

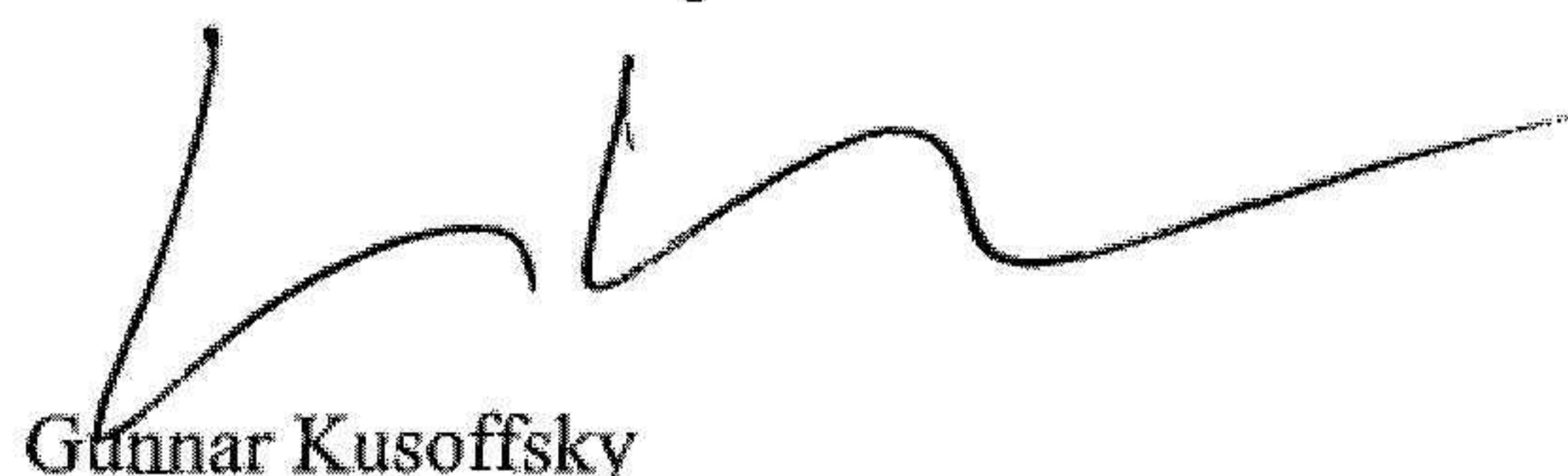
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Primula Byggnads AB
556375-5767
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Primula Byggnads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 23 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 23 april 2025



Gunnar Kusoffsky

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Primula Byggnads AB

556375-5767

Räkenskapsåret

2024

PRIMULA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4-5
Rapport över eget kapital koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9-10
Rapport över eget kapital moderbolaget	11
Kassaflödesanalys moderbolaget	12
Noter	13-33

✓

Styrelsen och verkställande direktören för Primula Byggnads AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, renovering av hyresfastigheter samt nyproduktion av förvaltningsfastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	475 981	425 322	393 121	375 485	348 726
Resultat efter finansiella poster	-69 671	-56 987	-24 011	18 972	30 774
Balansomslutning	4 918 680	4 575 728	4 388 976	4 072 756	3 945 569
Soliditet (%)	6,2	8,2	10,0	12,2	13,1
Antal fastigheter	55	54	53	54	53

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	334 917	294 553	271 109	263 180	241 234
Resultat efter finansiella poster	-81 385	-65 680	-23 765	58 684	16 317
Balansomslutning	4 089 118	3 824 913	3 586 630	3 290 495	3 126 281
Soliditet (%)	6,7	9,1	10,7	12,8	12,8
Antal fastigheter	30	30	30	31	30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget via dotterföretag förvärvat bolaget Dalagatan 42 Fastighets AB samt 4 lagerbolag. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagets dotterbolag har under första kvartalet förvärvat bolagen Fastighets AB Soldaten, org/nr 559502-2160 som äger 3 fastigheter samt Fastighets AB Sofo, org nr 559502-2178 som äger 1 fastighet. Samtliga förvärvade fastigheter via dotterbolag är belägna på Södermalm, Stockholm.

Vidare har under första kvartalet en av bolagets mindre fastigheter avyttrats.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets målsättning de kommande åren är att arbeta med ett flertal planerade nyproduktioner bl a i Kärrtorp, Blackeberg, Slakthusområdet och Ulvsunda parallellt med förvaltning och de kontinuerliga ombyggnationerna av bolagets befintliga fastighetsbestånd.

Användande av finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument finns i not 1 som beskriver hanteringen av relaterade risker.

Andra icke-finansiella upplysningar

Personal

Bolaget tillämpar de på marknaden sedvanliga anställningsvillkor för de olika grupperna av personal vilket innebär att bolaget följer de olika kollektivavtal som förekommer för respektive yrkesgrupp.

Hållbarhetsupplysningar

Social hållbarhet

Antal anställda vid utgången av 2024 uppgick till 85 (94) personer.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal anställda, st	85	94
Andel kvinnor, %	11%	10%
Medelålder anställda, år	49,5	49,0

Primula Byggnads AB stävar efter en inkluderande företagskultur där alla respekterar varandras likheter och olikheter. Diskriminering, sexuella trakasserier och kränkande särbehandling är inte tillåtet. Etikpolicyn för medarbetare ger vägledning kring hur medarbetare förväntas uppträda.

Primula Byggnads AB värnar om en säker och god arbetsmiljö där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa ska förebyggas. Alla som arbetar på byggarbetsplatserna ska ha gått en utbildning om säkerhetsregler vid byggarbetsplatser, "safe construction training", som är framtagen av Byggföretagen. Primula Byggnads AB ställer krav på att även entreprenörer som anlitas och som arbetar på byggarbetsplatserna ska gå denna säkerhetsutbildning. Ordnings- och skyddsregler för arbetsplatsen finns i byggprojektens arbetsmiljöplan. Arbetsmiljöplanen finns anslagen på platskontoret och i bodetableringen. Ett huvudskyddsombud som är en representant för arbetstagarna i arbetsmiljöfrågor finns utsedd.

Under 2024 inträffade 0 (0) allvarliga arbetsplatskador och 1 allvarligt tillbud (0). Under 2024 utbildades alla arbetsledare, byggplanerare och byggarbetsmiljösamordnare i arbetsmiljöfrågor och de nya lagkrav som träder i kraft 2025.

Under 2024 togs en uppförandekod för leverantörer och entreprenörer fram baserad på FN Global Compacts principer kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik. Uppförandekoden är en del av alla nya större avtal. Ett arbete genomfördes för att se till att större befintliga leverantörer skrev under uppförandekoden.

Miljö

Primula Byggnads AB:s största klimatpåverkan kommer från byggnation av fastigheter och fastighetsdrift. Primula strävar efter att använda material med goda miljöegenskaper vid ombyggnationer och nyproduktion.

100 procent förnyelsebar el köps in för kontors- och fastighetsdrift vilket innebär 0 i CO2e utsläpp. På två (2) fastigheter finns solceller installerade som tillsammans producerade 35 462 (17 557) kWh energi under året.

Primula Byggnads AB verkar för att hitta energisnåla och miljövänliga sätt att bedriva verksamheten på. Regelbundna kontroller och åtgärder vidtas rörande inomhusluft, fukt och temperatur i strävan efter att erhålla en god inomhusmiljö i alla lägenheter och lokaler. ✓

Typ av utsläpp	2024-12-31 Ton CO2e	2023-12-31 Ton CO2e
Scope 1		
Drivmedel egna och leasade bilar	83,6	61,9
Scope 2		
Förnybar kontors- och fastighetsel	0	0
Fjärrvärme	1 547	1 362

Källa: Drivmedel ST1, Elförbrukning Ellevio och Fortum, Fjärrvärme Stockholm Exergi

Vid renovering av äldre fastigheter är målsättningen att förbättra energiprestandan.

Primula Byggnads AB tipsar hyresgästerna på saker i deras omedelbara närmiljö som de kan bidra med för att sträva mot ett hållbart levnadssätt, som t ex att inte diska under rinnande vatten, inte ha lampor tända i onödan och källsortera sopor. De uppmanas även att välja bort pappersfakturor mot e-faktura eller pdf-faktura.

Källsortering finns tillgänglig i fastigheterna eller i närliggande miljörum.

Affärsetik

Primula Byggnads AB tillåter inga mutor och korruption. I bolagets Etikpolicy för medarbetare finns riktlinjer för att motverka risken för mutor och korruption.

En visselblåsningsfunktion finns dit anställda kan rapportera om missförhållanden som uppstått inom ett arbetsrelaterat sammanhang. Anställda har rätt att vara anonyma och den som visslar skyddas mot repressalier.

Alla som arbetar på Primula Byggnads AB:s byggarbetsplatser ska ha en giltigt ID06-legitimation som registreras i den elektroniska personalliggaren. Kravet om ID06 omfattar alla entreprenörer och Primula Byggnads egna anställda. ID06 har tagits fram av Sveriges Byggindustrier för att främja sund konkurrens och säkra arbetsplatser i byggbranschen. ID06 är ett system för att lätt kunna identifiera personer på arbetsplatsen samt kunna koppla varje person till en arbetsgivare. Kreditkontroller görs på leverantörer samt därtill görs stickprov för att säkerställa att entreprenörer är registrerade för F-skatt, betalar arbetsgivaravgifter och inte har skatteskulder.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	239 554 838
årets förlust	-84 707 517
	154 847 321

disponeras så att	
i ny räkning överföres	154 847 321
	154 847 321

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

Koncernens
Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2, 4	475 981	425 322
Övriga rörelseintäkter		4 405	6 590
		480 386	431 912
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-144 712	-122 257
Övriga externa kostnader	5, 6	-16 638	-14 863
Personalkostnader	7	-44 295	-46 429
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 699	-142 399
		-347 344	-325 948
Rörelseresultat		133 042	105 964
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 228	6 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 546	-169 532
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	-11 395	0
		-202 713	-162 951
Resultat efter finansiella poster		-69 671	-56 987
Resultat före skatt		-69 671	-56 987
Skatt på årets resultat	13	-9 571	-7 760
Årets resultat		-79 242	-64 747

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	4 469 601	4 323 622
Inventarier och bilar	15	13 853	12 832
		4 483 454	4 336 454

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		121 988	125 056
Andra långfristiga fordringar		156	0
		122 144	125 056
Summa anläggningstillgångar		4 605 598	4 461 510

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 969	1 381
Övriga fordringar		60 930	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 542	9 580
		73 441	11 018

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		239 640	103 200
		313 081	114 218

SUMMA TILLGÅNGAR

4 918 679 **4 575 728**

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		145 302	130 123
Annat eget kapital inklusive årets resultat		150 831	245 252
		296 233	375 475

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare **296 233** **375 475**

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	20	105 894	105 555
		105 894	105 555

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 868 915	3 303 388
Övriga skulder		181 284	169 927
		3 050 199	3 473 315

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 272 310	349 801
Leverantörsskulder		54 645	31 013
Aktuella skatteskulder		27 915	16 295
Övriga skulder		34	4 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	111 449	219 432
		1 466 353	621 383

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **4 918 679** **4 575 728** ✓

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	130 965	309 156	440 221
Förändring redovisat värde på tillgångar		-1 270	1 270	0
Skatt hänförlig till poster redovisade direkt mot eget kapital		262	-262	0
Omföring poster i eget kapital		166	-166	0
Årets resultat			-64 746	-64 746
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	130 123	245 252	375 475
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	130 123	245 252	375 475
Förändring redovisat värde på tillgångar		-1 270	1 270	0
Skatt hänförlig till poster redovisade direkt mot eget kapital		262	-262	0
Omföring poster i eget kapital		16 187	-16 187	0
Årets resultat			-79 242	-79 242
Summa totalresultat		15 179	-94 421	-79 242
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	145 302	150 831	296 233

Koncernens
Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	133 042	105 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	140 918	142 191
Erhållen ränta	11 228	6 581
Erlagd ränta	-207 949	-157 259
Betald skatt	2 387	-2 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 625	94 781

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-62 423	15 695
Förändring av kortfristiga skulder	-83 874	28 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 672	139 431

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-288 700	-505 824
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	902	208
Förändring av långfristiga fordringar	2 912	33 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284 886	-471 877

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	516 019	313 298
Amortering av lån	-28 021	-108 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	487 998	205 207

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	103 200	230 439
Likvida medel vid årets slut	239 640	103 200

Moderbolagets
Resultaträkning
Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2, 3, 4	334 916	294 553
Övriga rörelseintäkter		4 085	4 739
		339 001	299 292

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader		-98 069	-81 936
Övriga externa kostnader	3, 5, 6	-18 198	-17 678
Personalkostnader	7	-44 295	-46 429
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 706	-88 623
		-248 268	-234 666

Rörelseresultat

90 733 64 626

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	8	-3 092	11 719
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 569	6 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 201	-148 815
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	-11 395	0
		-172 119	-130 307

Resultat efter finansiella poster

-81 386 -65 681

Bokslutsdispositioner

	12	2 549	42 702
--	----	-------	--------

Resultat före skatt

-78 837 -22 979

Skatt på årets resultat

	13	-5 871	-11 868
--	----	--------	---------

Årets resultat

-84 708 -34 847 ✓

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	2 849 671	2 750 959
Inventarier och bilar	15	3 963	4 031
		2 853 634	2 754 990

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16, 17	848 187	848 112
Andra långfristiga fordringar		121 988	124 869
		970 175	972 981
Summa anläggningstillgångar		3 823 809	3 727 971

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 692	1 339
Övriga fordringar		23 620	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 418	8 271
		34 730	9 640

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		230 580	87 303
		265 310	96 943

SUMMA TILLGÅNGAR

4 089 119 **3 824 914** ✓

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18, 28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		79 662	80 670
Reservfond		10	10
		79 772	80 780
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		239 555	273 393
Årets resultat		-84 708	-34 847
		154 847	238 546
Summa eget kapital		234 619	319 326
 Obeskattade reserver	19	50 931	38 520
 Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	20	45 985	48 686
		45 985	48 686
 Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		2 115 000	2 531 647
Skulder till koncernföretag		378 966	478 496
Övriga skulder		170 353	159 715
		2 664 319	3 169 858
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		930 097	5 870
Leverantörsskulder		51 033	28 046
Aktuella skatteskulder		21 399	15 234
Övriga skulder		3 356	4 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	87 380	194 887
		1 093 265	248 524
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 089 119	3 824 914 ✓

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	81 689	280 219	-7 835	354 173
Omföring av föregående års resultat			-7 835	7 835	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar på uppskrivningar fastigheter		-1 270	1 270		0
Skatt hänförlig till poster redovisade direkt mot eget kapital		262	-262	-34 847	-34 847
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	80 680	273 393	-34 847	319 327
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	80 680	273 393	-34 847	319 327
Omföring av föregående års resultat			-34 847	34 847	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar på uppskrivningar fastigheter		-1 270	1 270		0
Skatt hänförlig till poster redovisade direkt mot eget kapital		262	-262		0
Årets resultat				-84 708	-84 708
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	79 672	239 555	-84 708	234 619

Bolaget har 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr. ✓

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		90 733	64 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	86 925	88 415
Erhållen ränta		11 569	6 789
Erhållen utdelning		-3 092	11 719
Erlagd ränta		-173 700	-140 556
Betald inkomstskatt		-2 408	-2 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 027	28 730
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 090	16 141
Förändring av kortfristiga skulder		-81 148	35 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-96 211	80 663
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-186 472	-352 727
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		902	208
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-75	-128 000
Förändring långfristiga fordringar		2 880	33 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-182 765	-446 806
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		434 213	306 452
Amortering av lån		-26 920	-86 240
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		14 960	41 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		422 253	262 176
Årets kassaflöde		143 277	-103 967
Likvida medel vid årets början	26	87 303	191 270
Likvida medel vid årets slut		230 580	87 303

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan. I förhållande till tidigare år har justeringar gjorts avseende presentationen av byggnads- och markinventarier i balansräkningen. Dessa tillgångar ingår numera under förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Motsvarande justering har gjorts för jämförelseåret.

Redovisningsvaluta

De finansiella rapporterna presenteras i företagets redovisningsvaluta som är svenska kronor.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som koncernmässigt värde i posten förvaltningsfastigheter. Detta värde skrivs av koncernmässigt enligt komponentindelning av koncernens fastigheter. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen.

Dotterföretag

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Intäktsredovisning

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

Byggverksamhet

Samtliga tjänste- och entreprenaduppdrag faktureras enligt löpande räkning där inkomsten redovisas som

intäkt i takt med att arbetet utörs och material levereras eller förbrukas. Per balansdagen uppgår uppgår upparbetade ännu ej fakturerade intäkter till 0 tkr (960 tkr).

Fastighetsförvaltningen

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter fördelas över tiden enl avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda.

Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Pensioner redovisas i takt med intjänandet. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har inga förpliktelser för att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premien erläggs.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att företaget kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

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

Avskrivningsprinciper	År
Byggnader:	
<i>Stomme</i>	100
<i>Fasad, tak, dörrar och fönster</i>	50-80
<i>Installationer</i>	30-50
<i>Inre ytskikt</i>	10-30
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	10
Maskiner och verktyg	10
Inventarier	5
Bilar	5

Nyttjande perioden för mark är obegränsad och mark skrivs därför inte av.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet förutom derivatinstrument som redovisas till verkligt värde i de fall en skuld uppkommer. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar. Kassa och bank bokförs till nominella belopp vilket anses motsvara verkligt värde.

Derivatinstrument

Derivatinstrument har redovisats till verkligt värde via resultaträkningen.

Verkligt värde för ränteswappar baseras på diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Upplåning som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen klassificeras som kortfristig.

Övriga finansiella tillgångar och skulder

Övriga finansiella tillgångar redovisas med det belopp som förväntas inflyta. Övriga finansiella skulder redovisas till nominellt belopp.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Risker och riskhantering

De finansiella riskerna kan primärt delas upp i följande kategorier: marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Bolaget anses inte i närtid stå inför några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer. Som framgår ovan i not 1 har bolaget endast enkla finansiella instrument vars inneboende risker är begränsade. Bolaget är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper till största del med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Arbetet med hantering av likviditetsrisken sker genom ett kontinuerligt arbete med bolagets likviditet samt att bolaget har en checkräkningskredit för att balansera likviditetsrisken.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Bedömningen av materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder och kvarvarande värde är väsentliga uppskattningar och bedömningar inom företaget.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilket en tillgång skall kunna överlåtas mellan oberoende parter. Värderingen av fastigheterna har skett med både intern och extern värdering vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Hyresintäkter beräknas från befintliga hyreskontrakt. Lokalkontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor. Bedömningen av kostnader för drift-, underhåll och administration är baserad på verkliga kostnader men även schablonberäknade kostnader för jämförbara fastigheter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Byggnadsrörelse	13 778	14 059
Fastighetsförvaltning	462 203	411 263
	475 981	425 322
Rörelseresultat per rörelsegren		
Byggnadsrörelse	-23 266	-23 488
Fastighetsförvaltning	156 308	129 453
	133 042	105 966

Moderbolaget

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Byggnadsrörelse	16 516	18 557
Fastighetsförvaltning	318 400	276 085
	334 916	294 642
Rörelseresultat per rörelsegren		
Byggnadsrörelse	-23 266	-23 488
Fastighetsförvaltning	113 999	88 114
	90 733	64 626

Intäkter och kostnader hänförs i möjligaste mån direkt till respektive verksamhetsgren. Endast gemensamma intäkter och kostnader fördelas.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget

	2024	2023
Försäljning som avser andra koncernföretag	12 787	12 612
Inköp som avser andra koncernföretag	-903	-684
	11 884	11 928

Not 4 Leasingavtal, leasgivare

Koncernen

Företaget och koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende uthyrning av bostäder, lokaler samt p-platser. Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt nedan. Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende uthyrning av bostäder, lokaler samt p-platser.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen

	2024	2023
Inom ett år	174 240	166 893
Senare än ett år men inom fem år	152 535	190 452
Senare än fem år	42 865	25 718
	369 640	383 063

Moderbolaget

	2024	2023
Inom ett år	122 040	113 440
Senare än ett år men inom fem år	122 312	145 750
Senare än fem år	42 645	25 429
	286 997	284 619

Variabla leasingavgifter som ingår i årets resultat uppgår till 6 590 tkr (5 660) tkr.

Förändringen av kontraktsvärdena beror bl a på förändringar i periodisiteten av kontrakten vars omförhandlingstidpunkt har förändrats med 1 år.

Not 5 Leasingavtal, lestagaren

Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	3 302	2 203
Senare än ett år men inom fem år	4 509	5 448
	7 811	7 651

Moderbolaget

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	3 302	2 203
Senare än ett år men inom fem år	4 509	5 448
	7 811	7 651

Företaget och koncernen är leasetagare av bilar genom avtal som i koncernen klassificeras som finansiell leasing. I moderbolaget redovisas alla leasingkontrakt som operationell leasing.

I moderbolaget finns även ett antal hyreskontrakt avseende lokaler som ägs av dotterföretagen. Dessa redovisas varken i moderbolaget eller i koncernen då de kan avslutas omgående utan ekonomiska konsekvenser.

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

	2024	2023
Forvis Mazars AB		
Revisionsuppdrag	563	565
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	8	33
	571	598

Moderbolaget

	2024	2023
Forvis Mazars AB		
Revisionsuppdrag	308	286
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	8	33
	316	319

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

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	9
Män	76	85
	85	94
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 520	2 488
Övriga anställda	46 395	50 531
	48 915	53 019
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	4 179	4 509
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 464	17 824
	20 643	22 333
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 558	75 352
Därav aktiverade lönekostnader i projekt	26 598	30 254
	26 598	30 254

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	9
Män	76	85
	85	94
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 520	2 488
Övriga anställda	46 395	50 531
	48 915	53 019
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	4 179	4 509
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 464	17 824
	20 643	22 333
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 558	75 352
Därav aktiverade lönekostnader i projekt	26 598	30 254
	26 598	30 254
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av resultat från KB	-3 092	3 919
Erhållna utdelningar	0	7 800
	-3 092	11 719

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	517	633
Övriga ränteintäkter	11 052	6 156
	11 569	6 789

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-18 515	-12 595
Övriga räntekostnader	-150 686	-136 220
	-169 201	-148 815

Not 11 Derivat

Koncernen

	2024	2023
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-11 395	0
	-11 395	0

Moderbolaget

	2024	2023
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-11 395	0
	-11 395	0

Not 12 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	-13 860	0
Förändring av överavskrivningar	1 449	738
Erhållna koncernbidrag	16 242	43 290
Lämnade koncernbidrag	-1 282	-1 326
	2 549	42 702

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 406	-17 008
Justering avseende tidigare år	-380	5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 215	9 243
Totalt redovisad skatt	-9 571	-7 760

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-69 671		-56 987
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	14 352	20,60	11 739
Justering skatter för föregående år		-380		5
Ej avdragsgilla kostnader		-2 311		-6 980
Ej skattepliktiga intäkter		63		90
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-161		-116
Skattemässigt avdragsgilla investeringar		2 411		2 667
Skillnad bokföringsmässiga/skattemässiga avskrivningar		-4 258		-4 694
Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler		-23 503		-19 714
Temporära skillnader fastigheter		1 606		8 981
Temporära skillnader derivat		2 347		0
Temporära skillnader uppskrivningsfond		262		262
Redovisad effektiv skatt		-9 571		-7 760

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8 573	-16 116
Justering avseende tidigare år	0	5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 702	4 243
Totalt redovisad skatt	-5 871	-11 868

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-78 837		-22 978
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	16 240	20,60	4 733
Justering skatter för föregående år		0		5
Ej avdragsgilla kostnader		-4 099		-1
Ej skattepliktiga intäkter		20		1 411
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-94		-70
Skattemässigt avdragsgilla investeringar		1 711		2 667
Skillnad bokföringsmässiga/skattemässiga avskrivningar		-1 049		-6 621
Effekt av ränteavdragsbegränsningsregler		-21 302		-18 236
Temporära skillnader fastigheter		93		3 981
Temporära skillnader derivat		2 347		0
Temporära skillnader uppskrivningsfond		262		262
Redovisad effektiv skatt		-5 871		-11 868

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 422 303	3 633 124
Förvärv/aktiveringar	53 361	789 179
Ingående uppskrivningar	136 028	136 028
Ingående ackumulerade avskrivningar	-908 291	-774 566
Årets avskrivningar	-134 135	-133 725
	3 569 267	3 650 040
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	453 843	452 992
Förvärv	65 415	851
	519 258	453 843
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	70 518	67 393
Förvärv/aktiveringar	0	3 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 894	-11 524
Årets avskrivningar	-3 526	-3 370
	52 099	55 624
Byggnads- och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	49 312	43 789
Förvärv/aktiveringar	0	5 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 078	-21 126
Årets avskrivningar	-3 210	-2 952
	22 025	25 235
Pågående ny-, till och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	138 880	442 534
Investeringar under året	195 829	228 442
Aktiveringar under året	-27 757	-532 097
	306 953	138 880
Utgående värde förvaltningsfastigheter	4 469 601	4 323 622
Marknadsvärde		
Marknadsvärde fastigheter	6 814 565	6 347 799 ✓

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 845 506	2 198 692
Förvärv/aktiveringar	21 369	646 814
Ingående uppskrivningar	127 000	127 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-573 644	-491 442
Årets avskrivningar	-80 458	-82 202
	2 339 773	2 398 862
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	133 557	133 557
	133 557	133 557
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	70 518	67 393
Förvärv/aktiveringar	0	3 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 894	-11 524
Årets avskrivningar	-3 526	-3 370
	52 099	55 624
Byggnads- och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	49 312	43 789
Förvärv/aktiveringar	0	5 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 078	-21 126
Årets avskrivningar	-3 210	-2 952
	22 025	25 235
Pågående ny-, till och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	137 681	441 417
Investeringar under året	185 905	348 252
Aktiveringar under året	-21 369	-651 987
	302 217	137 681
Utgående värde förvaltningsfastigheter	2 849 671	2 750 959
Marknadsvärde		
Marknadsvärde fastigheter	4 782 658	4 463 020

Bolaget genomför årsvisa värderingar av koncernens fastigheter.

Marknadsvärdet baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilket en tillgång ska kunna överlåtas mellan oberoende parter. Värderingen av fastigheter sker med både intern och extern värdering vilket baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Not 15 Inventarier och bilar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingåenden anskaffningsvärde	17 083	16 807
Inköp	3 969	3 958
Försäljning/utrangering	-2 020	-3 682
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 252	-4 378
Försäljning/utrangering	891	2 008
Årets avskrivning	-1 819	-1 883
	13 852	12 830

Leasingavtal gällande bilar klassificeras i koncernen som finansiell leasing.

Avskrivning av leasade tillgångar sker på samma villkor som ägda tillgångar. Avskrivning av leasade tillgångar sker på anskaffningsvärdet minskat med restbelopp vid leasingperiodens slut.

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingåenden anskaffningsvärde	5 249	4 380
Inköp	567	1 170
Försäljning/utrangering	-675	-301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 218	-1 250
Försäljning/utrangering	351	301
Årets avskrivning	-311	-270
	3 963	4 030

Not 16 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	848 112	720 112
Inköp	75	0
Lämnade aktieägartillskott	0	128 000
	848 187	848 112

Utgående redovisat värde 848 187 848 112 ✓

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
A9 Fastighetsförvaltning AB	100	100	1 000	1 143
Primula Förvaltning AB	100	100	500	175 817
Fraxinus Förvaltning AB	100	100	100 000	671 133
Primula Holding 2 AB	100	100	250	25
Primula Holding 3 AB	100	100	250	25
Primula Förvaltning 3 AB	100	100	250	25
Valnöten KB	99,9			10
KB Munin 28	99,9			9
				848 187

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
A9 Fastighetsförvaltning AB	556549-7095	Stockholm	1 143	0
Primula Förvaltning AB	556988-4736	Stockholm	135 624	0
Fraxinus Förvaltning AB	556686-3725	Stockholm	680 318	-47
Primula Holding 2 AB	559509-3401	Stockholm	21	-4
Primula Holding 3 AB	559509-3369	Stockholm	21	-4
Primula Förvaltning 3 AB	559505-4106	Stockholm	21	-4
Valnöten KB	916516-9906	Stockholm	11	-423
KB Munin 28	916622-6267	Stockholm	10	-2 670

Not 18 Eget kapital

Det egna kapitalet specificeras i Rapport över förändring av eget kapital.

Detta gäller både moderföretaget och koncernen. I rapporten framgår även antalet aktier samt kvotvärdet för dessa. Vidare specificeras förändringen av uppskrivningsfonden för moderbolaget.

Not 19 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	19 577	21 026
Periodiseringsfonder	31 354	17 494
	50 931	38 520 ✓

Not 20 Avsättning uppskjuten skatt

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld avs temporära skillnader fastigheter	72 724	73 967
Skatteskuld avs temporära skillnader uppskrivningsfond	20 668	20 930
Skattefordran avs obeskattade reserver	14 685	10 485
Skatteskuld avs övriga temporära skillnader	164	173
Skattefordran avs temporära skillnader räntederivat	-2 347	0
	105 894	105 555

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld avs temporära skillnader fastigheter	26 846	25 441
Skatteskuld avs temporära skillnader fastigheter - KB	818	2 315
Skatteskuld avs temporära skillnader uppskrivningsfond	20 668	20 930
Skattefordran avs temporära skillnader räntederivat	-2 347	0
	45 985	48 686

Not 21 Långfristiga skulder

Ingen del av lån från kreditinstitut har förfallodag mer än 5 år framåt i tiden efter räkenskapsårets utgång.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	10 003	10 392
Upplupna räntekostnader	25 239	30 643
Förskottsbetalda hyror	44 531	43 109
Övriga upplupna kostnader	31 675	135 288
	111 448	219 432

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	10 003	10 392
Upplupna räntekostnader	18 654	23 153
Förskottsbetalda hyror	31 357	30 390
Övriga upplupna kostnader	27 364	130 949
	87 378	194 884

Not 23 Ställda säkerheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	2 500	2 500
Fastighetsinteckningar	4 298 083	3 798 083
	4 300 583	3 800 583

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	2 500	2 500
Fastighetsinteckningar	3 064 773	2 564 773
	3 067 273	2 567 273

Not 24 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Uppkjuten stämpelskatt	1 574	1 574
	1 574	1 574

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för dotterföretag	1 096 128	1 115 672
Ansvar som bolagsman i KB	97 740	100 016
	1 193 868	1 215 688

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	141 699	142 399
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-781	-208
	140 918	142 191

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	87 504	88 623
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-579	-208
	86 925	88 415

Not 26 Likvida medel

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	239 640	103 200
	239 640	103 200

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	230 580	87 303
	230 580	87 303

Not 27 Transaktioner med närstående

Moderbolaget

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga grunder. Inga lån till ledande befattningshavare har lämnats. Inte heller har säkerheter ställts eller andra ekonomiska åtagande har gjorts till förmån för sådana

Not 28 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	239 555
årets förlust	-84 708
	154 847
disponeras så att	
i ny räkning överföres	154 847
	154 847 ✓

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

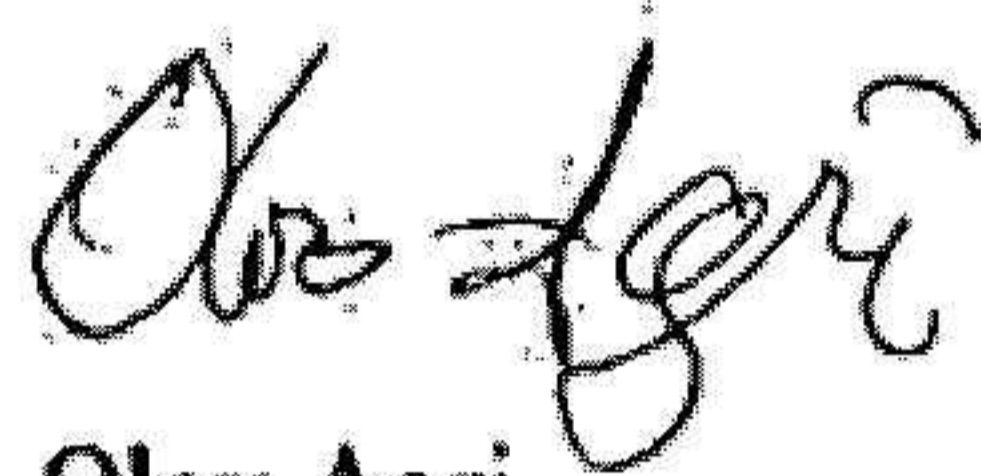
Koncernen

Under januari månad förvärvades bolaget Fastighets AB Soldaten, org nr. 559502-2160. Bolaget tillträdde i februari. Under mars månad har fusion mellan bolaget och dess moderbolag Primula Förvaltning 2 AB, org nr 559503-1013 inletts. Vidare har bolaget Fastighets AB Sofo, org nr 559502-2178 förvärvats under första kvartalet. Bolaget kommer tillträdas under andra kvartalet.

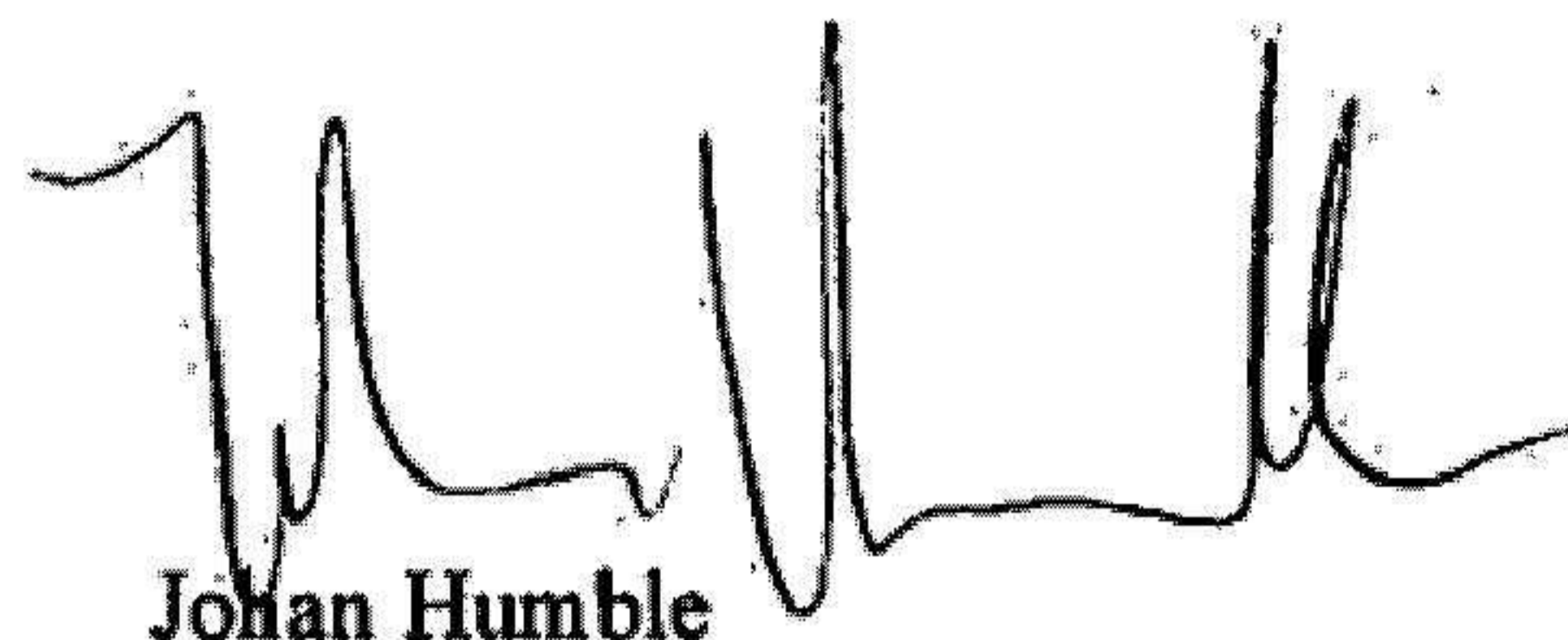
Moderbolaget

Primula Byggnads AB har under första kvartalet avyttrat en av sina mindre fastigheter.

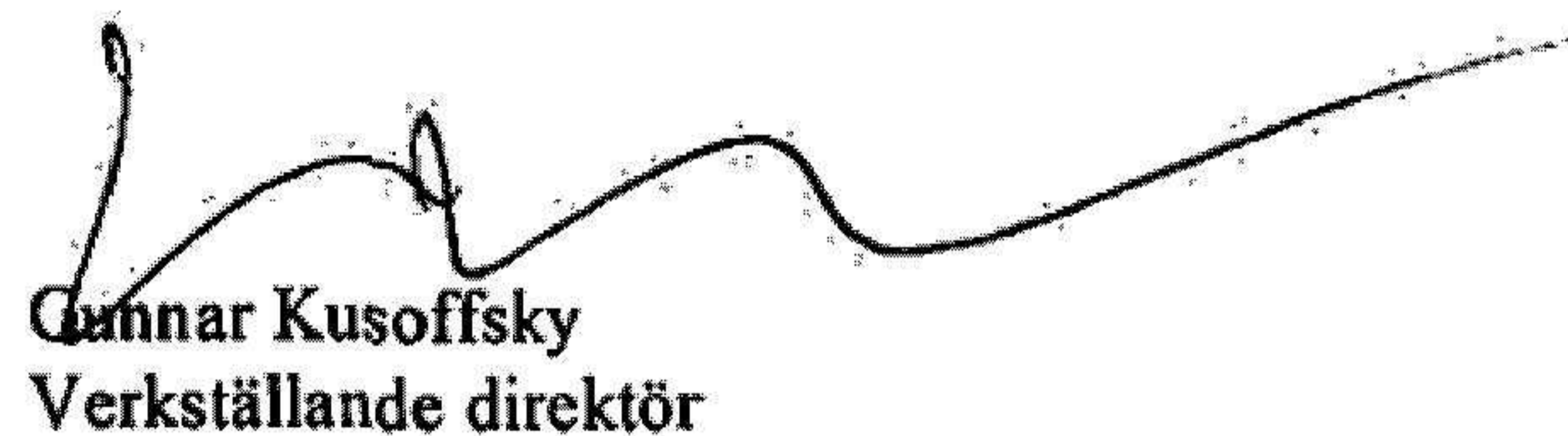
Stockholm 2025-04-23



Olov Agri
Ordförande



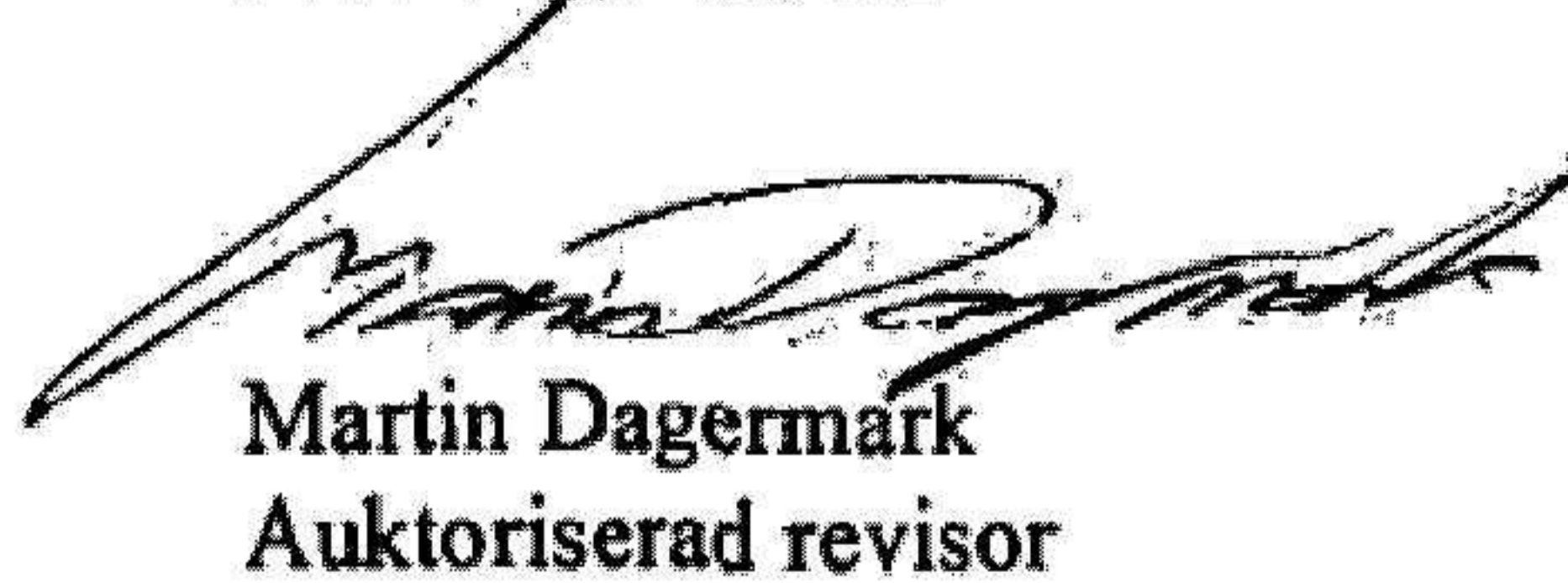
Johan Humble



Gunnar Kusoffsky
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

Forvis Mazars AB



Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Primula Byggnads AB
Org. nr 556375-5767

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Primula Byggnads AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att

en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Primula Byggnads AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 23 april 2025

Forvis Mazars AB


Martin Dagermark
Auktoriserad revisor