergi (värme + el) per kvadratmeter; kWh/kvm BOA+LOA. Pil markerar målbild för Podiums fortsatta minskning mot Branschbäst.

# Fastighetsvärdering

Podium värderar fastigheterna en gång per år med hjälp av extern part. Vid värderingarna redovisas fastigheterna till verkligt värde, vilket fastställs genom en 10-årig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga hyresbetalningar, minus bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kalkylperioden är 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav utifrån den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter där såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Vid ett hyresavtals upphörande sker en bedömning om avtalet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv

anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade, normaliserade kostnader använts.

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

| Känslighetsanalys                  | Förändring | Resultateffekt    | Ingångsdata                                                       | Nivå       |
|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Hyresintäkter                      | +/- 1%     | 1,1 mkr (1 mkr)   | Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %       | 4,98–10,36 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | +/- 1%     | 8,7 mkr (8,1 mkr) | Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %               | 2,97–8,25  |
| Fastighetskostnader                | +/- 1%     | 0,4 mkr (0,3 mkr) | Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % | 5,55       |
| Värdeförändringar fastigheter      | +/- 1%     | 18 mkr (17 mkr)   |                                                                   |            |





# Finansiering

Att utveckla och långsiktigt äga fastigheter är kapitalintensivt och ställer krav på en stabil finansiering. Podium arbetar aktivt med att optimera kapitalstrukturen genom en balanserad kombination av eget kapital och räntebärande skulder. Målet är att säkerställa finansiell handlingsfrihet, begränsa riskexponeringen och samtidigt skapa förutsättningar för långsiktigt god avkastning.

## TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Vid utgången av 2025 uppgick eget kapital till 746 206 tkr (681 853), motsvarande en soliditet NAV om 47,4 procent (47,0)

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2025 till 874 453 tkr (808 133), vilket innebär en ökning med 66 320 tkr under året. Belåningsgraden uppgick till 47,0 procent (48,8). Den genomsnittliga räntenivån minskade under året till 3,4 procent (4,6).

Den externa finansieringen utgörs i sin helhet av banklån med pantsättning i fastigheter. Finansieringen är fördelad mellan flera kreditgivare, vilket minskar beroendet av enskilda långivare och bidrar till ökad finansiell flexibilitet.

## DERIVAT

Podium använder räntederivat som ett komplement till den löpande finansieringen i syfte att hantera ränterisken och skapa förutsägbarhet i räntekostnaderna.

Vid årsskiftet uppgick den totala swapvolymen till 490 mkr, motsvarande cirka 56 procent av de räntebärande skulderna.

## LIKVIDA MEDEL

Vid utgången av 2025 uppgick likvida medel till 14 751 tkr (45 869).



Drottning Kristinas väg, Norrtälje





# Flerårsöversikt

| Koncernen                                           | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                         |           |           |           |           |           |
| Uthyrningsbar area, tusental m <sup>2</sup>         | 88        | 80        | 75        | 72        | 70        |
| Antal fastigheter, st                               | 41        | 32        | 31        | 31        | 37        |
| Marknadsvärde, Mkr                                  | 1 831     | 1 657     | 1 463     | 1 363     | 1 398     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                         | 87        | 87        | 90        | 93        | 92        |
| Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>                        | 1 499     | 1 448     | 1 174     | 1 130     | 1 104     |
| <b>Finansiella</b>                                  |           |           |           |           |           |
| Hysesintäkter, Tkr                                  | 108 611   | 99 118    | 94 952    | 80 460    | 76 184    |
| Driftnetto, Tkr                                     | 72 747    | 64 738    | 61 959    | 50 241    | 50 129    |
| Resultat efter finansiella kostnader, Tkr           | 20 806    | 31 329    | 31 250    | 32 114    | 30 677    |
| Resultat före skatt, Tkr                            | 53 783    | 139 819   | -81 480   | -65 817   | 187 318   |
| Årets resultat, Tkr                                 | 38 504    | 100 708   | -64 153   | -48 672   | 150 106   |
| Balansomslutning, Tkr                               | 1 883 865 | 1 741 582 | 1 573 053 | 1 441 697 | 1 481 372 |
| Substansvärde NAV                                   | 892 861   | 819 128   | 713 534   | 799 146   | 880 237   |
| Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, % | 3,4       | 4,6       | 3,2       | 1,9       | 1,4       |
| Soliditet NAV, %                                    | 47,4      | 47,0      | 45,4      | 55,4      | 59,4      |
| Avkastning på eget kapital, %                       | 5,3       | 20,5      | -10,5     | -7,2      | 25,0      |
| Belåningsgrad, %                                    | 47,0      | 48,8      | 52,5      | 40,4      | 35,2      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                             | 2,4       | 2,9       | 2,2       | 3,7       | 5,1       |
| <b>Moderbolaget</b>                                 |           |           |           |           |           |
| <b>Finansiella</b>                                  |           |           |           |           |           |
| Resultat efter finansiella poster                   | -31 239   | -29 053   | 4 819     | 24 053    | 2 001     |
| Resultat före avskr (EBITDA)                        | -4 991    | -8 544    | -7 004    | -4 991    | -3 981    |
| Balansomslutning                                    | 488 788   | 490 974   | 480 371   | 438 945   | 346 553   |
| Soliditet, %                                        | 20,2      | 16,1      | 27,8      | 29,3      | 30,0      |

## KOMMENTAR TILL FLERÅRSÖVERSIKT

Under 2021 fattade Podium beslut om att koncentrera verksamheten till Mälardalen och bolaget avyttrade ett antal fastigheter i Nässjö. Samtidigt påbörjades två Svanenmärkta byggnadsprojekt om totalt 187 lägenheter i Västerås och Eskilstuna.

Rysslands invasion av Ukraina bidrog under 2022 till ökade kostnader och stigande räntor. Trots detta upprätthöll Podium en stabil ekonomisk position och presterade ett förbättrat förvaltningsresultat. Arbetet med de båda projekten i Västerås och Eskilstuna fortsatte. Därtill inleddes ett utvecklingsarbete för att skapa bostäder på fastigheten Granen 5 i Malmaberg, Västerås.

Även 2023 påverkades av den geopolitiska oron i omvärlden och dess effekter på framför allt räntorna. Podium tillträdde under våren fastigheten med 78 lägenheter på Öster Mälarstrand i Västerås. Därtill förvärvade bolaget en fastighet i Bara i Svedala med en uthyrningsbar yta om 1 000 kvm. Samtidigt fortsatte arbetet för att tillskapa 29 bostäder på Granen 5 i Västerås.

Under 2024 förvärvade Podium aktierna i Fastighetsbolaget Gredbyhusen AB som äger en industrifastighet i Gredby, Eskilstuna, om 7 800 kvm.

Under 2025 förvärvades Upplandshusen AB med fem fastigheter om 67 lägenheter i Tierps kommun samt två mindre obebyggda fastigheter i Vallentuna respektive Norrtälje. Samtidigt fortsatte ombyggnaden av Granen 5 i Västerås, vilken beräknas färdigställas under 2026.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Podium Fastigheter AB (Podium), organisationsnummer 556297-7990, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Podium fastighetsförvaltning genom fastighetsägande dotterbolag samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Podium är moderbolag i en koncern som består av 21 dotterbolag (se not 22). Dotterbolagen äger och förvaltar fastigheter.

## AFFÄRSIDÉ

Podium ska långsiktigt äga och förvalta bostads- och verksamhetsfastigheter i Sverige.

## STRATEGI

Podium ska långsiktigt äga och förvalta bostads- och verksamhetsfastigheter i Sverige. Förvaltningen ska ske i egen regi med egen personal och vara lönsam, strategisk, med en finansiering som är balanserad och till en lågt kalkylerad risk. Ett huvudtema är att alltid föra en tydlig dialog med hyresgästerna och att alltid förankra åtgärder med respektive hyresgäst för att uppnå maximal kundnöjdhet. En nöjd hyresgäst är vår bästa garanti för ett framgångsrikt och långsiktigt fastighetsägande.

## FASTIGHETSBESTÅND

Podium äger genom dotterbolag ett flertal fastigheter i centrala lägen i mindre och mellanstora svenska orter i Svealand. Fastigheterna är bebyggda med huvudsakligen bostadsbyggnader med eller utan kommersiella inslag, och verksamhetsfastigheter. Total uthyrningsbar area är 88 000 kvm fördelat på

1 100 bostadslägenheter och 130-tal lokaler. Därtill kommer ett stort antal förråd, garage och parkeringsplatser. Moderbolagets del utgör 0 kvm.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Året präglades av en fortsatt oförutsägbart omvärld där förändringar i ränteläge och marknadsförutsättningar ställde krav på anpassningsförmåga. Samtidigt minskade räntekostnaderna jämfört med föregående år, vilket hade en positiv påverkan på bolagets finansiella utveckling. Investeringsklimatet var fortsatt avvaktande, även om aktiviteten successivt ökade mot slutet av året.

Podium fortsatte att utveckla sitt fastighetsbestånd genom både förvärv och investeringar. Aktierna i Upplands-husen AB förvärvades, vilket tillförde ett bestånd om 67 lägenheter i Tierps kommun. Därutöver förvärvades två obebyggda fastigheter i Kårsta i Vallentuna kommun samt i Rimbo i Norrtälje kommun, vilka utgör utvecklingsmöjligheter för framtiden.

Projektverksamheten utvecklades enligt plan. I Västerås fortskred arbetet med Granen, omfattande 29 nya lägenheter, och projektet närmar sig färdigställande. I Norrtälje färdigställdes projekt Grind med 12 nya lägenheter, och i Eskilstuna färdigställdes projekt Vinkelhaken där 12 lägenheter har renoverats.

Under året fortsatte även investeringar i det befintliga beståndet genom renoveringar och löpande förbättringsåtgärder i syfte att stärka fastigheternas långsiktiga värde och attraktivitet.

## ÅRETS RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 50 756 tkr (43 203). Årets resultat efter skatt uppgick till 38 504 tkr (100 708). Hyresintäkterna uppgick till 108 611 tkr (99 118).

Kontraktsportföljen bedömdes per 31 december ha ett

hyresvärde på helårsbasis om 125 568 tkr (115 180). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 87 procent (87).

Fastighetskostnaderna uppgick till 35 864 tkr (34 380) under året.

Driftöverskottet var 72 747 tkr (64 738).

De finansiella kostnaderna uppgick till 30 179 tkr (41 481) och finansnettot till -29 950 tkr (-11 874).

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Fastighetstillgångarna uppgick den 31 december till 1 831 mkr (1 657), inklusive nedlagda investeringar i pågående projekt. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 746 206 tkr (681 853), dels med räntebärande skulder om 874 453 tkr (808 133).

NAV, eget kapital inklusive uppskjuten skatt uppgick till 892 861 (819 128).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 13 586 tkr (31 255).

## LIKVIDITET

Likvida medel uppgick till 14 751 tkr (45 869).

## FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 72 700 tkr (50 353). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 49 726 tkr (26 194). Kostnadsförda reparations- och underhållskostnader uppgick under räkenskapsåret till 3 909 tkr (5 158).

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har Podium genomfört en extern värdering av fastigheterna baserad på en 10-årig kassaflödesmodell. Varje



Förvaltningsberättelse, forts.

fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar, minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10.

Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

### HYRESINBETALNINGAR

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Vid ett hyresavtals upphörande sker en bedömning om avtalet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade, normaliserade kostnader använts.

### DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

### SKATT

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -2 392 tkr (-2 967) och en uppskjuten skattekostnad om -9 380 tkr (-28 019).

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Podium Fastigheter AB ägs till cirka 97,8 procent av Podium AB, org. nr 559515-3338, med säte i Stockholm. Resterande aktier ägs av Strongstate Holding AB och Legala Länken AB.

### EGNA AKTIER

Bolaget äger inga egna aktier.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG

I mars 2026 avslutades ett räntesäkringsinstrument i form av en swap om 490 mkr. Kontraktet löpte till april 2027, men det bedömdes förmånligare att avsluta i förtid.

### FRAMTIDA UTVECKLING

Eftersom Podium har ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar ser bolaget, trots den rådande utvecklingen i fastighetsbranschen, positivt på möjligheterna att över tid fortsätta leverera stabila resultat. Fastighetsbeståndet består till största delen av bostäder och verksamhetslokaler, vilket bolaget menar har goda förutsättningar till långsiktig värdetillväxt.

Flera av Podiums fastigheter bedöms dessutom ha potential för framtida utveckling och värdeskapande åtgärder, vilket stärker bolagets möjligheter på sikt.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Balanserade vinstmedel, tkr | 94 936  |
| Årets resultat, tkr         | 12 330  |
|                             | <hr/>   |
|                             | 107 266 |

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| I nyräkning balanseras, tkr | 107 266 |
|-----------------------------|---------|



PODIUM



# Risker och riskhantering

Podium utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Dessa risker kan indelas i omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker.

Podium är som fastighetsägare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter.

Verksamhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

Podiums analyserar löpande risker kopplade till bolagets verksamhet samt hur man bäst hanterar dessa.

| Känslighetsanalys             | Förändring        | Effekt, mkr |
|-------------------------------|-------------------|-------------|
| Hyresvärde                    | +/- 5 procent     | 5,4         |
| Fastighetskostnader           | +/- 10 procent    | 3,6         |
| Ränteförändring               | +/-1 procentenhet | 3,8         |
| Värdeförändringar fastigheter | +/-5 procentenhet | 91,5        |

## MARKNADSRELATERADE RISKER

| Risk                         | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                              | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Makroekonomiska förändringar | Förändringar i makroekonomin, såsom inflation, räntenivåer och konjunktur, kan påverka bolagets verksamhet. Även demografiska förändringar, såsom befolkningstillväxt, flytt-mönster och hushållens sammansättning, påverkar efterfrågan på bostäder.    | Podium följer löpande den makroekonomiska och demografiska utvecklingen och anpassar verksamheten efter rådande förut-sättningar. Bolaget arbetar aktivt med kostnadskontroll samt spridning av ränte- och kreditförfall.                                                                         |
|                              | Konsekvenser kan vara ökade räntekostnader, förändrade avkastningskrav, påverkan på fastighetsvärden samt förändrad efterfrågan, vilket kan leda till ökade vakanser och lägre hyresutveckling.                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fastighetskostnader          | Geopolitiska förändringar, såsom politiska beslut och händelser globalt eller i närregionen, kan påverka tillgång och pris på insatsvaror samt energikostnader. Sådana förändringar kan även påverka det allmänna säkerhetsläget och bolagets marknader. | Podium bedriver en aktiv och kontinuerlig omvärldsbevakning i syfte att identifiera och hantera förändringar i omvärlden. I den mån det är möjligt och ekonomiskt försvarbart arbetar bolaget även med att säkra tillgång och prisnivåer, exempelvis genom investeringar i egen energiproduktion. |
|                              | Konsekvenser kan vara ökad osäkerhet på kapitalmarknaden, högre kostnader samt i vissa fall rättsliga processer.                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ränteförändring              | Minskad efterfrågan på bostäder och lokaler kan leda till ökade vakansnivåer. Efterfrågan påverkas av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, sysselsättning och räntenivåer, samt i viss mån av demografiska förändringar.                           | Podium är verksam på marknader med stabil efterfrågan på bostäder, vilket minskar risken för vakanser. Genom förvaltning i egen regi har bolaget god möjlighet att snabbt anpassa uthyr-ningsarbetet vid förändrad efterfrågan.                                                                   |
|                              | Konsekvenser kan vara ökade vakanser, vilket leder till minskade intäkter och ökade kostnader för uthyrning och återställande av lägenheter.                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Risker och riskhantering, forts.

## VERKSAMHETSRELATERADE RISKER

| Risk                                                           | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hantering                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Felaktig värdering av fastighetsbestånd</b>                 | <p>Podiums fastigheter redovisas till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar påverkar resultatet. Värderingen baseras på antaganden och underlag såsom vakansnivåer, hyresvillkor och driftkostnader, vilket medför en risk för felaktig värdering.</p> <p>Konsekvenser kan vara påverkan på resultat och finansiell ställning samt felaktiga beslutsunderlag.</p>                                                                                          | Podium låter årligen en extern, oberoende part marknadsvärdera fastighetsbeståndet och arbetar löpande med att säkerställa kvaliteten i den data som ligger till grund för värderingarna.                                                                                     |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                     | <p>Fastighetskostnader utgörs av drift- och underhållskostnader, taxebundna kostnader såsom värme, vatten och el samt fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader är i stor utsträckning påverkbara genom aktiv förvaltning, medan taxebundna kostnader delvis kan påverkas genom effektivisering och minskad förbrukning. Fastighetsskatt är däremot som regel inte påverkbar.</p> <p>Konsekvenser kan vara ökade kostnader och därmed ett försämrat driftnetto.</p> | Podium arbetar aktivt med att optimera drift och underhåll genom löpande uppföljning och åtgärder för ökad kostnadseffektivitet. Bolaget arbetar även med energieffektivisering samt individuell mätning och debitering för att påverka förbrukningsrelaterade kostnader.     |
| <b>Brist i underhåll och fel i fastigheter</b>                 | <p>Vid fastighetsförvaltning och investeringar kan tekniska risker, såsom dolda fel, brister eller föroreningar, förekomma. Det kan i sin tur medföra ökade kostnader. Därtill finns risk för otillräckligt underhåll eller att underhållsbehov och kostnader underskattas.</p> <p>Konsekvenser kan vara ökade investerings- och förvaltningskostnader samt värdepåverkan i fastighetsbeståndet.</p>                                                                      | Podium har lång erfarenhet av förvärvs- och projektprocesser samt genomför analyser av tekniska och miljömässiga risker. Bolaget arbetar med strukturerade underhållsplaner och inkluderar i ökande grad ett hållbarhetsperspektiv i såväl förvaltning som projektutveckling. |
| <b>Beroende och efterlevnad av lagar, tillstånd och beslut</b> | <p>Podiums verksamhet påverkas av ett flertal lagar, regelverk och myndighetsbeslut. Det finns en risk för bristande efterlevnad av tillämpliga krav, såsom branschstandarder, arbetsmiljöreregler och interna riktlinjer.</p> <p>Konsekvenser kan vara ökade kostnader, sanktioner eller andra negativa effekter för verksamheten.</p>                                                                                                                                   | Podium arbetar aktivt med att säkerställa efterlevnad av lagar, tillstånd och interna regelverk samt följer löpande utvecklingen inom relevanta områden för att kunna anpassa verksamheten vid förändringar.                                                                  |
| <b>Personberoende och kompetensförsörjning</b>                 | <p>Podium är beroende av ett antal nyckelpersoner och rätt kompetens i organisationen. Det finns en risk för personberoende samt begränsad förmåga att attrahera och behålla kvalificerad personal.</p> <p>Konsekvenser kan vara störningar i verksamheten, försämrad effektivitet samt minskad förmåga att genomföra planerade projekt och investeringar.</p>                                                                                                            | Podium arbetar kontinuerligt med att utveckla organisationen och stärka kompetensbasen för att minska personberoendet. Bolaget har historiskt haft god förmåga att attrahera och behålla medarbetare med relevant erfarenhet.                                                 |



PODIUM

Inledning

Strategisk inriktning & verksamhet

Hållbarhet

Finansiering

Formell årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Finansiella rapporter

Noter

Styrelse

Risker och riskhantering, forts.

## FINANSIELLA RISKER

| Risk              | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hantering                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finansieringsrisk | Podium är beroende av extern finansiering, främst genom banklån. Finansieringsrisk avser risken att finansiering inte kan erhållas, eller endast på ofördelaktiga villkor. Förändrade marknadsförutsättningar kan även påverka villkor och tillgång till kapital, särskilt i samband med refinansiering eller genomförande av fastighetsutvecklingsprojekt. | Podium arbetar aktivt med kapitalstrukturen och följer löpande upp lånevillkor. Bolaget eftersträvar god framförhållning i refinansieringsarbetet och en diversifierad finansiering för att säkerställa långsiktig tillgång till kapital. |
|                   | Konsekvenser kan vara ökade finansieringskostnader, begränsad tillgång till kapital samt behov av att skjuta upp eller anpassa investeringar och projekt.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
| Likviditetsrisk   | Podium är beroende av tillräcklig likviditet för att kunna möta sina löpande betalningsåtaganden. Brister i likviditetsplanering eller oförutsedda utgifter kan påverka bolagets kassaflöde.                                                                                                                                                                | Podium arbetar löpande med likviditetsplanering genom prognoser och uppföljning av kassaflöden. Bolaget utvärderar kontinuerligt finansieringsalternativ för att säkerställa tillräcklig likviditet.                                      |
|                   | Konsekvenser kan vara begränsad handlingsfrihet samt svårigheter att genomföra investeringar och möta finansiella åtaganden.                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |

## HÅLLBARHETSRISKER

| Risk                  | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                   | Hantering                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Miljö- och klimatrisk | Podiums verksamhet kan påverka klimat och miljö samt påverkas av klimatrelaterade förändringar. Verksamheten omfattas även av ökade krav från lagstiftning och andra regelverk inom hållbarhetsområdet.                                                       | Podium bevakar relevanta regelverk och utvecklar löpande sitt hållbarhetsarbete. Bolaget samlar systematiskt in och följer upp hållbarhetsdata som underlag för styrning och uppföljning. |
|                       | Konsekvenser kan vara ökade kostnader för anpassning och investeringar, påverkan på fastighetsvärden samt begränsad tillgång till kapital. Bristande hantering kan även påverka bolagets möjligheter att erhålla finansiering, markanvisningar och tillstånd. |                                                                                                                                                                                           |





# Koncernens rapport över total resultat

| tkr                                                     | Not | 2025-01-01<br>–2025-12-31 | 2024-01-01<br>–2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                         | 2   | 108 611                   | 99 118                    |
| Fastighetskostnader                                     | 3   | -35 864                   | -34 380                   |
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |     | <b>72 747</b>             | <b>64 738</b>             |
| Externa kostnader                                       | 5   | -12 125                   | -13 114                   |
| Personalkostnader                                       | 6   | -9 632                    | -7 551                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar       |     | -234                      | -869                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |     | <b>50 756</b>             | <b>43 203</b>             |
| Finansiella intäkter                                    | 7   | 229                       | 29 607                    |
| Finansiella kostnader                                   | 8   | -30 179                   | -41 481                   |
| <b>Finansnetto</b>                                      |     | <b>-29 950</b>            | <b>-11 874</b>            |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                  |     | <b>20 806</b>             | <b>31 329</b>             |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade | 4   | 32 977                    | 135 343                   |
| Värdeförändringar finansiella tillgångar                |     | 0                         | -26 853                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |     | <b>53 783</b>             | <b>139 819</b>            |
| Aktuell skatt                                           | 9   | -2 392                    | -2 967                    |
| Uppskjuten skatt                                        | 9   | -9 380                    | -28 019                   |
| Minoritetens andel av resultatet                        |     | -3 507                    | -8 126                    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                   |     | <b>38 504</b>             | <b>100 708</b>            |

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

# Balansräkning för koncernen

| tkr                                          | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 4   | 1 830 600        | 1 656 500        |
| Leasingavtal, nyttjanderätt                  | 2   | 20 600           | 20 600           |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 10  | 1 011            | 986              |
| Finansiella anläggningstillgångar            | 11  | 3 290            | 2 807            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 855 501</b> | <b>1 680 893</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 12  | 2 672            | 3 596            |
| Skattefordran                                |     | 7 371            | 6 723            |
| Övriga fordringar                            |     | 2 044            | 2 780            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 1 526            | 1 721            |
| Likvida medel                                |     | 14 751           | 45 869           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>28 364</b>    | <b>60 689</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 883 865</b> | <b>1 741 582</b> |



# Balansräkning för koncernen, forts.

| tkr                                                             | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                 |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                             |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                                    | 14  | 103              | 100              |
| Balanserat resultat                                             |     | 687 928          | 567 462          |
| Årets resultat                                                  |     | 38 504           | 100 708          |
| Eget kapital hänförligt till Podium Fastigheter AB's aktieägare |     | 726 534          | 668 270          |
| Innehav utan bestämmande inflytande                             |     | 19 671           | 13 584           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                       |     | <b>746 206</b>   | <b>681 853</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                     |     |                  |                  |
| Uppskjuten skatt                                                | 9   | 146 655          | 137 275          |
| Långfristiga räntebärande skulder                               | 16  | 863 118          | 798 050          |
| Övriga långfristiga skulder                                     |     | 43 070           | 42 287           |
| Skulder till koncernföretag                                     | 17  | 0                | 7 686            |
| Leasingskuld                                                    |     | 20 172           | 20 172           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                               |     | <b>1 073 015</b> | <b>1 005 470</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                     |     |                  |                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder                               |     | 11 335           | 10 084           |
| Leverantörsskulder                                              |     | 4 279            | 6 652            |
| Leasingskuld                                                    |     | 428              | 428              |
| Skulder till närstående företag                                 |     | 28 318           | 10 013           |
| Skatteskulder                                                   |     | 6 596            | 10 499           |
| Övriga skulder                                                  |     | 8 636            | 1 024            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                    | 18  | 5 051            | 15 559           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                               |     | <b>64 644</b>    | <b>54 259</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                                            |     | <b>1 137 659</b> | <b>1 059 729</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |     | <b>1 883 865</b> | <b>1 741 582</b> |



# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| tkr                                                                     | Aktiekapital | Balanserat<br>resultat och<br>årets resultat | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>                                 | <b>100</b>   | <b>612 172</b>                               | <b>0</b>                                  | <b>612 272</b>        |
| Årets totalresultat                                                     |              | 100 708                                      | 8 126                                     | 108 833               |
| <b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b> |              |                                              | <b>749</b>                                | <b>749</b>            |
| Utdelning                                                               |              | -40 000                                      |                                           | -40 000               |
| Övriga transaktioner                                                    |              | -4 709                                       | 4 709                                     | 0                     |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>                                 | <b>100</b>   | <b>668 170</b>                               | <b>13 584</b>                             | <b>681 853</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>                                 | <b>100</b>   | <b>668 170</b>                               | <b>13 584</b>                             | <b>681 853</b>        |
| Årets totalresultat                                                     |              | 38 504                                       | 3 507                                     | 42 012                |
| Nyemission                                                              | 3            | 17 997                                       | 2 643                                     | 20 643                |
| Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital        |              | <b>1 761</b>                                 | <b>-63</b>                                | <b>1 698</b>          |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>                                 | <b>103</b>   | <b>726 433</b>                               | <b>19 671</b>                             | <b>746 206</b>        |





# Kassaflödesanalys för koncernen

| tkr                                                                                  | Not | 2025-12-31      | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                      |     |                 |                |
| Rörelseresultat                                                                      |     | 50 756          | 43 203         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                              |     | 234             | 419            |
| Erhållen ränta                                                                       |     | 229             | 29 607         |
| Övriga finansiella poster                                                            |     |                 |                |
| Erlagd ränta                                                                         |     | -30 691         | -41 523        |
| Årets inkomstskatt                                                                   |     | -6 942          | -452           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> |     | <b>13 586</b>   | <b>31 255</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>                              |     |                 |                |
| Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar                                          |     | 1 854           | 19 650         |
| Minskning(-) ökning(+) av rörelseskulder                                             |     | 6 646           | 27 442         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      |     | <b>22 086</b>   | <b>78 347</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                      |     |                 |                |
| Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar                          |     | -49 726         | -26 194        |
| Nettoförvärv fastigheter och övriga anläggningstillgångar                            |     | -69 798         | -50 353        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      |     | <b>-119 524</b> | <b>-76 547</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                |
| Upptagna räntebärande skulder                                                        |     | 66 320          | 40 194         |
| Minskning uppskjuten skatteskuld                                                     |     |                 | -              |
| Utdelning                                                                            |     |                 | -40 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     |     | <b>66 320</b>   | <b>194</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                              |     | <b>-31 118</b>  | <b>1 991</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                       |     | 45 869          | 43 878         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                  |     | <b>14 751</b>   | <b>45 869</b>  |



# Resultaträkning för moderbolaget

| tkr                                               | Not | 2025-01-01<br>–2025-12-31 | 2024-01-01<br>–2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 9 940                     | 7 376                     |
| Externa kostnader                                 | 5   | -9 137                    | -10 555                   |
| Personalkostnader                                 | 6   | -9 632                    | -7 551                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -97                       | -137                      |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-18 866</b>            | <b>-18 243</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-8 927</b>             | <b>-10 867</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag            |     | 3 838                     | 5 347                     |
| Finansiella intäkter                              | 7   | 1 176                     | 1 139                     |
| Finansiella kostnader                             | 8   | -107                      | -26 859                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-4 020</b>             | <b>-31 239</b>            |
| Bokslutsdispositioner                             | 21  | 16 350                    | 14 782                    |
| Aktuell skatt                                     | 9   |                           | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>12 330</b>             | <b>-16 457</b>            |

# Balansräkning för moderbolaget

| tkr                                            | Not | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                |                |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 10  | 676            | 158            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>676</b>     | <b>158</b>     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Andra finansiella tillgångar                   |     | 2 675          | 5 833          |
| Aktier och andelar i dotterbolag               | 22  | 436 497        | 398 778        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>439 172</b> | <b>404 611</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>439 848</b> | <b>404 769</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| Kundfordringar                                 | 12  | 79             | 10             |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 23  | 86 942         | 81 217         |
| Övriga fordringar                              |     | 1 351          | 1 202          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 595            | 566            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>88 966</b>  | <b>82 996</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     | <b>2 532</b>   | <b>1 023</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>91 498</b>  | <b>84 019</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>531 346</b> | <b>488 788</b> |

# Balansräkning för moderbolaget, forts.

| tkr                                          | Not | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 | 14  | 103            | 100            |
| Reservfond                                   |     | 20             | 20             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>123</b>     | <b>120</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 94 936         | 93 396         |
| Årets resultat                               |     | 12 330         | -16 457        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>107 267</b> | <b>76 939</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>107 389</b> | <b>77 059</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                |                |
| Periodiseringsfond                           |     | 11 324         | 17 874         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>11 324</b>  | <b>17 874</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 0              | 0              |
| Skulder till koncernföretag                  | 17  | 231            | 7 686          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>231</b>     | <b>7 686</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 076          | 2 018          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 409 931        | 373 028        |
| Skulder till närstående företag              |     |                | 10 013         |
| Skatteskulder                                |     |                | 0              |
| Övriga skulder                               |     | 467            | 308            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 928            | 803            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>412 402</b> | <b>386 170</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>531 346</b> | <b>488 788</b> |





Inledning

Strategisk inriktning &  
verksamhet

Hållbarhet

Finansiering

✦ Formell årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

► Finansiella rapporter

Noter

Styrelse

# Moderbolaget rapport över förändringar i eget kapital

| tkr                                     | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat<br>resultat och<br>årets resultat | Summa<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|--------------|------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>100</b>   | <b>20</b>  | <b>133 396</b>                               | <b>133 516</b>        |
| Årets totalresultat                     |              |            | -16 457                                      | -16 457               |
| Utdelning                               |              |            | -40 000                                      | -40 000               |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>20</b>  | <b>76 939</b>                                | <b>77 059</b>         |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>100</b>   | <b>20</b>  | <b>76 939</b>                                | <b>77 059</b>         |
| Nyemission                              | 3            |            | 17 998                                       | 18 000                |
| Årets totalresultat                     |              |            | 12 330                                       | 12 330                |
| Utdelning                               |              |            |                                              | 0                     |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>103</b>   | <b>20</b>  | <b>107 267</b>                               | <b>107 390</b>        |



PODIUM

# Kassaflödesanalys för moderbolaget

| tkr                                                                                  | Not | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                      |     |                |                |
| Rörelseresultat före skatt                                                           |     | -8 927         | -10 867        |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                              |     | 97             | 137            |
| Erlagd ränta                                                                         |     | -107           | -6             |
| Betald inkomstskatt                                                                  |     | -              | -              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> |     | <b>-8 936</b>  | <b>-10 736</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>                              |     |                |                |
| Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar                                          |     | -246           | 3 047          |
| Minskning(-) ökning(+) av rörelseskulder                                             |     | -659           | 10 710         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      |     | <b>-9 841</b>  | <b>3 020</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                      |     |                |                |
| Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar                          |     | -616           | 623            |
| Nettoinvestering i dotterbolag                                                       |     | -17 942        | -20 156        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      |     | <b>-18 559</b> | <b>-19 533</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                     |     |                |                |
| Ökning skulder koncernbolag                                                          |     | 20 109         | 44 559         |
| Utdelning                                                                            |     |                | -40 000        |
| Erhållna koncernbidrag                                                               |     | 9 800          | 11 782         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     |     | <b>29 909</b>  | <b>16 341</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                              |     | <b>1 509</b>   | <b>-172</b>    |
| Likvida medel vid årets början                                                       |     | 1 023          | 863            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                  |     | <b>2 532</b>   | <b>1 023</b>   |



# Noter

| Not                                                | Sida |
|----------------------------------------------------|------|
| Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar | 35   |
| 1 Redovisnings- och värderingsprinciper            | 36   |
| 2 Leasing                                          | 39   |
| 3 Specifikation av fastighetskostnader             | 39   |
| 4 Förvaltningsfastigheter                          | 40   |
| 5 Ersättning till revisorerna                      | 40   |
| 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader  | 40   |
| 7 Finansiella intäkter                             | 40   |
| 8 Finansiella kostnader                            | 41   |
| 9 Skatter                                          | 41   |
| 10 Maskiner och inventarier                        | 41   |
| 11 Finansiella anläggningstillgångar               | 41   |
| 12 Kundfordringar                                  | 42   |
| 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 42   |
| 14 Eget kapital                                    | 42   |
| 15 Viktiga uppskattningar och bedömningar          | 43   |
| 16 Finansiella risker och finanspolicies           | 43   |
| 17 Räntebärande skulder till närstående            | 44   |
| 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 44   |
| 19 Ställda säkerheter                              | 44   |
| 20 Inköp och försäljning mellan koncernföretag     | 44   |
| 21 Bokslutsdispositioner                           | 44   |
| 22 Andelar i koncernföretag                        | 45   |
| 23 Fordringar hos koncernföretag                   | 45   |
| 24 Skulder till dotterföretag                      | 45   |
| 25 Eventuella förpliktelse                         | 45   |
| 26 Koncernuppgifter                                | 45   |
| 27 Transaktioner med närstående                    | 45   |
| 28 Finansiella instrument                          | 46   |

## Inledning

## Strategisk inriktning &amp; verksamhet

## Hållbarhet

## Finansiering

## + Formell årsredovisning

## Förvaltningsberättelse

## Risker och riskhantering

## Finansiella rapporter

## ► Noter

## Styrelse



# PODIUM



# Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

## NYA OCH OMARBETADE BEFINTLIGA STANDARDER, VILKA GODKÄNTS AV EU

IFRS 16 Leasingavtal har tillämpats från och med 1 januari 2019. IFRS 16 Leasingavtal ersätter den tidigare standarden IAS 17 Leasingavtal. Podium Fastigheter AB har valt att implementera standarden enligt den förenklade metoden, vilket innebär att framtida leasingbetalningar är diskonterade till nuvärde och redovisade som finansiell leasingsskuld och samma belopp har använts för beräkning av nyttjanderättstillgångarna.

IFRS 16 innebär att begreppen finansiell respektive operationell leasing upphör för leasingtagare. I stället ska Podium Fastigheter AB som leasetagare redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld för alla leasingavtal. Avtal där leasingperioden är kortare än 12 månader och kontrakt av mindre värde, har undantagits. Nyttjanderättstillgången representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och leasingsskuden representerar en skyldighet att betala leasingavgifter. Redovisningen för leasinggivare är i allt väsentligt oförändrad.

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS regler och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendation anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

## SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

## KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1. Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

## DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget

enligt anskaffningsvärdemetoden. All erhållen utdelning redovisas över resultaträkningen. Det sker en löpande bevakning av att andelar i dotterbolag och intressebolag inte har ett bokfört värde som överstiger återvinningsvärdet. En beräkning sker av återvinningsvärdet för att bedöma om det finns ett behov av att skriva ned det redovisade värdet. Återvinningsvärdet har beräknats med tillämpning av nuvärdesberäkning av kassaflöden baserade på förväntat framtida utfall av ett antal faktorer. Eftersom verkligt värde beräknas utifrån antaganden om framtiden kan en negativ förändrad bedömning av dessa antaganden leda till en nedskrivning.

## ANTICIPERADE UTDELNINGAR

Anticiperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

## FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en given gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

## SKATTER

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

## KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2. Aktieägartillskott för direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

## DEFINITIONER

### Area uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

### Snitthyra, kr per m<sup>2</sup>

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

### Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

### Soliditet NAV

Eget kapital inklusive uppskjuten skatteskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

### Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdet förändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

### Substansvärde NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkning med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.





## NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### ALLMÄN INFORMATION

De finansiella rapporterna för Podium Fastigheter AB, per den 31 december 2025, har godkänts av styrelsen 2026-05-20 och kommer att föreläggas årsstämman 2026-05-27 för fastställande. Podium Fastigheter AB, org. nr. 5562977990, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 22. Andelar i koncernföretag.

Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Linnégatan 18, 114 47 Stockholm.

Podium Fastigheter AB är ett fastighetsbolag som ska långsiktigt äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för Finansiell Rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs, om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 15, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### KLASSIFICERING M.M.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år. Bolagens räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

I moderbolaget redovisas merparten av fordringar och skulder på/till koncernföretag som kortfristigt, då fastställt amorteringsplan saknas.

### KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Podium Fastigheter AB äger mer än 50% av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag vilket klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det på förvärvsdagen verkliga samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de per överlåtelsedagen verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade eget kapitalinstrument vilka lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. Vid förvärv av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive bolags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### FÖRÄNDRINGAR I ÄGARANDEL I ETT DOTTERFÖRETAG UTAN FÖRÄNDRING AV BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarerna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.



NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

## TRANSAKTIONER SOM ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

## KOSTNADER FÖR OPERATIONELLA LEASINGKONTRAKT

Vid övergången till IFRS 16 redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingsskuld i balansräkningen.

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomtträter. Med hänsyn till att aktuella leasingavtal avser tomtträter där nyttjandetid bedöms motsvara evighet så redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad. Bolaget tillämpar lättnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt kortidsleasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som kostnad den period som nyttjandet sker.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av räntointäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Räntointäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Räntointäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella Instrument. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgörs den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

## LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta.

Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

## FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

## DERIVAT

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Ränteswapparna är direkt kopplade till koncernens lån där risk finns för ränteförändringar. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument utöver ränte- swappar redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

## MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar.

Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.



## Inledning

## Strategisk inriktning & verksamhet

## Hållbarhet

## Finansiering

## Formell årsredovisning

### Förvaltningsberättelse

### Risker och riskhantering

### Finansiella rapporter

### ► Noter

### Styrelse

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

## ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Koncernens finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Låmnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats från leverantörer i den löpande verksamheten. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till anskaffningsvärden med tillämpning av effektivräntemetoden.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående, oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs en gång per år.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras.

Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

## NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan provas värderingen enligt respektive standard. Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall tillgångarna, vid prövning av nedskrivningsbehov, grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till anskaffningsvärden beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

## ÅTERFÖRING AV NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga bolagets pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende utgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkning när det uppstår.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## SKATTER

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiserats genom försälj-



PODIUM

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, forts.

ning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Samtliga av Podium Fastigheter AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 Leasing

Leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresintäkter i koncernen avser operativa leasingavtal vilka inte har slutdatum utan löper tills vidare.

|                        | Koncernen      |               | Moderbolaget |              |
|------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
|                        | 2025           | 2024          | 2025         | 2024         |
| <b>Intäkter</b>        |                |               |              |              |
| Hyresintäkter          | 108 611        | 99 118        |              |              |
| Övriga rörelseintäkter | 0              | 0             | 9 940        | 7 376        |
| <b>Totalt</b>          | <b>108 611</b> | <b>99 118</b> | <b>9 940</b> | <b>7 376</b> |

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Därutöver återfinns ett antal mindre leasingkontrakt som avser hyra av kontor samt leasing av bilar. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulda redovisas i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader (korttidsleasingavtal) återfinns i koncernen. En nyttjanderättstillgång och en leasingkulda redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

NOT 2 Leasing, forts.

TOMTRÄTTER OCH ARRENDEAVTAL

Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingskulda" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskulda den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MODERBOLAGET SOM TILLÄMPAS FRÅN 1 JANUARI 2019

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende bilar. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan i stället tillämpas RFR 2. I de fall moderföretaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten "Övriga kostnader". Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

|                        | Koncernen     |               | Moderbolaget |          |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                        | 2025          | 2024          | 2025         | 2024     |
| <b>Löptidsanalys</b>   |               |               |              |          |
| Förfall inom ett år    | -             | -             | -            | -        |
| Förfall inom 2–5 år    | -             | -             | -            | -        |
| Förfall senare än 5 år | 20 600        | 20 600        | -            | -        |
| <b>Totalt</b>          | <b>20 600</b> | <b>20 600</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

NOT 3 Specifikation av fastighetskostnader

|                          | Koncernen     |               | Moderbolaget |          |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                          | 2025          | 2024          | 2025         | 2024     |
| Driftkostnader           | 29 327        | 27 027        | -            | -        |
| Reparation och underhåll | 3 909         | 5 158         | -            | -        |
| Fastighetsskatt          | 2 628         | 2 195         | -            | -        |
| <b>Totalt</b>            | <b>35 864</b> | <b>34 380</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

## NOT 4 Förvaltningsfastigheter

|                                        | Koncernen        |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
|                                        | 2025             | 2024             |
| Ingående verkligt värde                | 1 656 500        | 1 463 500        |
| Förvärv                                | 91 397           | 51 354           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 49 726           | 6 034            |
| Försäljningar                          | 0                | -                |
| Värdeförändringar                      | 32 977           | 135 612          |
| <b>Utgående verkligt värde</b>         | <b>1 830 600</b> | <b>1 656 500</b> |

### VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Podium Fastigheter AB genomfört en extern värdering baserad på kassaflödeanalyser på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

### HYRESINBETALNINGAR

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängda till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

### DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

#### Portfölj

|                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %       | 4,98–10,36 |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %               | 2,97–8,25  |
| Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % | 5,55       |

## NOT 5 Ersättning till revisorerna

|                                               | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                               | 2025       | 2024       | 2025         | 2024       |
| <b>R3 Revisionsbyrå KB</b>                    |            |            |              |            |
| Revisionsuppdraget                            | 384        | 274        | 100          | 274        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -          | -          | -            | -          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>384</b> | <b>274</b> | <b>100</b>   | <b>274</b> |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

## NOT 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                                        | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                        | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         |
| <b>Medelantalet anställda</b>                          |              |              |              |              |
| Kvinnor                                                | 1            | 1            | 1            | 1            |
| Män                                                    | 9            | 9            | 9            | 9            |
| <b>Totalt</b>                                          | <b>10</b>    | <b>10</b>    | <b>10</b>    | <b>10</b>    |
| <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |              |              |              |              |
| Styrelse och VD                                        | 1 705        | 2 222        | 1 705        | 2 222        |
| Övriga anställda                                       | 5 011        | 3 761        | 5 011        | 3 761        |
| Övriga sociala avgifter                                | 1 821        | 1 247        | 1 821        | 1 247        |
| Övriga personalkostnader                               | 931          | 138          | 931          | 138          |
| Pensionskostnader för övriga anställda                 | 164          | 183          | 164          | 183          |
| <b>Totalt</b>                                          | <b>9 632</b> | <b>7 551</b> | <b>9 632</b> | <b>7 551</b> |

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.

## NOT 7 Finansiella intäkter

|                              | Koncernen  |               | Moderbolaget |              |
|------------------------------|------------|---------------|--------------|--------------|
|                              | 2025       | 2024          | 2025         | 2024         |
| Ränteintäkter                | 229        | 735           | 2            | 3            |
| Ränteintäkter, dotterbolag   |            |               | 1 173        | 1 136        |
| Värdeförändring räntederivat |            | 28 872        |              |              |
| <b>Summa</b>                 | <b>229</b> | <b>29 607</b> | <b>1 176</b> | <b>1 139</b> |



| NOT 8 Finansiella kostnader      |                |                |              |           |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|-----------|
|                                  | Koncernen      |                | Moderbolaget |           |
|                                  | 2025           | 2024           | 2025         | 2024      |
| Räntekostnader                   | -30 179        | -41 481        | -3           | -6        |
| Räntekostnader, dotterbolag      |                |                |              |           |
| Räntekostnader, närstående bolag |                |                | -104         |           |
| Övriga finansiella kostnader     |                |                |              |           |
| <b>Summa</b>                     | <b>-30 179</b> | <b>-41 481</b> | <b>-107</b>  | <b>-6</b> |

| NOT 9 Skatter                                                      |                |                |               |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                    | Koncernen      |                | Moderbolaget  |                |
|                                                                    | 2025           | 2024           | 2025          | 2024           |
| <b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter (+)</b>             |                |                |               |                |
| Aktuell skatt                                                      | -2 392         | -2 967         | 0             | 0              |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                         | <b>-2 392</b>  | <b>-2 967</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>               |                |                |               |                |
| Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver | 606            |                |               |                |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader               | -9 986         | -27 881        |               |                |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag               |                |                |               |                |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                      | <b>-9 380</b>  | <b>-27 881</b> |               |                |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                      | <b>-11 772</b> | <b>-30 847</b> |               |                |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>                                |                |                |               |                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                         | <b>53 783</b>  | <b>139 819</b> | <b>-4 020</b> | <b>-16 457</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)    | -11 079        | -28 803        | -             | 3 390          |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                         |                | 0              |               | -              |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                          | -692           | -1 906         |               | -363           |
| Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag                       |                | 0              |               |                |
| Effekt av ändrad skatt                                             |                | 0              |               |                |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                    | <b>-11 772</b> | <b>-30 709</b> | <b>-</b>      | <b>3 027</b>   |

NOT 9 Skatter, forts.

| Koncern                                                                              | Balans per bolag<br>2024-12-31 | Resutat över<br>resultat-<br>räkning | Förvärv och<br>avyttring av<br>bolag | Balans per<br>bolag<br>2025-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Förändringar av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b> |                                |                                      |                                      |                                   |
| Fastigheter                                                                          | -130 543                       | -9 986                               |                                      | -140 529                          |
| Underskottsavdrag                                                                    |                                |                                      |                                      |                                   |
| Obeskattade reserver                                                                 | -6 732                         | 606                                  |                                      | -6 126                            |
| <b>Totalt</b>                                                                        | <b>-137 275</b>                | <b>-9 380</b>                        | <b>0</b>                             | <b>-146 655</b>                   |

| NOT 10 Maskiner och inventarier                 |               |               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|                                                 | 2025          | 2024          | 2025          | 2024          |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 3 669         | 3 569         | 1 987         | 2 588         |
| Inköp                                           | 1 171         | 802           | 616           | 79            |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -750          | -702          |               | -680          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 090</b>  | <b>3 669</b>  | <b>2 603</b>  | <b>1 987</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 683        | -2 492        | -1 830        | -1 671        |
| Årets avskrivningar                             | -395          | -191          | -97           | -159          |
| Försäljningar och utrangeringar                 |               | -             |               |               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 078</b> | <b>-2 683</b> | <b>-1 927</b> | <b>-1 830</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                          | <b>1 011</b>  | <b>986</b>    | <b>676</b>    | <b>157</b>    |

**NOT 11 Finansiella anläggningstillgångar**

22 miljoner kronor har tidigare erlagts som handpenning till Peab i samband med att Podium Fastigheter tecknat avtal med Peab om att förvärva en fastighet med 108 lägenheter i Eskilstuna genom så kallat "Forward Purchase", efter uppgörelse med PEAB har beloppet kvittats. Affären har dock inte slutreglerats i sin helhet och bland koncernens finansiella anläggningstillgångar finns balanserade utgifter hänförliga till affären.



NOT 12 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

|                                 | Koncernen |       | Moderbolaget |      |
|---------------------------------|-----------|-------|--------------|------|
|                                 | 2025      | 2024  | 2025         | 2024 |
| Åldersfördelning kundfordringar |           |       |              |      |
| –30 dagar                       | 78        | 2 279 | 73           | 10   |
| 31–60 dagar                     | 313       | 63    | 5            | -    |
| 61–90 dagar                     | 187       | 97    | -            | -    |
| 91 dagar–                       | 2 095     | 1 157 | -            | -    |
| Summa                           | 2 672     | 3 596 | 79           | 10   |

KUNDFORDRINGAR NETTO

2025 års resultat för koncernen har belastats med 384 tkr (239 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | Koncernen |       | Moderbolaget |      |
|---------------------------------|-----------|-------|--------------|------|
|                                 | 2025      | 2024  | 2025         | 2024 |
| Förutbetalda driftkostnader     | -         | -     | -            | -    |
| Övrigt                          | 1 314     | 1 512 | 571          | 530  |
| Förutbetalda försäkringspremier | 212       | 209   | 23           | 36   |
| Summa                           | 1 526     | 1 721 | 595          | 566  |

NOT 14 Eget kapital

| Förändring |       |      |                | Antal<br>Aktier | Totalt<br>antal<br>aktier | Totalt antal<br>utestående<br>aktier | Kvotvärde<br>per<br>aktie, kr | Totalt aktie-<br>kapital, kr |
|------------|-------|------|----------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Dag        | Månad | År   | Händelse       |                 |                           |                                      |                               |                              |
| 12         | Maj   | 1987 | Startpunkt     | 1 000           | 1 000                     | 1 000                                | 100                           | 100 000                      |
| 15         | Sep   | 2023 | Split 10 000:1 | 9 999 000       | 10 000 000                | 10 000 000                           | 0,01                          | 100 000                      |
| 3          | Jun   | 2025 | Nyemission     | 225 000         | 10 225 000                | 10 225 000                           | 0,01                          | 102 500                      |

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 10 225 000 aktier fördelat på 10 000 000 A-aktier och 225 000 B-aktier med kvotvärde 0,01 kr. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 102,5 tkr. Aktierna är fullbetalda.

BUNDET OCH FRITT EGET KAPITAL (MODERBOLAGET)

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 107 267 (76 939) tkr vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

BALANSERADE VINSTMEDEL I KONCERNEN

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 38 504 tkr (100 708), uppgick vid årets slut till 746 206 tkr (681 853).

SUBSTANSVÄRDE NAV

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Podium Fastigheter fall uppskjuten skatteskuld. Detta innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 146 655 tkr (137 275).

UTDELNING

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2026 att ingen utdelning skall ske.

EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital finns specificerat för koncernen respektive moderbolaget i anslutning till balansräkningarna.

## NOT 15 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företaget har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningar avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt metoden verkligt värde vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

### KLASSIFICERING AV FÖRVARV

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion.

## NOT 16 Finansiella risker och finanspolicies

### FINANSPOLICY

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

### KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i Koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2025 respektive 2024 var som följer:

|                           | 2025      | 2024      |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Total räntebärande        | 874 453   | 808 133   |
| Avgår: likvida medel      | 14 751    | 45 869    |
| Nettoskuld                | 859 702   | 762 264   |
| Marknadsvärde fastigheter | 1 830 600 | 1 656 500 |
| Skuldsättningsgrad, %     | 47,0      | 46,0      |

NOT 16 Finansiella risker och finanspolicies, forts.

### BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Per bokslutsdagen är inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

### REFINANSIERINGSRISK

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att uppta nya lån och omförhandla befintliga lån.

### LIKVIDITETSRISK

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 14 751 tkr (45 869).

### RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringarna i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen hanterar ränterisk i enlighet med gällande finanspolicy.

### UPPLÅNING, FÖRFALLOSTRUKTUR OCH RÄNTOR

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 874 453 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 14 751 tkr uppgick till 859 702 tkr. Med hänsyn tagen till den korta kreditbindningen så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde. Samtliga lån är mot ställande av pantbrev i fastighet. Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas ett års avtalad amortering. Samtliga kreditavtal innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor med löpande 12 månaders förlängning. Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat uppgick per bokslutsdagen till 3,4% (4,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntederivat var vid samma datum 0,8 år (3 mån). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100% (100). Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 3,8 mkr (8). Vid utgången av 2025 är 56% av det totala lånebeloppet säkrat med räntederivat.

### LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amorteringar, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

NOT 16 Finansiella risker och finanspolicies, forts.

| Koncernen            | 0–3 ÅR         | 4–5 ÅR        | 6–7 ÅR        | >8 ÅR           |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>2025-12-31</b>    |                |               |               |                 |
| Förfallostruktur lån | 823 597        | 50 856        |               |                 |
| Leverantörsskulder   | 4 279          |               |               |                 |
| Kundfordringar       | 2 672          |               |               |                 |
| <b>Summa</b>         | <b>830 549</b> | <b>50 856</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>        |
| <b>2024-12-31</b>    |                |               |               |                 |
| Förfallostruktur lån | 30 251         | 20 167        | 20 167        | 737 548         |
| Leverantörsskulder   | 6 652          | -             | -             | -               |
| Kundfordringar       | 3 596          | -             | -             | -               |
| <b>Summa</b>         | <b>40 499</b>  | <b>20 167</b> | <b>20 167</b> | <b>737 548</b>  |
| <b>Moderbolaget</b>  | <b>0–3 ÅR</b>  | <b>4–5 ÅR</b> | <b>6–7 ÅR</b> | <b>&gt;8 ÅR</b> |
| <b>2025-12-31</b>    |                |               |               |                 |
| Förfallostruktur lån |                |               |               |                 |
| Leverantörsskulder   | 1 076          |               |               |                 |
| Kundfordringar       | 79             |               |               |                 |
| <b>Summa</b>         | <b>1 154</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>        |
| <b>2024-12-31</b>    |                |               |               |                 |
| Förfallostruktur lån | -              | -             | -             | -               |
| Leverantörsskulder   | 2 018          | -             | -             | -               |
| Kundfordringar       | 10             | -             | -             | -               |
| <b>Summa</b>         | <b>2 028</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>        |

NOT 17 Räntebärande skulder till närstående

För skulder till närstående finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | Koncernen    |               | Moderbolaget |            |
|----------------------------|--------------|---------------|--------------|------------|
|                            | 2025-12-31   | 2024-12-31    | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Upplupna driftkostnader    | 2 007        | 1 905         |              | -          |
| Upplupna räntor            | 2 102        | 2 614         | -            | -          |
| Förutbetalda hyresintäkter | 14           | 10 237        |              | -          |
| Upplupen semesterskuld     | 928          | 803           | 928          | 803        |
| <b>Summa</b>               | <b>5 051</b> | <b>15 559</b> | <b>928</b>   | <b>803</b> |

NOT 19 Ställda säkerheter

|                        | Koncernen      |                | Moderbolaget |              |
|------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Fastighetsinteckningar | 932 222        | 854 024        |              | -            |
| Företagsinteckningar   | 4 300          | 4 300          | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa</b>           | <b>936 522</b> | <b>858 324</b> | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

NOT 20 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

MODERBOLAGET

I moderbolaget avser 100% (100) av omsättningen försäljning till koncernföretag.  
I moderbolaget avser 0% (0) av kostnaderna från koncernföretag.

NOT 21 Bokslutsdispositioner

|                                    | Moderbolaget  |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2025          | 2024          |
| Erhållna koncernbidrag             | 10 700        | 12 582        |
| Lämnade koncernbidrag              | -900          | -800          |
| Avsättning till periodiseringsfond | 6 550         | 3 000         |
| <b>Summa</b>                       | <b>16 350</b> | <b>14 782</b> |

NOT 22 Andelar i koncernföretag

| Dotterbolag                             | Kapital-<br>andel, % | Rösträtts-<br>andel, % | Bokfört<br>värde | Org. nr.    | Säte      |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|-------------|-----------|
| Fastighetsbolaget Bergshamrahusen AB    | 100                  | 100                    | 21 984           | 556742-6035 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Degerforshusen AB     | 100                  | 100                    | 12 144           | 556792-4013 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Drottning Kristina KB | 100                  | 100                    | 60 624           | 969632-0408 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Filipstadshusen AB    | 100                  | 100                    | 100              | 556846-3409 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Hallstavikhusen AB    | 100                  | 100                    | 100              | 556777-2545 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Grindhusen AB         | 100                  | 100                    | 50               | 559136-1570 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Lidingöhusen AB       | 100                  | 100                    | 102 653          | 559103-5810 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Norrtäljehusen AB     | 100                  | 100                    | 50               | 556952-8564 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB   | 100                  | 100                    | 22 000           | 556719-1407 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Västerås Park KB      | 100                  | 100                    | 34 155           | 969681-6769 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Västmanlandshusen AB  | 100                  | 100                    | 1 550            | 556800-3288 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Vagnmakaren 8 AB      | 100                  | 100                    | 48 170           | 556970-6129 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Vinkelhaken 5 AB      | 100                  | 100                    | 63 494           | 556970-6111 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Kabinbanehusen AB     | 100                  | 100                    | 25               | 559301-4268 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Mälarstrandshusen AB  | 51                   | 51                     | 9 666            | 559265-7950 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Svedalahusen AB       | 100                  | 100                    | 5 500            | 556475-8935 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Granenhusen AB        | 100                  | 100                    | 25               | 559439-2788 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Gredbyhusen AB        | 100                  | 100                    | 20 157           | 559439-4867 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Upplandshusen AB      | 90                   | 90                     | 24 000           | 559062-0158 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Rimbohusen AB         | 100                  | 100                    | 1 025            | 559500-1123 | Stockholm |
| Fastighetsbolaget Kårstahusen AB        | 100                  | 100                    | 9 025            | 559500-1115 | Stockholm |
| Summa                                   |                      |                        | 436 497          |             |           |

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Moderbolaget                           | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde             | 398 778    | 372 009    |
| Inköp                                  | 31 376     | 20 670     |
| Försäljning andelar                    | 0          | 0          |
| Lämnade aktieägartillskott             | 2 505      | 752        |
| Återbetalda aktieägartillskott         | -          | -          |
| Andel av resultat i kommanditbolag     | 3 838      | 5 347      |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 436 497    | 398 778    |

NOT 23 Fordringar hos koncernföretag

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

NOT 24 Skulder till dotterföretag

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 25 Eventuella förpliktelser

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| Moderbolaget           | 2025    | 2024    |
| Borgen för dotterbolag | 874 453 | 808 133 |
| Summa                  | 874 453 | 808 133 |

NOT 26 Koncernuppgifter

Podium Fastigheter AB är dotterföretag till Podium AB, 559515-3338, med säte i Stockholm.  
Podium AB är i sin tur ett privat företag som ägs av Gärdsnäs Förvaltning AB, 559125-6770 som ägs av styrelseledamöterna i bolaget. Inga andra ägare finns i koncernen. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

NOT 27 Transaktioner med närstående

Det finns, utöver transaktioner med ledande befattningshavare (not 6) samt transaktioner med koncernbolag (not 20), inga andra transaktioner med närstående parter. Skuld till närstående bolag, (not 17).

NOT 28 Finansiella instrument

| Koncernen<br>2025-12-31           | Kund- och<br>lånefordringar | Skulder värderade till verkligt<br>värde via resultaträkning | Övriga<br>finansiella skulder | Redovisat<br>värde summa | Totalt verkligt<br>värde |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andra långfristiga fordringar     |                             |                                                              |                               |                          |                          |
| Fordringar hos intresseföretag    |                             |                                                              |                               |                          |                          |
| Kundfordringar                    | 2 672                       |                                                              |                               | 2 672                    | 2 672                    |
| Summa fordringar                  | 2 672                       | 0                                                            | 0                             | 2 672                    | 2 672                    |
| Långfristiga räntebärande skulder |                             | 863 118                                                      |                               | 863 118                  | 863 118                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder |                             | 11 335                                                       |                               | 11 335                   | 11 335                   |
| Leverantörsskulder                |                             | 4 279                                                        |                               | 4 279                    | 4 279                    |
| Summa skulder                     | 0                           | 878 732                                                      | 0                             | 878 732                  | 878 732                  |
| Koncernen<br>2024-12-31           |                             |                                                              |                               |                          |                          |
| Andra långfristiga fordringar     | 10 144                      |                                                              |                               | 10 144                   | 10 144                   |
| Fordringar hos intresseföretag    | 0                           |                                                              |                               | 0                        | 0                        |
| Kundfordringar                    | 3 596                       |                                                              |                               | 3 596                    | 3 596                    |
| Summa fordringar                  | 13 740                      | 0                                                            | 0                             | 13 740                   | 13 740                   |
| Långfristiga räntebärande skulder |                             | 798 050                                                      |                               | 798 050                  | 798 050                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder |                             | 10 084                                                       |                               | 10 084                   | 10 084                   |
| Leverantörsskulder                |                             | 6 652                                                        |                               | 6 652                    | 6 652                    |
| Summa skulder                     | 0                           | 814 786                                                      | 0                             | 814 786                  | 814 786                  |



NOT 28 Finansiella instrument, forts.

| Moderbolaget<br>2025-12-31                  | Kund- och<br>lånefordringar | Skulder värderade till verkligt<br>värde via resultaträkning | Övriga<br>finansiella skulder | Redovisat värde<br>summa | Totalt verkligt<br>värde |
|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andra långfristiga fordringar               | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Kundfordringar                              | 79                          | -                                                            | -                             | 79                       | 79                       |
| Fordringar koncernföretag                   | 86 942                      | -                                                            | -                             | 86 942                   | 86 942                   |
| <b>Summa fordringar</b>                     | <b>87 020</b>               | <b>0</b>                                                     | <b>0</b>                      | <b>87 020</b>            | <b>87 020</b>            |
| Långfristiga räntebärande skulder           | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Övriga långfristiga räntebärande<br>skulder | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Skulder koncernföretag                      | -                           | 409 931                                                      | -                             | 409 931                  | 409 931                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder           | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Leverantörsskulder                          | -                           | 1 076                                                        | -                             | 1 076                    | 1 076                    |
| <b>Summa skulder</b>                        | <b>0</b>                    | <b>411 007</b>                                               | <b>0</b>                      | <b>411 007</b>           | <b>411 007</b>           |
| <b>Moderbolaget<br/>2024-12-31</b>          |                             |                                                              |                               |                          |                          |
| Andra långfristiga fordringar               | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Kundfordringar                              | 10                          | -                                                            | -                             | 10                       | 10                       |
| Fordringar koncernföretag                   | 81 217                      | -                                                            | -                             | 81 217                   | 81 217                   |
| <b>Summa fordringar</b>                     | <b>81 227</b>               | <b>0</b>                                                     | <b>0</b>                      | <b>81 227</b>            | <b>81 227</b>            |
| Långfristiga räntebärande skulder           | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Övriga långfristiga räntebärande<br>skulder | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Skulder koncernföretag                      | -                           | 373 058                                                      | -                             | 373 058                  | 373 058                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder           | -                           | -                                                            | -                             | -                        | -                        |
| Leverantörsskulder                          | -                           | 2 018                                                        | -                             | 2 018                    | 2 018                    |
| <b>Summa skulder</b>                        | <b>0</b>                    | <b>375 076</b>                                               | <b>0</b>                      | <b>375 076</b>           | <b>375 076</b>           |



PODIUM

Inledning

Strategisk inriktning &  
verksamhet

Hållbarhet

Finansiering

✦ Formell årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Finansiella rapporter

► Noter

Styrelse

# Styrelse



**Per BERGGREN**

Ordförande



**Jonas NYMAN**

Ledamot



**Nils NYMAN**

Ledamot



**Kjell JANSSON**

Ledamot

## Födelseår

1959

1966

1964

1958

## Invald år

2022

2019

2022

2022

## Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Tingsvalvet Fastighets AB, Kliva AB och Fondamentor AB

Gärdsnäs Förvaltning AB och andra bolag i Gärdsnäskoncernen, Grönskär Gruppen AB och andra bolag i Grönskärskoncernen, NJN Group AB samt Aquaticus AB

Ordförande i Astrid Lindgrens Vimmerby AB och Astrid Lindgren AB samt ledamot i Gärdsnäs Förvaltning AB och Grönskär Gruppen AB

Ledamot i Hissmekano AB, Källberga Mark AB, Ankarbulten AB och Furuhöjden Fastigheter AB

## Ordinarie sysselsättning

Ägare av Brisas Invest AB

VD Gärdsnäs Förvaltning AB och Podium Fastigheter AB

Koncernchef Astrid Lindgrengruppen

Styrelseuppdrag

## Erfarenhet

Tidigare vd för Hemsö Fastighets AB, Jernhusen AB och Drott Kontor AB, ledande befattningar inom Fabega AB (publ) och Skanska Fastigheter Stockholm AB samt styrelseordförande och ledamot i Castellum AB

40 år som bolagsutvecklare, VD, styrelseledamot, styrelseordförande och rådgivare inom fastighetsbranschen och svensk Industri

30 år i ledande befattning inom Astrid Lindgrengruppen, civilingenjör Teknisk Fysik KTH samt civilekonom Handels-högskolan i Stockholm

Ledande befattningar inom bygg- och fastighetsbranschen såsom VD för Besqab AB och VVS-företagen, chefsekonom på Sveriges Byggindustrier samt styrelseuppdrag inom samma sektor.



**PODIUM**



**PODIUM**

Podium Fastigheter AB, Org. nr: 556297-7990  
Linnégatan 18, 114 47 Stockholm  
08-766 00 92