

Årsredovisning

Partillebo 2024



Partillebo

”Tillsammans skapar vi den bästa framtiden i Partille!

Innehåll

Inledning

Om Partillebo	4
Året i siffror	4
Aktuellt under året	5
VD har ordet	6
Vår vision, affärsidé och affärsmodell	8
Våra målområden	9
Kunden	10
Klimatpåverkan	12
Medarbetare	14
Samhällsutveckling	16

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	18
Risk- och väsentlighetsanalys	22
Fem år i översikt, RR + BR	26
Fem år i översikt, fastighetsuppgifter	27

Ekonomi

Resultaträkning	30
Balansräkning	32
Förändringar i eget kapital	34
Kassaflödesanalys	35
Noter	36
Styrelse, vd och revisorer	45
Revisionsberättelse	46
Fastighetsförteckning	48
Områdeskarta	54

Partillebo AB, Box 87, 433 22 Partille
Besöksadress Kyrktorget 51
Telefon 031-44 07 70
info@partillebo.se • partillebo.se • Org.nr: 556053-6418

Om Partillebo

Vi skapar ett Partille att längta hem till. Som kommunägt fastighetsbolag bygger, förvaltar och hyr vi ut bostäder och lokaler med omsorg om helheten. Våra hyresgäster ska känna sig trygga och sedda. Mitt i vardagen, där livet händer, finns vi nära till hands.

Med hållbarhet som drivkraft tar vi ansvar för både dagens och morgondagens invånare. Vi vill utveckla miljöer där människor trivs och bidra till en attraktiv och livskraftig kommun. Tillsammans formar vi framtidens Partille.



Den dagliga kontakten med våra hyresgäster och vår lokala närvaro skapar trygghet och tillit.



Från centralt till naturnära – och ofta båda delar. På Höghallsvägen bor våra hyresgäster i en unik miljö, med kor som närmsta grannar.



Vi skapar mötesplatser som bidrar till trivsel och gemenskap. Ett exempel är 'Oasen' vid trygghetsboendet Mosaiken.

Året i siffror

Snabbfakta 2024 – Partillebo AB	
Rörelseintäkter	700 (673) mkr
Årets resultat efter skatt	46 (43) mkr
Fastigheternas marknadsvärde	10 617 (10 486) mkr
Direktavkastning*	2,93 (3,04) %
Belåningsgrad*	30 (27) %
Soliditet (%)*	34 (36) %
Likviditet (%)*	89 (81) %
Antal anställda	90 (85)
Antal lägenheter	4 035 (3 979)
Yta totalt	515 753 (513 550) m ²

Aktuellt under året



Vågkanten

Vågkanten är ett av årets nya tillskott med 58 en-rumslägenheter och en gemensam takterass. Med unik vågformad arkitektur, är det ett nytt landmärke i centrala Partille. Huset är certifierat enligt Miljöbyggnad silver, vilket innebär att den uppfyller höga krav på energi, inomhusmiljö och materialval.



Jonsereds trädgårdar

Vi har utvecklat Jonsereds trädgårdar till en ännu mer attraktiv destination. Paviljonger har ersatts med permanenta byggnader: kafé, trädgårdsbutik och verksamhetslokaler. Utseendet har anpassats till den unika, historiska miljön. Där det är möjligt har vi återbrukat material, såsom tegel.



Partillebo 75 år

I år firade vi vårt 75-årsjubileum med ett tårtkalas och en bildvisning på Kulturum. Över 300 hyresgäster hade anmält sig till ett firande som bjöd på både historiska tillbakablickar och framtidsvisioner. Bildvisningen anordnades i samarbete med Partille Hembygdsförening.

I september 2024 tog vi det första "simtaget" för Partilles nya simhallskvarter. Elever i förskoleklass hjälpte badankor till ett första dopp.



VD har ordet

2024 har varit ett år där vi fortsatt fokusera på social och miljömässig hållbarhet, samtidigt som vi samverkat för att skapa ett tryggare och mer inkluderande samhälle. Partillebo är mer än bara en fastighetsägare – vi är en del av Partille och arbetar aktivt för att göra skillnad både för våra hyresgäster och för miljön.



Vikten av att vara nära

I en tid med flera utmaningar, både globalt och lokalt, står vi stabila i vårt uppdrag att skapa goda förutsättningar för våra hyresgäster och för Partille i stort. I vårt arbete är vi en närvarande aktör som känner våra områden, fastigheter och de människor som bor och verkar här. När vi hälsar på den som är ensam, tar oss tid för våra hyresgäster och syns ute i våra områden gör vi skillnad. Genom våra fyra områdeskontor och vårt dagliga arbete i våra fastigheter är vi nära på riktigt. Våra hyresgäster känner oss, och vi känner dem. Den här närheten är kärnan i Partillebo, och jag ser att den uppskattas. Våra kundundersökningar visar att både bostads- och lokalhyresgäster värderar den service vi erbjuder – det är ett kvitto på att vår modell fungerar.

Samarbeten för trygghet

Trygghet och trivsel skapas inte på egen hand. Vi tror på styrkan i samarbete och har under året fortsatt att arbeta tillsammans med kommunen, föreningar och andra aktörer för att göra Partille till en ännu bättre plats att leva och bo på. Ett exempel är vårt engagemang i "Ett varmare Partille", där vi tillsammans med kommunen och andra lokala aktörer arbetar för att minska ensamhet och stärka gemenskapen. Våra föreningssamarbeten är också viktiga för att främja en meningsfull fritid. Vår subvention av sommarsimskola gör det möjligt för fler barn och unga att utveckla vattenvana och lära sig simma, vilket känns särskilt meningsfullt i en kommun där närheten till vatten är en självklar del av livet.

Hållbarhet i varje steg

Som fastighetsägare och samhällsutvecklare har vi en stor påverkan – på många människor, men också på klimatet. Vi strävar efter att all vår nyproduktion som minst ska klassificeras enligt Miljöbyggnad silver. Det betyder att vi uppfyller höga krav på energi, klimatpåverkan, inomhus- och utomhusmiljö och cirkularitet.

I år har vi färdigställt Vågkanten, vår senaste nyproduktion av bostäder med 58 ljusa, moderna ettor mitt i centrala Partille. Dessa mindre lägenheter uppfyller ett efterfrågat behov och gör det möjligt för fler unga vuxna att ta steget till sitt första egna hem.

Vi har också tagit stora kliv inom återbruk. Vid bygget av butik och verksamhetslokaler i Jonsareds trädgårdar har vi använt återbrukat tegel, och arbetet med vår egen återbrukshubb är påbörjat. Den ska ge oss bättre möjligheter att återanvända material och främja cirkularitet, en viktig del av vår långsiktiga hållbarhetsvision.



En ny simhall för hela Partille

Årets största projekt är byggstarten av Partilles nya simhall och det omgivande simhallskvarteret. Detta är inte bara ett viktigt projekt för oss, utan för hela kommunen. Simhallen kommer att rymma ett familjebad, en 25-metersbassäng, bassänger för undervisning och rehabilitering, samt en relaxavdelning.

Utöver simhallen bygger vi hyresrätter, verksamhetslokaler, ett mobilitetshus med parkeringar och skapar förutsättningar för bostadsrätter. Efter många års planering är vi äntligen igång och ser fram emot att detta kvarter ska bli en mötesplats för alla Partillebor.

Mot nya möjligheter

Under 2024 har vi fortsatt utveckla Partille och byggt vidare på de 75 år som gått sedan Partillebo grundades. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners har vi format kommunen till en trygg och hållbar plats att leva och bo på. Det är vårt engagemang, närheten till våra områden och viljan att ständigt förbättra som driver oss framåt. Jag ser fram emot att fortsätta det arbetet under 2025, med nya möjligheter och utmaningar som vi möter tillsammans.

vd
Mats Nilsson





Servicetekniker Felix och Jan-Owe bidrar till en välskött boendemiljö och kundnära lokalförvaltning i Öjersjö.

Vår vision, affärsidé och affärsmodell

Partillebo ska medverka till att Partille utvecklas, långsiktigt och hållbart. Vi är en viktig aktör i samhällsbyggandet och erbjuder attraktiva bostäder och lokaler.

Vision

Tillsammans skapar vi den bästa framtiden i Partille.

Affärsidé

Vi är en samhällsutvecklare med personlig service som affärsmässigt skapar, utvecklar och erbjuder hållbara boendemiljöer och lokaler.

Våra värderingar

Vår verksamhet bygger på tre centrala värdeord som formar vårt arbetssätt. Värdegrunden är en viktig del av vårt varumärke och identitet.

Våra tre värdeord är:

Trygga

Vi tar ett socialt ansvar, erbjuder trygga miljöer och bidrar aktivt till att Partille långsiktigt utvecklas. Vi är närvarande och tillgängliga.

Effektiva

Vi kombinerar kvalitet med snabb och smidig service, samtidigt som vi strävar efter att optimera våra resurser och processer.

Serviceinriktade

Service är hjärtat i vår verksamhet. Vi sätter kundens behov i centrum och har en hög servicenivå.

Affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på ett integrerat hållbarhetsperspektiv där vi balanserar intäkter från hyra och försäljning med kostnader för underhåll och nybyggnation. I vårt arbete kombinerar vi alltid affärsmässighet med samhällsnytta.

Det primära värdeerbjudandet är att tillhandahålla trygga, prisvärda och hållbara bostäder och lokaler som främjar både social, miljömässig och ekonomisk utveckling i kommunen. Genom engagerad personal och förvaltning i egen regi bidrar vi till trygghet och säkerställer en hög kvalitet i våra områden.

Vi har en kundnära organisation där vår personal sköter om både inre och yttre miljö i våra bostads- och lokalfastigheter.

Våra målområden

I vår affärsplan har vi valt ut fem målområden som vi prioriterar att arbeta med 2024 till 2028. Partillebos målområden knyter an till kommunfullmäktiges styrmodell. I vårt arbete mot våra målområden tar vi avstamp i våra värdeord och har en riktning mot vår vision.



Ett år av dialog och utveckling

Under 2024 har vi fortsatt att sätta våra kunder i centrum genom att stärka dialogen och våra . Vi erbjuder bostäder, kommunala- och kommersiella lokaler.

Nya hem i hjärtat av Partille

I oktober 2024 flyttade de första hyresgästerna in i Vågkanten, vår senaste nyproduktion i centrala Partille. Lägenheterna, 58 ettor på 35 kvadratmeter, är samtliga uthyrda. Projektet är ett viktigt steg i vårt arbete att möta behovet av hållbara och funktionella bostäder för det mindre hushållet.

Höga betyg i kundnöjdhet

Årets kundnöjdhetsmätning från Evimetrix, som undersöker kundnöjdhet bland kommunala lokalhyresgäster, visade på fina resultat. Partillebo har nått topp 10, av 98 medverkande kommuner, inom nästan alla kategorier. Vi ligger på femte plats inom NKI (Nöjd Kund Index) och fick en mycket stark svarsfrekvens på 81 %.

När det gäller våra bostadshyresgäster har vi under året arbetat fram handlingsplaner utifrån vår senaste kundundersökning från AktivBo, utförd 2023. Vi satsar exempelvis på städning av gemensamma utrymmen med våra nya städbolag, skötsel av grönytor, fler miljörum och åtgärder för inomhustemperatur. I nästa mätning 2025 hoppas vi kunna se effekterna av åtgärderna.

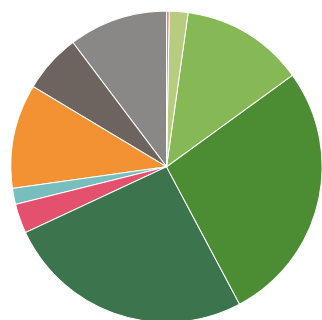
Kommande ombildningar

I april 2024 fattade kommunfullmäktige beslut om ett ändrat ägardirektiv som innebär att vi ska minska vårt bostadsbestånd till 3 700 lägenheter, senast cirka 2035. I uppdraget lyfts Ljungkullen, Oxled och Björndammen fram som områden där ombildningsprocesser ska starta. Under året har vi informerat berörda hyresgäster om vad en ombildning innebär och hur processen går till. Vi planerar att påbörja den första ombildningen i början av 2025, i Oxled.

Digitala och fysiska kontaktvägar

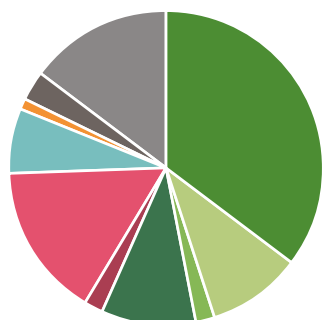
Året har också präglats av digital utveckling. En ny version av Mina sidor gör det enklare för våra hyresgäster att hantera sina ärenden och ger bostadssökande bättre verktyg för att hitta sitt nästa hem. Nu kan kunder ställa frågor och få svar direkt på webbplatsen, och det går att säga upp och signera hyresavtal digitalt. Med modernare gränssnitt och fler funktioner tar vi ett viktigt steg i att erbjuda en god service dygnet runt. Samtidigt behåller vi vårt fokus på en närvarande och nära förvaltning med personal som känner våra hyresgäster och vice versa – något som bidrar till både trygghet och trivsel.

Byggår lägenheter



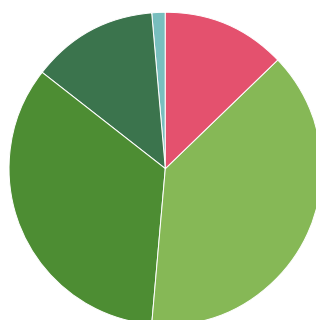
1914–1935
1940-talet
1950-talet
1970-talet
1990-talet
2011–2015
2016–2024

Lokaliteter, andel av yta



Skola
Gruppboend
Förskola
Äldreboende/korttidsboende
Kulturlokaler
Kontor
Dagcentral
Idrottshallar
Restaurang/butik
Övriga

Storlek lägenheter



1 rok
2 rok
3 rok
4 rok
5 rok



Hållbara steg framåt

Med tydliga klimatmål och en ambition att bli fossilfria tar vi varje år konkreta steg mot en hållbar framtid. Under 2024 har vi lagt extra kraft på att kartlägga energianvändningen, öka den biologiska mångfalden och stärka oss inom återbruk.

Smart energianvändning

Vi arbetar inom Klimatinitiativet för att minska energianvändningen i våra bostäder med 30 procent till 2030, jämfört med 2012. Parallellt driver vi ett aktivt energiarbete i våra lokalfastigheter, i nära samverkan med Partille kommun och övriga hyresgäster.

Under året har vi anställt en energiingenjör och infört ett nytt system, Momentum Energi. Detta ger oss bättre översikt över energianvändningen och hjälper oss att säkerställa rätt energi för varje fastighets behov.

Miljöcertifierade byggnader

Ett viktigt framsteg under året har varit certifieringen av våra två nyaste bostadsfastigheter, Gökegård och Vågkanten, enligt Miljöbyggnad Silver. Denna certifiering, utfärdad av Sweden Green Building Council, granskar byggnadens miljöprestanda och vårt miljöarbete. Certifieringen omfattar områden som klimatpåverkan samt inom- och utomhusmiljö, och ställer höga krav på bland annat solskydd, ljudmiljö och energianvändning.

Återbruk i fokus

Vi har påbörjat arbetet med att skapa en återbrukshubb där vi ska samla material från både projekt och förvaltning. Målet är att i första hand använda befintligt material, innan vi köper nytt.

I Jonsereds trädgårdar har vi färdigställt butik, kafé och verksamhetslokaler med fokus på återbruk. Tegel, invändiga material och inredning har återanvänts, vilket resulterat i en besparing på 16,7 ton koldioxidekvivalenter – motsvarande att köra en bensindriven bil sju varv runt jorden (cirka 280 000 km).

Med mål att minska restavfallet

Under året har sju nya miljörum färdigställts, vilket innebär att vi totalt har 20 miljörum med sortering och 33 soprum för mat- och restavfall. De nya miljörummen har förbättrade sorteringsmöjligheter och glasdörrar för att öka insyn och trygghet. Vi har också kartlagt mängden restavfall per lägenhet i våra områden, vilket ger oss en grund för att sätta mål och prioritera framtida insatser.

I pilotprojektet "Snacka avfall" i Ljungkullen mötte vi cirka 300 hyresgäster genom dörrknackning. Vi delade ut sorteringspåsar och broschyrer, samt diskuterade avfallshandlingens utmaningar och lösningar med syfte att minska mängden restavfall.

Biologisk mångfald i utemiljön

Under året har vi utvecklat våra utemiljöer med ett särskilt fokus på biologisk mångfald. Vi har fortsatt vår satsning på att omvandla gräsmattor till ängsytor och anlagt nya planteringar med växter som bidrar till både ekologisk hållbarhet och trivsel.

Vi har även utökat samarbetet med Stadskupan, som sköter om bikupor i våra områden. Utöver de två bikupor vi haft på huvudkontorets tak sedan tidigare har vi etablerat fyra nya kupor, en i varje förvaltningsområde. Detta bidrar till ökad pollinering och sprider samtidigt medvetenhet om bins betydelse för ekosystemet.

Vägen framåt

För att stärka vårt hållbarhetsarbete har vi under året deltagit i ett samverkansprojekt med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännytt. Projektet syftar till att utveckla klimatmål som minskar bostadsföretagens klimatpåverkan och ger oss en metod för att sätta tydliga klimatmål och redovisa vårt arbete enligt de nya CSRD-kraven.



På Bisittarevägen i Björndammen har vi utvecklat en gård med nya planteringar som gynnar biologisk mångfald.

Nya krafter för ett hållbart Partillebo



Cecilia Hornö Eriksen
Hållbarhetsansvarig

Hållbarhet skapar värde

Cecilia Hornö Eriksen är ny hållbarhetsansvarig på Partillebo och Partille Energi. Hennes uppdrag är att på ett affärsmässigt sätt initiera, driva och utveckla bolagets hållbarhetsarbete framåt, tillsammans med både interna och externa parter. Ett särskilt stort fokus är att implementera och följa upp miljö- och klimatmålen.

– Två stora utmaningar är klimatet och klimatanpassning, säger Cecilia. Vi ska begränsa våra utsläpp samtidigt som det är viktigt att vi anpassar fastigheterna till förändrade förutsättningar. För att klara omställningen behöver vi både tänka nytt och arbeta systematiskt.

Under 2025 ligger fokus på att utvecklat återbruk i både förvaltningen och byggprojekt, samt att klimatberäkna våra projekt. Andra prioriterade områden är mobilitet, minskade avfallsmängder, elektrifiering och integrering av klimatanpassning i processer för byggnation och förvaltning. Genom att mäta och följa upp insatserna ser vi vad som ger effekt, menar Cecilia.

För att nå framgång med hållbarhetsarbetet krävs att hela organisationen prioriterar frågorna och bidrar till att ställa om.

– Det är ingen enmansshow direkt, tillägger Cecilia. Det handlar om att engagera genom att involvera. Vi behöver en kultur där utveckling står i fokus, och då behöver vi lyssna och förstå varandras vardag. Först då kommer vi kunna genomföra förändringarna.



Lars-Olof Lindeheden
Energiingenjör

Rätt energi på rätt plats

Lars-Olof Lindeheden är ny energiingenjör på Partillebo – en helt ny roll för bolaget. Hans uppdrag är att optimera energianvändningen i våra fastigheter för att skapa bästa möjliga inomhusklimat och en stabil drift.

– Vi ska använda rätt energi på rätt ställe, säger Lars-Olof. Det handlar inte bara om att minska förbrukningen, utan om att hitta den optimala nivån för varje fastighet utifrån dess förutsättningar och användningsområden.

Under året har Lars-Olof fokuserat på att implementera och verifiera data i Momentum Energi, vårt nya system för energiuppföljning. Genom att fördjupa sig i olika fastighetstyper har han lagt grunden för att prioritera framtida insatser. Som en del av detta arbete har idrottshallen på Lexbyskolan fungerat som en pilot för en ny arbetsmodell. Resultatet är en smartare anpassning av energianvändningen som årligen sparar 60 000 kWh. Denna åtgärd beräknas ha en återbetalningstid på under sju år.

Utöver detta har utbildning av driftpersonalen och tätare samarbete med lokalstrategier inletts för att säkerställa långsiktiga förbättringar.

– Det som driver mig är att öka förståelsen för hur vi bäst använder energi i våra fastigheter. Tack vare en öppen arbetskultur och låg prestige kommer vi nå uppsatta mål, och ha roligt på vägen, avslutar Lars-Olof.

Medarbetarskap och ledarskap

Under 2024 har Partillebo fortsatt att utveckla ledarskapet, stärka samarbetet mellan avdelningar och främja medarbetarnas hälsa. Genom medarbetarundersökningar identifierar vi förbättringsområden och arbetar systematiskt för att stärka organisationen.

Ständiga förbättringar med Remente

Våra medarbetarundersökningar har lyft upp beroende, arbetstempo och arbetsmängd som centrala utvecklingsområden. För att bemöta detta har vi fortsatt att arbeta med handlingsplaner för varje avdelning samt stärkt samarbetet mellan olika funktioner för att förbättra interna processer och öka effektiviteten.

Ledarskap och utveckling

Under året har våra chefer deltagit i utbildningar inom förändringsledning tillsammans med chefer i Partille kommun. Dessa utbildningar har förbättrat chefernas förståelse för förändringsarbete och möjliggjort ett mer strukturerat och samordnat arbetssätt. Bolaget har även fortsatt etablera vår ledarmodell för medarbetarengagemang (se bild).

Vi har också inlett en ny form av ledarskapsträning där chefer ges möjlighet att coacha varandra. Syftet är att stärka ledarskapsförmågan, förbättra samarbetet och skapa en djupare insikt i verksamhetens helhet.

Ledarmodell för medarbetarengagemang



Hälsa och välbefinnande

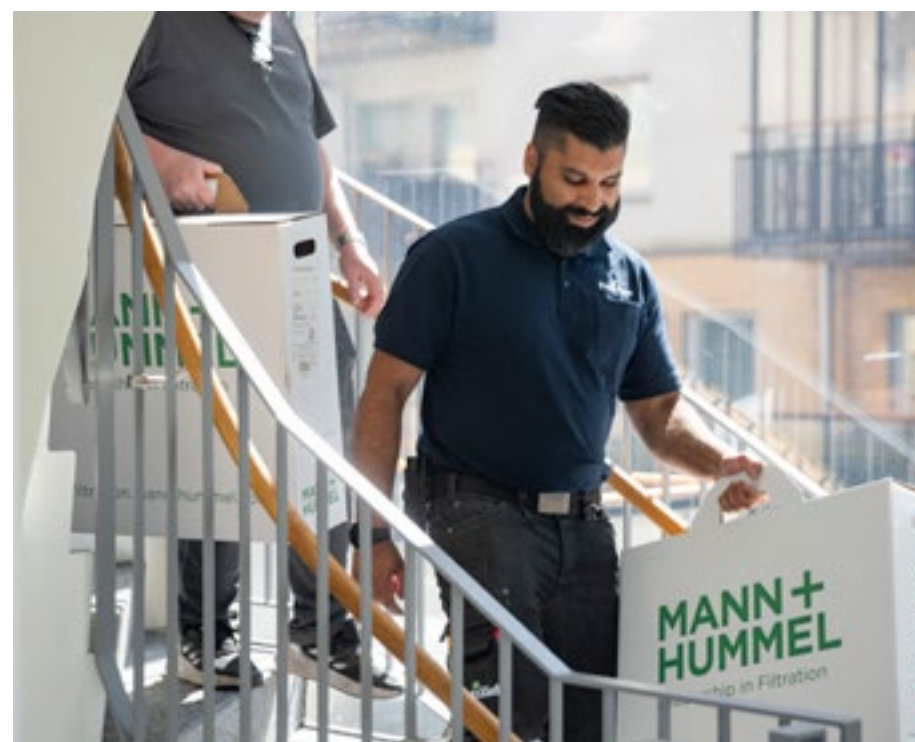
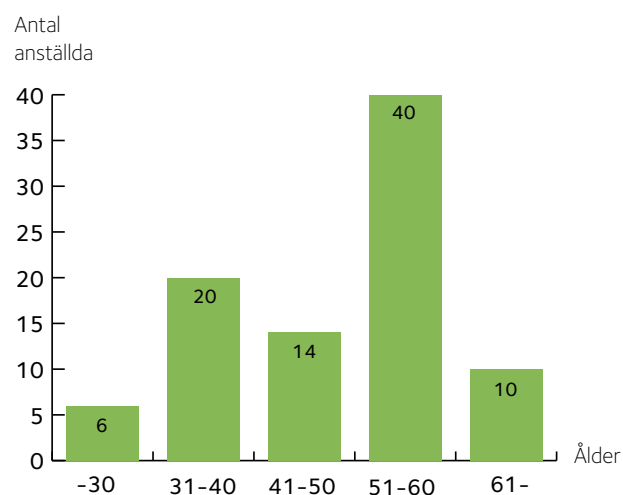
Vi fortsätter att erbjuda insatser såsom friskvårdsbidrag, möjlighet att leasa elcykel, hälsoundersökningar och samtalsstöd.

Sjukfrånvaron har ökat något från 6,0 procent 2023 till 6,3 procent under 2024. Vi ser detta som ett prioriterat område att arbeta med under 2025 för att minska frånvaron och främja ett hälsosammare arbetsklimate.

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling är en central del av vår strategi för att möta framtidens krav och stärka medarbetarnas förmåga att bidra till organisationens mål. Genom att systematiskt investera i kompetensutveckling främjar vi medarbetarnas prestationer och trivsel, samtidigt som vi säkerställer att vår verksamhet är anpassad till en föränderlig omvärld.

Åldersfördelning medarbetare



Tillsammans för Partille

Under 2024 har Partillebo fortsatt att bidra till samhällsutvecklingen genom initiativ som stärker trygghet, samvaro och hållbarhet i våra områden. Vårt ansvar är större än att bygga och förvalta bostäder och lokaler – vi bygger också ett tryggt och trivsamt samhälle.

Samverkan är nyckeln

Vi tror på styrkan i samarbete – mellan oss, våra hyresgäster, kommunen, polisen och andra aktörer. När vi arbetar tillsammans kan vi skapa verklig förändring. Ett exempel på detta är vårt engagemang i "Ett varmare Partille", ett samarbete mellan Partille kommun, kyrkor och föreningar som syftar till att minska den ofrivilliga ensamheten.

Ett annat viktigt samarbete är vårt förebyggande arbete mot vräkningar, där vi tillsammans med kommunen tidigt identifierar och stöttar hushåll som riskerar att hamna i utsatta situationer. Vi deltar också aktivt i kommunens integrationsarbete, stödjer hushåll med särskilda behov och bidrar till socialt hållbar utveckling.

Att bidra till trygghet

Trygga miljöer är en grundläggande förutsättning för trivsel. Ett sätt vi arbetar med detta är genom att förbättra belysningen och göra trygghetsskapande insatser i våra områden. Enligt vår senaste kundundersökning upplever 84,4 % av våra hyresgäster en övergripande trygghet i sina områden, att jämföra mot förra mätningens 82,4 %. Hela 90,3 % (89,0) känner sig trygga i trapphuset där de bor.

En åtgärd för att öka tryggheten är att se över belysningen. Under 2024 har vi bland annat satsat på att uppdatera belysningen vid Nämndemansvägens parkering och flera skolområden. Dessa projekt har genomförts i nära dialog med våra hyresgäster och är en del av vårt långsiktiga arbete med att skapa välkomnande och säkra miljöer.

Fler mötesplatser

Att bygga ett tryggt samhälle handlar också om att utveckla våra områden för att främja möten och samvaro. Under året har vi exempelvis investerat i en utveckling av en innergård på Bisittarevägen i Björndammen, med ny lekplats och flera bänkar och bord som bjuder in till aktivitet och umgänge. Fler mötesplatser är också något vi kommer att satsa på framöver, till exempel genom att utveckla fler gårdar på Bisittarevägen. Vi planerar också nya mötesplatser på Skälstenen, Ekeblads väg och Hosaberget utifrån önskemål i vår senaste hyresgästenkät.

Under året har vi också fortsatt vår satsning på att bjuda in våra hyresgäster till fler möten i mindre format. Vi har arrangerat event och träffat hyresgäster i Anneberg, Björndammen, Ljungkullen, Vågkanten och under familjefestivalen Oluffs galej. Dessa möten ger oss möjlighet att lyssna, skapa dialog och stärka relationen till de som bor hos oss.



Projektledare Carina träffar hyresgäster på Björndammen för att prata om en pågående renovering av fönster och balkonger.



Stöttning av föreningsverksamhet

Partilles föreningar möter ett stort antal invånare i alla åldrar och möjliggör en aktiv och meningsfull fritid. Partillebo stöttar ett antal lokala föreningar som arbetar enligt Hållbar förenings principer. Det innebär att föreningen ska arbeta aktivt med värdegrund, ledarskap, trygghet, delaktighet, hälsa och miljö. Några av föreningarna som vi stöttat under året är SAIK, Sävahof, Partille Ridklubb och Partille Taekwon-Do.



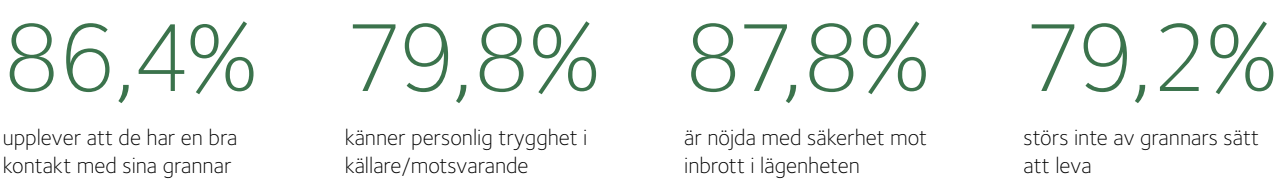
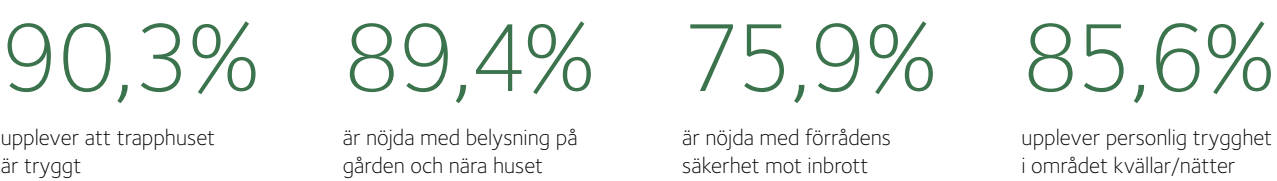
Simskola som ger vattenvana

I samarbete med Svenska Livräddningssällskapet Göteborg sponsrade Partillebo sommarsimskola i Kåsjön för våra hyresgästers barn. För endast 100 kronor fick 43 av Partillebos hyresgäster två veckors simundervisning. Simskolan erbjöd nivåer från nybörjare till fortsättning. Utöver simning lärde sig deltagarna livräddning, som att kasta livboj och hjälpa varandra i vattnet – viktiga färdigheter för trygghet i och vid vatten.



Trygghetsvandring

Partillebo deltog i en trygghetsvandring tillsammans med fastighetsbolaget Willhem och Områdesteamet i Partille, bland annat genom våra områden Björndammen och Anneberg. Genom att besöka varandras områden och prata med boende samlade vi in nya perspektiv och dokumenterade insikter för att förbättra tryggheten. Vandringen gav värdefulla lärdomar om hur platser upplevs under olika tider på dygnet.



Förvaltningsberättelse

Styrelse och VD avger följande årsredovisning i tSEK för Partillebo AB (Org.nr 556053-6418).

Partillebo AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar, bygger och hyr ut bostads- och lokalfastigheter i Partille kommun. Partillebokoncernens verksamhet bedrivs i moderbolaget Partillebo AB och i dotterbolaget Partillebo Parkering AB. Därtill innehar koncernen fem dotterbolag som är vilande. Partillebo AB:s samtliga aktier ägs av Parthaella AB som i sin tur ägs av Partille kommun som även är Partillebos största kund som lokalhyresgäst.

Koncernen

Parthaella AB äger till 100 % Partillebo AB och Partille Energikoncernen.

Kunderna

Partille kommun har i dagsläget runt 41 000 invånare och antalet väntas fortsätta växa något. Det ställer ytterligare krav på tillgängliga bostäder och fungerande infrastruktur. Partillebo ska driva sina verksamheter aktivt och affärsmässigt så att kunderna upplever vårt erbjudande och vår service som prisvärda inom alla områden.

Partillebo äger idag 4 035 lägenheter. Snittkötiden är något högre än tidigare år och ligger idag på cirka 7 år. Svängningarna mellan kortare och längre kötid är större, beroende på främst hyra, storlek och område. Omflyttningsfrekvensen ligger på 11 %.

Bolaget äger och förvaltar även kommunens lokaler och arbetar aktivt för framtidens lösningar. Förvaltat lokalyta uppgår till 242 074 m² varav merparten utgörs av kommunhyrda lokaler. Förtätning och utbyggnad av befintliga lokaler prioriteras framför nybyggnation.

Medarbetarna

Omvärlden förändras i snabb takt och det är än mer viktigt att fortsätta vara en lärande, reflekterande och anpassningsbar organisation utifrån kundens behov. Genom medarbetarundersökningar identifierar vi förbättringsområden och arbetar systematiskt för att stärka organisationen. Kompetensutveckling är en central del av vår strategi för att möta framtidens krav och stärka medarbetarnas förmåga att bidra till organisationens mål. Under året har bolagets chefer utbildats i vår ledarmodell. Bolagets ledarmodell bygger på hur vi skall leda för att skapa medarbetarengagemang. Chefer och ställföreträdande områdeschefer har dessutom fått en utbildning i förändringsarbete tillsammans med samtliga kommunens chefer. Arbetsmiljöronder genomförs som en del i Partillebos årshjul för arbetsmiljöarbetet. Vidare görs hälsokontroller vartannat år för alla över 40 år och vart tredje år för alla under 40 år. I de rekryteringar Partillebo har genomfört under 2024 har de sökande väl motsvarat Partillebos krav. Strategisk kompetensförsörjning och rekrytering utgår från morgondagens behov.

Fastigheterna

Partillebos mål är att bygga och förvalta fastigheterna så att de blir hållbara ur ett ekonomiskt, ekologiskt, socialt och tekniskt perspektiv. Under året har fastigheten Vågkanten vid Säveån färdigställts med 58 enrumslägenheter. Projektet i Jonsereds trädgårdar har också färdigställts under året. Förädlingen av området Anneberg har fortsatt och den sista etappen av upprustning av Anneberg är i full gång. Det första spadtaget för det nya Simhallskvarteret togs under hösten och markarbetet har påbörjats. I kvarteret kommer, förutom simhall, även bland annat både hyresrätter och bostadsrätter som byggs av annan aktör samt lokaler för daglig verksamhet inrymmas.

Resultatet

Årets resultat är högre än budget, precis som föregående år. Bedömda risker ryms väl inom uppsatta säkerhetsmarginaler. 2024 års resultat uppgår till 46 (43) Mkr. Hyresintäkterna ökade med cirka 44 (24) Mkr till totalt 706 (662) Mkr. Elproduktionsintäkterna minskade med 17 (6) Mkr till 9 (25) Mkr, till följd av låga elpriser samt att Jonsereds vattenkraftverk sålts till Partille Energi. Driftkostnaderna är högre än föregående år 10 (0) Mkr, totalt 236 (226) Mkr, vilket framför allt beror på höga reparationskostnader. Resultatförda underhållskostnader ligger i linje med föregående år och har förändrats med 0 (25) Mkr och uppgår till 161 (161) Mkr. Vi har under 2024 nedskrivit 25 Mkr (20 Mkr) i projektet för Partille Simhall. Bruttoresultatet uppgår till 87 (83) Mkr. De finansiella kostnaderna för bolaget är högre än föregående år 87 (69) Mkr på grund en hög räntenivå. Den externa värderingen av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2024 uppgår till 10 617 (10 486) Mkr. Investeringsvolymen under året uppgår till 472 (397) Mkr. Den synliga soliditeten, det vill säga andelen eget kapital i förhållande till total balansomslutning, är något lägre än föregående år 34 (36) %. Direktavkastning på totalt kapital uppgår 2024 till 1,41 (2,07) %. Direktavkastningen är något lägre än målet i ägardirektivet, vilket beror på nedskrivningen i projektet för Partille Simhall.

Hållbarhetsrapport

Förutom årsredovisningen upprättar Partillebo årligen en hållbarhetsrapport. Rapporten för 2024 är publicerad på partillebo.se.

Förväntningar i framtiden

Långsiktigt beräknas Partillebos resultat efter finansiella poster att bli lägre de kommande åren. Under de närmsta åren kommer resultatnivån från 2024, rensad från eventuella reavinster, sänkas något på grund av förväntade nedskrivningsbehov. Efterfrågan på kommunhyrda lokaler väntas öka i takt med inflyttning. Planering för ytterligare nybyggnationer av både bostäder och lokaler pågår. I april 2024 fattade kommunfullmäktige beslut om ett ändrat ägardirektiv som innebär att Partillebos bostadsbestånd ska minskas till 3 700 lägenheter senast cirka 2035. I uppdraget lyfts Ljungkullen, Oxled och Björndammen fram som områden där utbildningsprocesser ska starta. Vi planerar att påbörja den första utbildningen i början av 2025, i Oxled. Kommunens översiktsplan 2035, lokal och bostadsförsörjningsprogram, är även mål för Partillebos planering och strategi. Det faktiska underhållet av våra fastigheter kommer att ligga kvar eller öka något i framtiden.

Ägardirektiv

Partillebo AB ägs till 100 % av Parthaella AB, nedan följer bolagets ägardirektiv (utdrag).

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

Bolagets verksamhet ska bedrivas på affärsmässig grund och med en målsättning att långsiktigt lämna marknads-mässig avkastning till kommunen på investerat kapital. Bolaget ska därvid beakta följande:

a) Bolaget ska aktivt bidra till att Partille långsiktigt utvecklas ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart.

b) Bolaget ska vara delaktigt i att utveckla Partille kommun till en attraktiv och trygg kommun med goda bostäder, utemiljöer och funktionella lokaler. I detta arbete ska Bolaget verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med kommunen i markförvärv och planeringsfrågor för en hållbar samhällsutveckling.

c) Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den miljöpåverkan som uppkommer i nybyggnation, ombyggnation och förvaltning. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt energieffektivisering i såväl befintliga fastigheter som vid nyproduktion. Bolaget ska ge såväl boende som verksamheter goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet och i verksamheten.

d) Bolaget ska aktivt sträva efter att tillhandahålla sunda och klimatsmarta bostäder och lokaler, vars material och restprodukter bör ingå i ett naturligt kretslopp och i en cirkulär ekonomi.

e) Bolaget ska fortsatt, på samma nivå som tidigare, ta ett socialt ansvar genom att samverka med Partille kommun kring boende för grupper med särskilda behov, bidra till integration och mångfald samt främja trygghet och social sammanhållning.

f) Bolaget ska medverka till att god service finns i bostadsområden och på kommunala anläggningar i alla kommundelar.

g) Bolaget ska erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande.

h) Bolaget och Partille kommun ska samverka för effektivisering av lokalanvändningen för kommunens verksamheter.

i) Bolaget ska omsätta delar av sitt bestånd av hyreslägenheter; genom försäljning för ombildning till bostadsrätt/ägarlägenheter så att beståndet på sikt, senast 2035 har minskat till en nivå om ca 3 700 lägenheter (med 2023 års antal hyresrätter i Partille innebär det en marknadsandel på 63 %). Bolaget ska arbeta strategiskt med frågan för en lämplig mix av äldre och nyproducerat bestånd.

j) Vid ombildning och nyproduktion eftersträvas blandade boendeformer (hyresrätter, bostadsrätter och ägar-rätter) i alla kommunens geografiska delar.

k) Försäljningar enligt ovan kräver inget separat tillstånd från kommunfullmäktige.

Bolaget ska ha en balanserad ekonomisk utveckling och verka för att mer precisa mål, som från tid till annan följer av fastställda styrdokument, nås. Bolaget ska följa Partille kommuns finanspolicy och arbeta aktivt med att identifiera och minimera riskerna i verksamheten genom riskhantering och systematisk intern kontroll.

- Bolagets soliditet ska uppgå till minst 25 %.
- Bolaget ska ha en direktavkastning på totalt kapital på minst 1,45 %.



Risk- och väsentlighetsanalys

Kartlägger risker och konsekvenser för Partillebokconcernen, samt åtgärder för att minska påverkan på verksamhet och resultat.

Kompetensförsörjning

Många branscher upplever idag en utmaning i att kompetensförsörja sin verksamhet på ett bra sätt. I dagsläget är inte detta ett stort problem i bolaget, men om tillgången på rätt kompetens minskar blir det en stor risk. Utan rätt kompetens på plats får bolaget svårare att leverera sitt uppdrag med rätt kvalitet och volym.

Åtgärd: Bolagets fokus ligger på att behålla och utveckla vår personal. Detta görs genom mätningar av medarbetarengagemang samt att arbeta med vår ledarmodell. Denna syftar till att jobba med tydliga mål och förväntningar, resultatåterkoppling, rimlig utmaning, erkänsla och bekräftelse samt påverkan på arbetssätt.

Kund- och uppdragsstruktur

Om dagens kund- och uppdragsstruktur ändras i allt för stor utsträckning kan detta bli en risk för bolaget. Det behöver vara en balans mellan nya och gamla bostäder, då vakansrisken är större i vårt nyare bestånd. Båda affärsområdena bostäder och lokaler, skall generera avkastning.

Åtgärd: Vi har en väl upparbetad struktur och en bra tillitsfull relation till våra kunder. Kunden upplever då att vi hela tiden syns i våra bostadsområden, vilket ger en känsla av trygghet och framtidstro. Genom regelbundna arbetsmöten med lokalförsörjningsgruppen som företrädere den kommunala kunden inom alla förvaltningar, kan vi matcha behov och efterfrågan väl på ändamålsenliga verksamhetslokaler.

Bolaget behöver ha koll på balansen mellan ombildningar och nyproduktion för att inte få en skev fördelning mellan gammalt och nytt.

För att hantera balansen mellan affärsområdena budgeteras dessa var för sig och aggregeras sedan till bolagets helhet.

Kriser

Vi lever i en föränderlig värld som kan ge upphov till en rad olika kriser, som bolaget behöver ha en beredskap för. Exempel på detta kan vara naturkatastrofer, bränder, pandemi eller krig. En beredskap för detta gör att bolaget kan minimera en negativ påverkan på bolaget om något inträffar.

Åtgärd: Bolaget har satt en krisorganisation som utbildats i krishantering. Denna bemannas tillsammans med Partille Energi. Detta för att vara förberedda när kriser uppstår.

Likviditet- och ränterisk

Likviditetsrisk som risk för att bolaget inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kostnad än normalt eller genom att tillgångar avyttras till kraftigt underpris. Detta kan uppstå om bolagen går dåligt eller att man blir påverkad av marknadskriser.

Ränterisken har huvudsakligen definierats som en kostnadsrisk, det vill säga risken för att räntenetto försämrass i ett ofördelaktigt ränteläge. Ränterisken påverkar företag huvudsakligen som gradvisa förändringar i företagens räntenetto, som därmed kan påverka rörelseresultatet och kapitalrelationer på både kort och lång sikt. Se senaste års uppgångar.

Åtgärd: Målsättningen med den finansiella hanteringen är att förbättra räntenettet och samtidigt iaktta ränterisk, kreditrisk samt de likvida medlens tillgänglighet. Som ett led i detta är vi, tillsammans med kommunen, medlemmar i Kommuninvest. Detta har minskat vårt beroende av affärsbankerna och ökat priskonkurrensen för Partillebo och kommunkoncernen på ett gynnsamt sätt. Partillebo har en tydlig finanspolicy som är antagen av kommunfullmäktige och styrelsen i Partillebo. Varje månad skriver bolaget finansrapport till styrelsen och kommunrepresentanter, som uppföljning av denna policy.

Vakanser

Risk att inte kunna hyra ut lägenheter, lokaler och övriga utrymmen till följd av det ekonomiska läget, s k affärsrisk. Risk att för stor andel av beståndet har höga hyror och späder på risken. Risk att få lägre intäkter till följd av vakanser. Risk för tomställda lokaler, eller brist på lokaler, då befolkningsprognoser och demografin ändras.

Åtgärd: Vara proaktiva genom att ha nöjda kunder och ha låga avflyttningstal. Utöver det behöver vi vara effektiva i marknadsföring och tillgänglighet vid uppsägning av lägenheter. Vi har även en systematisk och tät dialog med kommunens lokalstrateger, för att ha samsyn i kommunens aktuella och framtida lokalbehov.

Nyproduktion – stora projekt

Nyproduktion är förknippat med mycket stora investeringar vilket gör att dessa projekt kan påverka hela bolagets ekonomi. Det är svårt att få lönsamhet i nyproduktionsprojekt och affärskalkylen är mycket känslig för ökad inflation, räntor etc. Det finns även en risk att några stora projekt tar upp en alltför stor del av investeringsvolymen.

En av de största tekniska riskerna är att stora delar av Partille är beläget i ett område med mycket dåliga grundläggningsförhållande vilket både försvårar och fördyrar projekten. Det finns även risk för markföreoreningar då vi oftast bygger på mark där någon form av verksamhet tidigare bedrivits. Byggbranschen är beroende av varor importerade från utlandet vilket gör den känslig för händelser i omvärlden som vi inte råder över så som krig och pandemi.

Åtgärd: Nyproduktion följs upp kontinuerligt av projektledaren och månadsvis av kontrollern. Utöver detta har Partillebo kvartalsgenomgångar med fokus på de stora projekten. Styrelsen följer utvecklingen av nyproduktionen i VD-brev och delårsbokslut. Detta inkluderar alltid en prognos för projektet. Bolaget arbetar också med en tioårig långtidsprognos, för att följa vilken påverkan påbörjad och framtida nyproduktion har på bolagets resultat.

Varumärke/image

Om bolaget får dåligt rykte kan det resultera i förlorat förtroende från kunder, samarbetspartners och allmänheten. Detta kan leda till ökad omflyttning och svårigheter vid uthyrning av lediga bostäder eller lokaler. Skador på varumärkets image kan också påverka vår förmåga att attrahera nya medarbetare, ge en negativ påverkan på arbetsmiljön och öka vår personalomsättning.

Åtgärd: Vi bygger vår värdegrund på att vara trygga, effektiva och serviceinriktade. Det appliceras på såväl kunder som medarbetare. Detta får direkt genomslag i vårt arbete med nuvarande och framtida kunder. Nya kunder attraheras bland annat av vår image. Många av våra existerande kunder pratar väl om oss.

Kriminalitet/Korruption

Risk för ökad kriminalitet i våra bostadsområden och att vi inte kan uppnå målet för hyresgästernas upplevda trygghet. Risk att inte göra rätt prioriteringar eller inte ha rådighet över de insatser som krävs för att klara en ökad kriminalitet. Risk att närma oss liknande problem som i storstaden. Risk att våra bostäder används för kriminell verksamhet och risk för en försämrad arbetssituation för vår personal.

I byggbranschen och fastighetsbranschen är risken för korruption relativt hög. Ett bidragande problem är långa underentreprenörskedjor där transparensen är låg. Det gör att det svårt för beställare att få överblick och kontroll över vilka som faktiskt utför arbetet.

Avseende inköp finns det alltid en risk att affärer görs med oseriösa aktörer. Risk för vänskapskorruption behöver även beaktas i det dagliga arbetet.

Åtgärd: Partillebo är aktiva i det trygghetsskapande arbetet. Detta gäller såväl i den fysiska miljön som i närvaro i form av våra servicetekniker. Genom att vara väl rustade för att möta den ständiga samhällsutvecklingen minskar risken för anonymitet och otrygghet i våra boendemiljöer. Vi har tät samverkan med polisen och kommunen för att kunna förebygga kriminalitet så mycket som möjligt.

För att motverka korruption har vi tydliga riktlinjer och uppföljning av våra avtal. Vid upphandlingar skall leverantörer främja goda arbetsvillkor och jämställdhet i arbetslivet samt följa arbetsmarknadens villkor som motarbetar diskriminering och korruption.

Informationssäkerhet

Information som delas med obehöriga personer, som ändras av obehöriga eller som inte finns till hands när den behövs kan innebära stora negativa konsekvenser för en verksamhet. Informationssäkerhet handlar om att skydda informationen, oavsett var den finns, på ett sätt så att sådana konsekvenser inte uppstår. Det är stor osäkerhet i världen idag med många konflikter, cyberattacker och dataintrång. Det finns stora risker för att information kan komma på avvägar.

Åtgärd: Vi har upparbetat ett bra kontinuerligt arbete med informationssäkerhet via vår IT-styrgrupp. Där följer vi upp olika delar kring informationssäkerhet, bland annat via ett årshjul.

Sociala risker

Risk att vissa av våra bostadsområden präglas av svaga socioekonomiska förhållanden, vilket ger mindre attraktiva områden och en större segregation i kommunen. Risk att vi inte klarar de sociala hållbarhetsmålen.

Åtgärd: Vi har bra upparbetade rutiner för matchning mellan bostadskö och bostadserbjudande, vilket gör att vi kan starta en bra relation med den nyinflyttade kunden. Vi har gott samarbete med socialtjänsten och övriga kommunen för att vara proaktiva i våra aktiviteter kopplat till de sociala riskerna.

Teknisk förvaltning

Vanliga risker inom teknisk fastighetsförvaltning kan vara bristfälligt underhåll, ineffektiv energianvändning, utrustningsavbrott. Brand och inbrott är andra risker att beakta. I bolagets nyare bestånd är de tekniska installationerna mer komplexa än i det äldre beståndet. Detta kan skapa en risk innan erfarenhetsbanken fyllts på.

Åtgärd: Vi arbetar med underhållsplaner och satsar på underhållsprojekt för att vara proaktiva i skötseln av vårt fastighetsbestånd. Vi har en energiingenjör för att arbeta med energieffektivisering. Vår personal utbildas för att vi skall kunna hantera ny teknik och utveckla densamma.

Klimat & miljö

Fastighetsbranschen står för ca en femtedel av alla klimatutsläpp i Sverige inräknat byggnation, fastighetsutveckling, brukande och förvaltning.

Fastigheterna är ofta byggda med material som påverkar utsläppen mycket tex stål och betong. Även hur områdena planeras kan generera stor miljöpåverkan i form av hur beroende hyresgästerna blir av bil samt hur de har möjlighet att leva ett klimatsmart liv genom tex avfallssortering. I förvaltningen finns risk för att driften inte optimeras utan att energi går till spillo och att inventarier inte återbrukas utan slängs vilket genererar för mycket avfall.

Åtgärd: Vid nyproduktion av bostäder bygger vi enligt Miljöbyggnad silver. Vi har även en hållbarhetsplan för att underlätta dialogen och kravställandet på våra samarbetspartners. Vi kommer sätta mål för att ytterligare stärka vår målstyrning för att minska vårt koldioxidutsläpp. Vi utvecklar våra miljörum för ökad sortering och skapar lokal för att förbättra oss inom återbruk.

Användning av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Partillebo blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Partillebo en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Uppgifter om verkligt värde på derivat framgår nedan.

Räntederivat

Kreditgivare	Slutdag	Nominellt belopp, kr	Fast ränta %	Marknadsvärde 2024-12-31, kr
Nordea	2028-05-22	100 000 000	1,33%	3 590 506
Nordea	2028-10-16	100 000 000	1,05%	5 361 958
Nordea	2028-12-21	100 000 000	0,28%	8 163 860
SEB	2028-12-21	100 000 000	0,27%	8 179 930
Nordea	2029-06-29	100 000 000	0,46%	8 466 195
SEB	2029-09-12	100 000 000	1,86%	2 606 157
SEB	2030-10-02	100 000 000	2,07%	2 255 353
Nordea	2030-12-03	100 000 000	1,98%	2 904 954
Nordea	2031-05-29	100 000 000	1,88%	3 866 025

Kontraktsanalys

Hyreskontrakt	Antal	Mkr	%	Löptider	Antal	%
Kommunhyrda	168	276	68%	2025	30	12%
Kommersiella**	80	25	32%	2026	27	11%
				2027	129	52%
				2028->	62	25%
Summa	248	301	100%		248	100%

**exklusive antennplatser, blockhyra P samt nyttjanderätter sop och tvätt

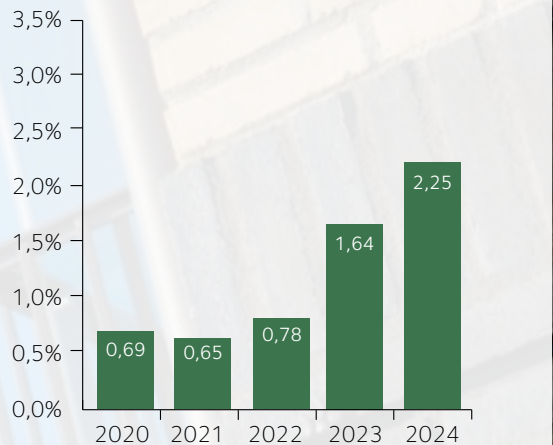
Känslighetsanalys

Resultateffekt på årsbasis tkr

	Förändring	Förändring, tkr
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 7 001
Vakansgrad	-100 lgh	- 9 240
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	+/- 31 380
Driftkostnader	+/- 1%	+/- 2 364
Underhållskostnader	+/- 1%	+/- 1 609
Försäljnings- och administrationskostnader	+/- 1%	+/- 610

Genomsnittsliga räntor

per bokslutsdagen 2024-12-31 inkl. räntederivat



Partillebo AB – fem år i översikt

	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
INTÅKTER	700 135	673 163	656 984	629 683	605 957
RÖRELSEKOSTNADER					
Driftskostnader	-236 432	-225 608	-226 020	-193 717	-174 186
Underhållskostnader	-160 875	-160 792	-135 593	-116 268	-114 857
Fastighetsskatt	-8 879	-8 540	-8 279	-7 237	-7 326
Av- och neskrivningar	-206 883	-195 711	-180 315	-201 533	-209 420
BRUTTORESULTAT	87 066	82 512	106 777	110 928	100 168
Försäljnings- och administrationskostnader	-60 960	-61 513	-59 366	-54 475	-52 063
Resultat vid försäljning av fastighet	5 690	27 438	14 445	7 086	4 928
Övriga rörelseintäkter	16 759	40 938	29 409	25 005	20 904
Övriga rörelsekostnader	-3 257	-	-	-152	-
RÖRELSERESULTAT	45 298	89 375	91 265	88 392	73 937
Finansnetto	-50 690	-44 839	204 070	-23 202	-25 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-5 392	44 536	295 335	65 190	48 380
Bokslutsdispositioner	41 000	9 500	2 000	2 000	-14 900
Koncernbidrag	23 522	361	-115	-24 977	-59
Skatt	-13 153	-11 187	-11 554	-8 058	-7 488
ÅRETS RESULTAT	45 977	43 210	285 666	34 155	25 933
BALANSRÄKNING					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	4 444 756	4 194 295	4 011 971	3 803 564	3 809 689
Övriga materiella anläggningstillgångar	92 580	94 501	106 758	119 687	136 396
Summa materiella anläggningstillgångar	4 537 336	4 288 796	4 118 730	3 923 251	3 946 085
Finansiella anläggningstillgångar					
Uppskjuten skattefordran	37 716	50 482	49 400	49 312	52 959
Andra långfristiga fordringar	1 069	641	628	791	851
Aktier och andelar i dotterbolag	3 149	3 149	3 124	566 921	562 221
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 247	14 799	15 528	15 528	16 244
Summa finansiella anläggningstillgångar	55 181	69 071	68 680	632 552	632 275
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	1 102 639	1 037 598	1 002 054	426 030	458 154
Kassa och bank	53 671	60 818	132 234	123 685	121 494
SUMMA TILLGÅNGAR	5 748 827	5 456 283	5 321 697	5 105 518	5 158 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 772 886	1 736 216	1 693 006	1 415 383	1 381 693
Obeskattade reserver	233 849	274 849	284 349	286 349	288 349
Långfristiga skulder	2 441 401	2 091 401	1 837 401	1 875 401	1 768 401
Kortfristiga skulder	1 300 691	1 353 817	1 506 941	1 528 385	1 719 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 748 827	5 456 283	5 321 697	5 105 518	5 158 007
POSTER INOM LINJEN	762 758	762 713	762 666	761 185	761 131
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	761 785	761 785	761 805	760 360	760 360
Ansvarsföbindelser FASTIGO	973	928	861	825	771

	2024	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	4035	3979	3 923	3 918	3 921
Genomsnittsyta lägenheter m²	68	68	68	68	68
Kallhyra genomsnitt lägenheter kr/m²	1309	1229	1 166	1 144	1 128
Grundhyra genomsnitt lägenheter kr/m²	1387	1308	1 245	1 223	1 207
Yta bostäder m²	273 679	271 784	268 085	267 789	268 213
Yta lokaler m²	242 074	241 766	240 561	236 592	237 838
Yta totalt m²	515 753	513 550	508 646	504 381	506 051
Omflyttningsfrekvens lägenheter %	11	12	12	13	12
Uthyrningsgrad bostäder (% av antal lgh)	100	100	100	100	100
Uthyrningsgrad lokaler (% av m² lokalyta)	99	99	99	99	99
PERSONAL					
Årsanställda	90	85	85	83	82
Utbildningskostnader tkr	830	1113	1178	868	565
EKONOMI					
Soliditet synlig %	34	36	36	32	31
Soliditet justerad %	69	71	73	73	70
Likviditet %	89	81	75	38	34
Belåningsgrad i %	30	27	25	26	28
Lån i kr/m²	6 084	5 526	5 383	5 779	5 958
Avskrivningar enligt plan i kr/m²	376	366	366	373	365
Driftkostnader kr/m²	458	439	444	384	344
Kostnadsfört underhåll i kr/m²	312	313	267	231	227
SÄKERHETER (Belopp i tkr)					
Fastighetsinteckningar	761 785	761 785	761 805	760 360	760 360
Kommunal borgen	2 668 000	2 368 000	2 268 000	2 445 000	2 945 000

Definitioner

Omflyttningsfrekvens

Antalet om- och avflyttningar i procent av totalt antal lägenheter.

Soliditet synlig

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Soliditet justerad

Eget kapital i procent av balansomslutning med tillägg såväl i nämnare som i täljare av övervärden i färdigställda fastigheter.

Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kort-fristiga skulder.

Direktavkastning

Bruttoresultat exkl av- ochnedskrivningar i förhållande till marknads-värdet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Underhåll

Arbeten som återställer fastigheteri ursprungligt skick och som är direkt avdragsgilla.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte nuvärdet av restvärdet under kalkylperiodens (oftast) tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av nuvarande och historiska hyror och kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyres-konraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontrakttidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten, bedömda investeringar och hyresgästanpassningar. Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (oftast 2024-2034) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värde-ringen speglar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte nuvärdet av restvärdet vid kalkyltidens utgång tas som ett uttryck för marknadsvärdet. För 2024 har hela beståndet varit föremål för extern värdering.

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 508 092 950
Årets vinst	45 977 244
Summa fritt eget kapital	1 554 070 194

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 193,66 kr per aktie, totalt	9 682 825
I ny räkning överförs	1 544 387 369
Summa kronor	1 554 070 194

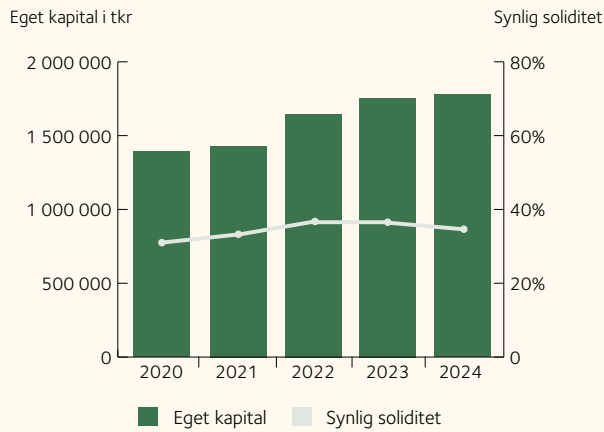
Förslagen utdelning motsvarar 193,66 kronor per aktie. Kr 1 182 825 utgör utdelning innanför begränsningsregeln. Utdelning på Kr 8 500 000 görs enligt undantaget i 5§ 1p lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för att användas för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget och utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 stycket (försiktighetsregeln).



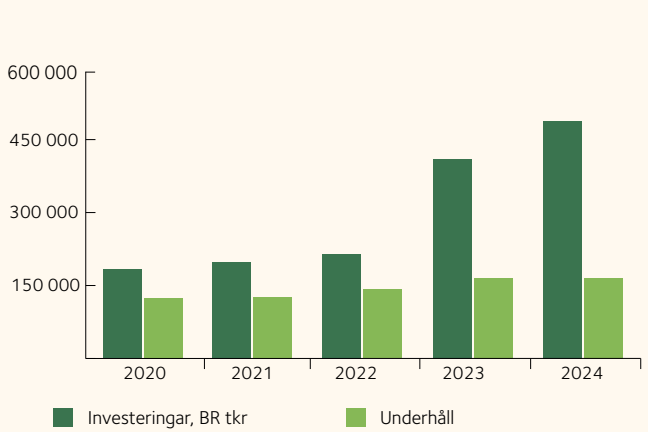
Resultaträkning (tkr)

	Not	2024	2023
Rörelseintäkter	2,3,10	700 135	673 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 10	-236 432	-225 608
Underhållskostnader	5	-160 875	-160 792
Fastighetsskatt		-8 879	-8 540
Av- och nedskrivningar	6	-206 883	-195 711
Summa rörelsekostnader		-613 069	-590 651
BRUTTORESULTAT		87 066	82 512
Försäljnings- och administrationskostnader	7, 10, 11	-60 960	-61 513
Resultat vid försäljning av fastighet		5 690	27 438
Övriga rörelseintäkter	8, 10	16 759	40 938
Övriga rörelsekostnader	9	-3257	-
RÖRELSERESULTAT		45 298	89 375
Resultat från långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	12	3 738	1 880
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14,10	32 164	21 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-86 592	-68 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 392	44 536
Bokslutsdispositioner	16	41 000	9 500
Koncernbidrag		23 522	361
Uppskjuten skattekostnad	17	-12 766	1 083
Aktuell skattekostnad	17	-387	-12 270
ÅRETS RESULTAT		45 977	43 210

Eget kapital och synlig soliditet 2020-2024



Investeringar och underhåll 2020-2024



Balansräkning (tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	18	-	-
Ledningsrätter	18	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	4 148 647	3 898 234
Inventarier och installationer	20	92 580	94 501
Pågående nyanläggningar	21	296 109	296 061
Summa materiella anläggningstillgångar		4 537 336	4 288 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	22	3 149	3 149
Uppskjuten skattefordran	23	37 716	50 482
Andra långfristiga fordringar	24	1 069	641
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	13 247	14 799
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 181	69 071
Omsättningstillgångar, Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 462	1 192
Skattefordringar		22 938	10 225
Fordran koncernbolag		1 018 456	991 515
Fordran Partille Kommun		4 303	4 060
Övriga fordringar		38 175	12 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	17 305	18 168
Summa kortfristiga fordringar		1 102 639	1 037 598
Kassa och bank		53 671	60 818
SUMMA TILLGÅNGAR		5 748 827	5 456 283

Balansräkning (tkr)

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
		Bundet eget kapital	
Aktiekapital (50 000 st aktier)		50 000	50 000
Reservfond		168 817	168 817
Summa bundet eget kapital		218 817	218 817
		Fritt eget kapital	
Balanserat resultat		1 508 092	1 474 189
Årets resultat		45 977	43 210
Summa fritt eget kapital		1 554 069	1 517 399
Summa eget kapital		1 772 886	1 736 216
Obeskattade reserver	28	233 849	274 849
Avsättningar uppskjuten skatt		-	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,30	2 438 000	2 088 000
Övriga långfristiga skulder		3 401	3 401
Summa långfristiga skulder		2 441 401	2 091 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,30	700 000	750 000
Leverantörsskulder		99 639	84 826
Skulder till Partille kommun		258 175	263 294
Skulder till koncernföretag	31	141 167	155 289
Övriga kortfristiga skulder		33 355	32 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	68 355	67 684
Summa kortfristiga skulder		1 300 691	1 353 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 748 827	5 456 283

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	50 000	168 817	1 474 189	1 693 006
Årets resultat	-	-	43 210	43 210
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Fusionsresultat	-	-	-	-
Utdelning till ägarna	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	50 000	168 817	1 517 399	1 736 216

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	50 000	168 817	1 517 399	1 736 216
Årets resultat	-	-	45 977	45 977
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Fusionsresultat	-	-	-	-
Utdelning till ägarna	-	-	-9 307	-9 307
Eget kapital 2024-12-31	50 000	168 817	1 554 069	1 772 886

Kassaflödesanalys (tkr)

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	45 298	89 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. *	213 882	168 376
Erhållen ränta	32 164	21 897
Erlagd ränta	-86 592	-68 616
Betald inkomstskatt	-13 100	-11 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	191 652	199 833
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-28 803	-36 256
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 129	877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 720	164 454
Investeringsverksamheten		
Försäljning av förvaltningsfastigheter	9 625	47 070
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	110	5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-472 157	-385 517
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-
Förvärv av dotterbolag		-25
Investeringar i finansiella tillgångar		-
Avyttring och minskning av finansiella tillgångar	4 862	2 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-457 560	-335 871
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Upptagna lån	300 000	100 000
Amortering		
Checkkredit		
Utbetald utdelning	-9 307	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	290 693	100 000
Årets kassaflöde	-7 147	-71 417
Justering omklassificering cashpool		
Likvida medel vid årets början	60 818	132 235
Likvida medel vid årets slut	53 671	60 818
* Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	218 754	195 819
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-4 872	-27 443
Fusionerat resultat		
Utrangering av anläggningstillgångar		
Summa justering för poster som inte ingår kassaflödet	213 882	168 376

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2024 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ingen koncern-redovisning upprättas för 2024 då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av moderföretaget Parthaella AB i enlighet med ÄRL 7 kap 2§

Värderingsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten samt uppskrivningar och minskat med planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid byggnation i egen regi påförs direkta och indirekta egna kostnader, dock ej räntekostnader. Pågående nyanläggningar värderas på motsvarande sätt.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnaders komponenter	15–100 år
– Stomme	100 år
– Stomkomplettering	50 år
– Rumskomplettering	40 år
– Tak	30 år
– Fasta installationer	40 år
– Lösa installationer	15 år
Byggnads- och markinventarier	5 år
Markanläggningar	50 år
Vindkraftverk	20 år
Immateriella tillgångar	5 år
Goodwill	5–15 år

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. I K3 sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjande-period ner till beräknat restvärde.

Nyttjandeperioden på ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Avskrivningsprinciper, immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggnings-tillgångar uppgår till fem år.

Nedskrivningar

I samband med bokslutet görs en extern värdering på delar av beståndet samt på resterande delar en intern värdering per fastighet/område. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och uthyrningsgrad. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskotts-hyror redovisas som förutbetalad intäkt. Försäljningar av fastigheter redovisas när förmåner och risker som förknippas med äganderätten till fastigheten övergår till köparen, vilket normalt sker per tillträdes-dagen.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräknings-metoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader i obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld under rubriken Obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I Partillebo förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgifts-bestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

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

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för intäktsredovisning och bolaget är i detta fall leasinggivare. Bolaget har ingått finansiella leasingkontrakt avseende inventarier och är i detta fall leasingtagare. Eftersom dessa endast har marginell inverkan på bolagets resultat och ställning redovisas kontrakten som operationella leasingkontrakt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Partillebo 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 förpliktelsen har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning

(säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Partillebo en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Uppgifter om verkligt värde på derivat framgår i förvaltningsberättelsen.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i resultat- och balansräkningen när rimlig säkerhet föreligger för att de villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Stöd relaterade till investeringar i tillgångar redovisas som minskning av tillgångens anskaffningsutgift. Bidrag relaterade till löpande utgifter redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. De likvida medel tillhörande övriga koncernbolag som är kopplade till den cashpool som ansluten till Partillebos koncernkonto räknas som likvida medel i Partillebo

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Parthaella AB (559416-1795) som i sin tur är helägt av Partille Kommun. Parthaella AB upprättar en koncernredovisning för 2024 som omfattar Partillebo AB och dess samtliga dotterbolag.

Not 2 – Rörelseintäkter

	2024	2023
Bostäder	372 819	347 306
Lokaler	308 340	291 302
Garage och parkeringsplatser	24 897	23 551
Energiintäkter	8 531	25 290
Rörelseintäkter brutto	714 587	687 449
Avgår hyresbortfall:		
– Bostäder *	–4 660	–3 511
– Lokaler	–3 387	–4 704
– Garage och parkeringsplatser	–2 381	–2 257
Underhållsrabatter/övriga rabatter	–4 024	–3 814
	–14 452	–14 286
Rörelseintäkter netto	700 135	673 163

* Standardhöjningar i samband med underhåll av lägenheter belastar inte befintlig hyresgäst. Hyran justeras vid ny hyresgäst.

Not 3 – Leasingavtal

	2024	2023
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	12 144	217 968
varav Partille kommun	7 651	212 086
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	740 634	88 926
varav Partille kommun	676 169	36 826
Förfaller till betalning senare än fem år	1 271 225	1 165 904
varav Partille kommun	1 251 776	1 137 748
Under perioden intäktsförda variabla leasingavgifter	681 159	638 608

Not 4 – Driftkostnader

	2024	2023
Riskkostnader (försäkringar m.m.)	-21 765	-16 965
Fritidsverksamhet, Boinflytande	-886	-747
Reparationer	-30 574	-24 921
Skötselkostnader	-40 262	-40 241
Teknisk tillsyn	-20 955	-21 208
Inre städning	-3 476	-3 436
Snöröjning/Sopning	-3 376	-4 269
Bevakning	-2 498	-2 678
Vatten	-18 523	-18 406
El *	-44 533	-46 741
Uppvärmning *	-36 779	-35 122
Sophantering	-7 582	-6 219
Serviceverksamhet	-1 149	-1 021
Uttagsskatt	-4 074	-3 634
Summa	-236 432	-225 608

* Av moderbolagets driftskostnader består 34 % av interna el- och uppvärmningskostnader.

Not 5 – Underhållskostnader

	2024	2023
Planerat & Tidigarelagt underhåll	-160 875	-160 792
Summa	-160 875	-160 792

Not 6 – Avskrivningar enligt plan

	2024	2023
Avskrivningar		
Inventarier och installationer	-2 272	-2 098
Byggnadsinventarier	-41 465	-43 531
Markinventarier	-9 419	-8 147
Byggnader	-120 374	-115 139
Markanläggningar	-12 998	-11 753
Kraftverk	-6 985	-6 985
Summa	-193 513	-187 653
Nedskrivning byggnad		
Netto nedskrivningar på fastigheter	-13 370	-8 058
Summa	-206 883	-195 711
Avskrivningar inom administration		
Inventarier och installationer	-241	-109
Summa	-207 124	-195 820

Not 7 – Försäljnings- och administrationskostnader

	2024	2023
Administration	-51 144	-54 445
Avskrivningar inom administration	-241	-109
Marknadsföring	-1 598	-1 492
Datainvestering	-7 146	-4 354
Utbildning	-831	-1 113
Summa	-60 960	-61 513
Arvode till vald revisor, PWC, har bokförts enligt följande:		
Revisionsarvode	-684	-554
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-227	-62
Skatterådgivning	-40	-75
Summa	-951	-691

Not 8 – Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	667	15186
Vinst vid avyttring av inventarier	111	5
Ersättning från hyresgäster	1 728	1 693
Externt sålda tjänster	6 769	7 630
Fakturerade kostnader	1 899	399
Återvunna hyresfordringar m.m.	-	-
Försäkringsersättningar	227	2 332
Andra rörelseintäkter	5 358	13 693
Summa	16 759	40 938

Not 9 – Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid utrangering och avyttring	-3 257	-
Summa	-3 257	-

Not 10 – Transaktioner med närstående

	2024	2023
Andel intäkter från koncernbolag av bolagets intäkter	6 %	8 %
Andel kostnader till koncernbolag av bolagets kostnader	11 %	9 %
Andel intäkter från Partille kommun av bolagets intäkter	39 %	38 %
Andel kostnader till Partille kommun av bolagets kostnader	9 %	9 %

Not 11 – Personal

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Medelantal anställda	90	34	85	30
Koncernen	90	34	85	30

Redovisning av könsfördelning koncern och moderbolag

Styrelse: Av sju ordinarie ledamöter är två kvinnor. Ledningsgrupp: Av sex ledamöter är tre kvinnor.

Löner och andra ersättningar	2024	2023
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-2 028	-2 146
Övriga anställda*	-44 597	-45 861
Totalt	-46 625	-48 007
Sociala kostnader		
Styrelseledamöter och VD	-1 160	-768
(varav pensionskostnader)	(-421)	(-76)
Övriga anställda*	-20 897	-20 313
(varav pensionskostnader)*	(-5 337)	(-4 653)
Totalt	-22 057	-21 081
(varav pensionskostnader)	(-5 758)	(-4 729)

VD:s avtal

Uppsägning från VD:s sida innebär ingen kostnad för Partillebo AB. Vid uppsägning från Partillebos sida är VD garanterad 24 månaders lön.

MBL-förhandlingar

Förhandlingar och information har skett med de anställdas parter enligt lagen om medbestämmande i arbetslivet. De frågor som behandlats har varit bokslut, budget, hyreskalkyler, hyresöverenskommelser, omorgani-sation, nybyggnadsfrågor samt personalplanering.

Not 12 – Resultat från långfristiga fordringar och värdepappersinnehav

	2024	2023
Reavinst/förlust vid avyttring	3 738	1 880
Summa	3 738	1 880

Not 13 – Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Reavinst/förlust vid avyttring andelar i koncernföretag	-	-
Summa	-	-

Not 14 – Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, externa	1 098	1 127
Ränteintäkter, koncernbolag	31 066	20 770
Summa	32 164	21 897

Not 15 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, externa	-66 991	-47 859
Räntekostnader, koncernbolag	-6 864	-
Borgensprovision till Partille kommun	-12 617	-20 644
Övriga finansiella kostnader	-120	-113
Summa	-86 592	-68 616

Not 16 – Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Skillnad mellan bokförda avskriv-ningar och avskrivningar enligt plan	28 000	29 000
Återföring av periodiseringsfond	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	13 000	-19 500
Summa	41 000	9 500

Not 17 – Skatt på årets resultat

	2024	2023
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-
Uppskjuten skatt avseende tempo-rära skillnader	-12 766	1 083
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-12 270
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-387	-
Totalt redovisad skattekostnad	-13 153	-11 187
Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats 20,60 % består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	59 130	54 397
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,60%	-12 181	-11 206
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-112	-184
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-	387
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-356	-186
Uppräkning återförd periodiserings-fond	-107	-
Skatt från tidigare år	-387	2
Övrigt	-10	-
Totalt redovisad skattekostnad	-13 153	-11 187

Not 18 – Immateriella tillgångar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	8 800	8 800
Försäljning	-8 800	-
Utgående anskaffningsvärden	-	8 800
Ingående avskrivningar	-8 800	-8 800
Försäljning (Kåhögs gård)	8 800	-
Utgående avskrivningar	-	-8 800
Utgående planenligt restvärde	-	-

Not 19 – Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	6 703 112	6 462 187
Inköp	204 794	153 585
Försäljning och utrangering	-29 612	-33 553
Omklassificeringar	226 020	120 893
Utgående anskaffningsvärden	7 104 314	6 703 112
Ingående avskrivningar	-2 286 157	-2 123 327
Årets avskrivningar	-174 837	-170 424
Försäljning och utrangering	10 075	7 594
Utgående avskrivningar	-2 450 919	-2 286 157
Ingående nedskrivningar	-518 721	-541 704
Årets nedskrivningar	-	-
Återförda nedskrivningar	12 343	11 040
Årets upplösning av nedskrivningar	11 630	11 942
Omklassificeringar	-10 000	-
Utgående nedskrivningar	-504 748	-518 721
Utgående bokfört värde	4 148 647	3 898 234
<i>Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:</i>		
Mark	580 963	581 402
Markanläggningar	381 976	358 142
Byggnader	3 034 431	2 782 058
Byggnadsinventarier	151 277	176 632
Summa	4 148 647	3 898 234
Taxeringsvärde byggnader	3 134 231	3 139 227
Taxeringsvärde mark	1 696 050	1 672 650
Summa	4 830 281	4 811 877
Marknadsvärde, totala beståndet	10 617 392	10 485 630

Metod och antaganden, se sid 31.

Not 20 – Inventarier och installationer

	2024	2023
Övriga inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	306 175	302 792
Inköp	16 396	9 794
Försäljning och utrangering	-3 730	-6 411
Omklassificeringar	600	-
Utgående anskaffningsvärden	319 441	306 175
Ingående avskrivningar	-211 674	-196 034
Försäljning och utrangering	3 730	1 699
Årets avskrivningar	-18 917	-17 339
Omklassificeringar	-	-
Utgående avskrivningar	-226 861	-211 674
Utgående planenligt restvärde	92 580	94 501

Not 21 – Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	326 061	224 815
Inköp	250 967	233 283
Omklassificeringar	-235 919	-132 037
Utgående anskaffningsvärden	341 109	326 061
Ingående nedskrivningar	-30 000	-10 000
Årets nedskrivningar	-25 000	-20 000
Återföring av nedskrivning	-	-
Omklassificeringar	10 000	-
Utgående nedskrivningar	-45 000	-30 000
Utgående restvärde	296 109	296 061

Not 22 – Aktier i dotterbolag

	Org. nummer	Säte	Antal aktier	Kvotvärde (kr)	Andel %	Bokfört värde	Eget kapital	Årets vinst
AB Partillebo 2	556740-1210	Partille	100	1 000	100	374	300	-
AB Partillebo 3	556740-1228	Partille	100	1 000	100	100	99	-
AB Partillebo 5	556740-1244	Partille	100	1 000	100	100	99	-
AB Partillebo 8	556864-6425	Partille	500	100	100	50	50	-
Partillebo Parkering AB	556739-8473	Partille	2 500	1 000	100	2 500	13 696	1 081
AB Partillebo 12	559410-6063	Partille	25 000	1	100	25	25	-
Summa aktier i dotterbolag			28 300		100	3 149	14 269	1 081

Not 22 – Aktier i dotterbolag, forts.

	2024	2023
Förändring avseende aktier i dotterbolag		
Ingående anskaffningsvärden	14 941	14 916
Inköp		25
Omklassificering	-	-
Aktieägartillskott	-	-
Fusion	-	-
Försäljning	-	-
Utgående anskaffningsvärden	14 941	14 941
Ingående nedskrivningar	-11 792	-11 792
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående nedskrivningar	-11 792	-11 792
Utgående värde	3 149	3 149

Not 23 – Uppskjuten skattefordran

	2024	2023
Ingående värde temporära skillnader avseende fastigheter	50 482	49 400
Tillkommande/avgående fordringar	-12 766	1 082
Utgående redovisat värde	37 716	50 482

Not 24 – Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Fordringar vid årets ingång	641	628
Reglerade fordringar	428	13
Avgående fordringar	-	-
Summa andra långfristiga fordringar	1 069	641

Not 25 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
IB Andelar i bostadsrättsföreningar	14 799	15 528
Inköp	-	-
Försäljning	-1 552	-729
UB andelar i bostadsrätts-föreningar	13 247	14 799

Not 26 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	12 830	11 251
Övriga poster	4 475	6 917
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 305	18 168

Not 27 – Eget kapital

	2024	2023
Uppskrivningsfond		
Belopp vid årets ingång	63 288	63 288
Avsättning till fonden under räken-skapsåret	-	-
Belopp vid årets utgång	63 288	63 288

Aktiekapital:
Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier. Kvotvärde 1000kr/aktie.

Not 28 – Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfond 2019	-	13 000
Periodiseringsfond 2020	7 000	7 000
Periodiseringsfond 2021	7 000	7 000
Periodiseringsfond 2022	19 500	19 500
Periodiseringsfond 2023	19 500	19 500
Akkumulerade överavskrivningar	180 849	208 849
Summa obeskattade reserver	233 849	274 849

Not 29 – Skuldernas förfallostruktur

	2024	2023
<i>Företagets lån i Kommuninvest utgör 2 568 Mkr och banklån utgör 570 Mkr och redovisas under följande poster i balansräkningen. Övriga långsiktiga skulder utgör 3,4 Mkr.</i>		
Skulder som förfaller inom ett år	700 000	750 000
Skulder som förfaller till betalning1-5 år från balansdagen	2 438 000	2 088 000
Summa	3 138 000	2 838 000

Not 30 – Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder

	2024	2023
Avseende ansvarsförbindelser		
FASTIGO	973	928
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	761 785	761 785

Not 31 – Cashpool

Av skulder till koncernföretag, avser 83 095 tkr likvida medel tillhörande övriga koncernbolag. Dessa är kopplade till en cashpool ansluten till ett koncernkonto tillhörande Partillebo AB.
--

Not 32 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Semesterlöneskuld	7 789	7 780
Sociala avgifter	5 253	4 866
Upplupna räntor	7 381	6 336
Förutbetalda hyror	32 368	35 765
Övriga poster	15 564	12 937
Summa	68 355	67 684

Not 33 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 508 092 950
Årets vinst	45 977 244
Summa fritt eget kapital	1 554 070 194
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägaren utdelas 193,66 per aktie, totalt	9 682 825
i ny räkning överförs	1 544 387 369
Summa kronor	1 554 070 194

Årsredovisningens undertecknande

Partillebo AB
Org.nr 556053-6418

Partille, undertecknat den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Angela Fast Torstensson
ordförande

Lars Kjellgren
vice ordförande

Marith Hesse
ordförande kommunstyrelsen

Anders Midby
ledamot

Per Karlsson
ledamot

Thorbjörn Carlsson
vice ordf. kommunstyrelsen

Håkan Söderberg
ledamot

Mats Nilsson
vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
auktoriserad revisor

Styrelse, vd och revisorer

Vid årsstämman den 22 april 2024 valdes följande styrelseledamöter i Partillebo AB.

Styrelse

- Angela Fast Torstensson, ordförande
- Lars Kjellgren, vice ordförande
- Marith Hesse, ordförande kommunstyrelsen
- Anders Midby, ledamot
- Per Karlsson, ledamot
- Thorbjörn Carlsson, vice ordförande kommunstyrelsen
- Håkan Söderberg, ledamot
- Jonas Mårdbrink, ersättare
- Mats Lennartsson, ersättare
- Kristina Söderberg, ersättare
- Timothy Tréville, ersättare
- Katarina Brännström, ersättare
- Tobias Hennig, ersättare
- Berndt Öjeborn, ersättare

Mikael Wilhelmsson , arbetstagarrepresentant Kommunal
Susann Larsson, arbetstagarrepresentant Kommunal

Verkställande direktör

Mats Nilsson

Revisorer

- Åsa Önfelt
- auktoriserad revisor, PWC AB
- Lars Lewander
- lekmannarevisor, Partille

Revisorsersättare

- Gunilla Lönnbratt
- auktoriserad revisor, PWC AB
- Eva Kristensen
- lekmannarevisor, Partille

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 9 sammanträden.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Partillebo AB
org.nr 556053-6418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Partillebo AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18-43 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Partillebo AB.

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 Partillebo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 samt 44-45 och 48-56. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Partillebo 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 Partillebo AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktie-bolagslagen, årsredovisningslagen eller bolags-ordningen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Partillebo AB – Affärsområde bostäder

Objekt-nummer	Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
1100	Partille Stom	Partille 4:77, 78, 79, 4:89 del av *), 11:2	25 221	2 673	27 894	414
1105	Åkanten I	Partille 2:14 del av	6 528	188	6 716	144
1109	Vågkanten	Partille 2:14 del av	2 030	-	2 030	58
1120	Forellen	Partille 11:49	6 225	321	6 546	102
1122	Partille Port kv3 BO	Partille 11:54, 11,55	-	-	-	-
1140	Finngösa	Partille 126:1, 126:2, 126:3, 3:135, 3:321	17 380	1 234	18 614	294
1145	Björnekullaliden 3	Partille 4:49	140	-	140	1
1150	Artles torg, Ida Liljebergs v.	Mellby 5:76, 143:1, 117:14, 117:15	5 270	112	5 382	64
1155	Borgen	Mellby 116:5	499	2	501	7
1156	Paradiset Kyrkåsberget	Mellby 116:9, 116:10, 2:47	-	-	-	-
1157	Villa Runeborg	Mellby 2:86, 2:113, 2:127, 1:66, 1:25	-	-	-	-
1160	Anneberg	Skulltorp 104:2, 104:4, 1:586, 2:11, 2:22, 1:912	14 728	278	15 006	183
1170	Kåhög	Kåhög 11:122	1 575	-	1 575	20
1180	Stärtered	Stärtered 1:24, 1:26,	7 003	272	7 275	102
1190	Högshall	Manered 5:1	1 814	68	1 882	34
1200	Björndammen nedre	P:e 4:112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122	32 102	563	32 665	429
1210	Björndammen övre	P:e 1:10,50,150, 151, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162,	38 871	1 729	40 600	529
1300	Kvickroten	Ugglum 156:2, 156:6	2 038	230	2 268	52
1310	Getekulla	Ugglum 14:223	105	-	105	1
1340	Ljungkullen, Vallhamra torg	Partille 4:104, Ugglum 1:129	28 845	994	29 839	366
1360	Oxled	Ugglum 5:204, 14:30, 14:31, 14:60, 14:109, 14:110, 14:111	35 404	1 853	37 257	496
1380	Puketorp	Puketorp 1:60, 1:62, 1:63	3 928	-	3 928	62
1410	Öfersjö Storegård / 25 st	Öfersjö 6:557, 563, 570, 572, 580, 584, 587, 588, 595, 597, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 617, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 633	2 538	-	2 538	25
1420	Öfersjö Lycka	Öfersjö 6:477	8 393	77	8 470	124
1430	Hytterkullen / 31 st	Öfersjö 6:663, 665, 666, 668, 669, 671, 672, 677, 679, 680, 681, 683, 687, 690, 692, 694, 696, 699, 702, 703, 705, 707, 714, 715, 716, 717, 724, 725, 726, 730, 732	2 379	-	2 379	31
1435	Hossaberget	Öfersjö 6:736, 6:746, 6:747, 6:748	5 090	86	5 176	76
1440	Talliden	Skulltorp 1:875	1 322	-	1 322	20
1441	Furulund centrum bostäder	-	-	-	-	-
1445	Seniorboendet Gläntan	Skulltorp 1:921	1 908	135	2 043	32
1460	Hallen	Öfersjö 3:163	2 776	-	2 776	40
1470	Gökegård Centrum	Öfersjö 4:6	4 296	602	4 898	63
1471	Gökegård Västra höjden	Öfersjö 2:16	-	-	-	-
1520	Åkanten II	Partille 2:14 del av	2 965	45	3 010	51
-	Bostadsrätter	-	1 440	-	1 440	19
Summa			262 813	11 462	274 275	3 839



Fastighetsförteckning

Partillebo AB – Affärsområde lokaler

Objekt-nummer	Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Adress	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
2120 / 3123	Forellen	Partille 11:23 del av	G:a Kronvägen 82	1 406	9 730	11 136	28
2121	Partille Arena	Partille 11:11	Arenatorget 2		18 541	18 541	
2122	Partille Port kv3 LO	Partille 11:56, 11:59					
2130	Kyrkskolan	Partille 4:111	G:a Prästvägen 7		905	905	
2140	Finngösa förskola	Partille 3:225	Promenaden 13-15		694	694	
2160	Skulltorpsskolan	Skulltorp 1:237	V:a Annebergsvägen 1		4 164	4 164	
2161	Gåvovägens dagcenter	Skulltorp 1:883	Gåvovägen 2		465	465	
2162	Tingsvägen	Skulltorp 1:222	Tingsvägen				
2170	Annebergs förskola	Skulltorp 104:3	Annebergsplatsen 1		753	753	
2185	Kesebacken	Manered 4:162	Jonseredsvägen 23		50	50	
2186	Råhultstugan	Högen 3:7	Råhultsvägen 16		135	135	
2187	Torpet Freden	Kåhög 1:15	Fredenvägen		240	240	
2188	Humlebadet	Jonsered 1:31	William Gibsons väg		25	25	
2189	Jonsereds Prästgård försk.	Manered 2:1	Härkeshultsvägen 5		675	675	
2190 (2196)	Solstrålen o Simsalabim fsk.	Manered 5:4	Jonseredsvägen 1-3		502	502	
2191	Jonsereds skola	Manered 1:13 del av	Torgvägen 2		2 220	2 220	
2192	Jonseredsgårdens äldre- boende	Manered 5:2	Kyrkogatan 10		3 918	3 918	
2193	Jonsereds förskola	Manered 1:13 del av	Torgvägen 2		536	536	
2194	Anna-Stinas Lid förskola	Manered 1:13 del av, 4:161 del av	Anna-Stinas Lid		236	236	
2195	Jonsereds IP	Manered 4:156	Jons väg 23		1 778	1 778	
2197	Ordenshuset	Manered 4:161 del av	Anna Stinas Lid		375	375	
2198	Jonsereds Herrgård	Jonsered 1:14	William Gibsons Väg 21		2727	2 727	
2199	Villa Martinsson	Jonsered 1:14	William Gibsons Väg 14		393	393	
2200	Ensittarevägens förskola	Partille 1:308	Ensittarev 1 A		992	992	
2221 (2220)	Björndammen centrum	Partille 4:176	Björndammens Torg 1	2 902	12 119	15 021	57
2310	Brattåskärns servicehus	Ugglum 7:132	Brattåskärnsvägen 97	2 459	841	3 300	44
2311	Stuga Brattåskärr	Ugglum 3:137	Brattåskärnsvägen 95		25	25	
2321	Vallhamra skola	Ugglum 14:170	Lärdomsvägen 2		12 929	12 929	
2350	Ljungkullens f.d vårdboende	Partille 4:177	Ljungkullen 41		2 160	2 160	
2360	Soldatängens förskola	Ugglum 4:667	Oxledsvägen 193		1 275	1 275	
2361	Oxledsskolan	Partille 4:175 del av	Kvarnfallsvägen 2		4 150	4 150	
2362	Soldatängens servicehus	Ugglum 4:662	Endalsvägen 2		541	541	
2363	Soldattorpet	Ugglum 4:677	Berggrens Väg		30	30	
2364	Kvarnägens förskola	Partille 4:175 del av	Kvarnfallsvägen 2A		1 349	1 349	
2370	Kullegårdens vårdboende	Ugglum 4:665	Röliden 31		5 098	5 098	
2371	Kullegårdens förskola	Ugglum 4:666	Ugglumsvägen 13		2820	2 820	
2372	Förskolan Källvägen, Sävedalen	Ugglum 2:315	Nedre Källvägen 25		165	165	
2373	Sotenäs förskola	Ugglum 11:31	Gibsons väg 6		864	864	
2374	Ugglumsskolan	Ugglum 2:372 del av	Skolvägen 25		7 772	7 772	
2375	Ugglums förskola	Ugglum 2:372 del av	Skolvägen 25		0	0	
2376	Ugglums förskola - Pep- parkakshuset / Solbacken	Ugglum 2:372 del av	Skolvägen 18		402	402	
2377	Vallhamra IP	Ugglum 14:171	Hultvägen		4 681	4 681	
2379	Fornstugan	Ugglum 6:240	Magnusvägen		25	25	

Objekt-nummer	Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Adress	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
2380	Ljungkullens grupphem	Ugglum 14:169	Kvarnfallsvägen		480	480	
2381	Puketorpets förskola						
2390	Åsvägen	Ugglum 13:5	Åsvägen	535	523	1 058	9
2419	Öjersjö Hill LSS boende	Öjersjö 6:542	Öjersjövägen 26		1 164	1 164	
2420	Öjersjö centrum	Öjersjö 6:409, 6:411	Ekeblads väg	703	9 167	9 870	12
2421	Grönåsens förskola	Öjersjö 6:335	Grönåsvägen 3 - 7		522	522	
2422	Fridåsens förskola	Furulund 1:311	Furulundsvägen 8		484	484	
2423	Trollskogens förskola	Öjersjö 6:443 del av	Norra Örjansvägen 11		335	335	
2424	Öjersjö Brunns skola	Öjersjö 4:136 del av	Nya Öjersjövägen 100		8452	8 452	
2425	Öjersjö IP	Öjersjö 6:499 del av	Nya Öjersjövägen 6		10	10	
2426	Öjersjö Brunns förskola	Öjersjö 4:137	Nya Öjersjövägen 100		2 075	2 075	
2427	Hallens förskola	Öjersjö 3:169	Fägatan 80		780	780	
2428	Öjersjö skolmuseum	Öjersjö 3:8	Gamla Vägen 22		74	74	
2429	Norra Hultet förskola	Hultet 1:57	Lindebackevägen 16		1 358	1 358	
2431	Hägnekrekén / Oc Öjersjö	Öjersjö 4:136 del av	Öjersjövägen 62		672	672	
2432	Tallmossens förskola	Öjersjö 6:499 del av	Tallmossevägen 9		1 400	1 400	
2433	Öjersjö Idrottshall	Öjersjö 6:499 del av	Tallmossevägen 10		2 507	2 507	
2449	Quist idrottshall	Skulltorp 1:916	Timmervägen 5		1 870	1 870	
2450	Furulunds skola	Skulltorp 1:886 del av	Timmervägen		4 675	4 675	
2451	Partille vandrarhem	Åstebo 1:2	Åstebo Prästväg 32/38		1 788	1 788	
2452	Furulunds IP	Skulltorp 1:886 del av	Timmervägen 5		1	1	
2453	Stubbvägens dagcenter	Skulltorp 1:890	Stubbvägen 1		1 662	1 662	
2454	Furulunds högstadieskola	Skulltorp 1:187	Timmervägen / Stubbvägen		3 867	3 867	
2455	Furulunds äldreboende	Skulltorp 1:344	Tingsvägen 4		5 212	5 212	
2456	Partille ridhus	Åstebo 1:4	Furulundsvägen 51		4 445	4 445	
2457	Furulunds dagcentral	Skulltorp 1:884	Tingsv 4, Grenv 2-6	2 706	5 891	8 597	45
2459	Kåsjöbadet/ Hangaren	Åstebo 1:5, 1:6	Landvettervägen 50		655	655	
2460	Örjansgården	Öjersjö 6:443 del av	Norra Örjansvägen 11 A		299	299	
2461	Flatöns friluftsanläggning	Orust Flatö 2:8	Torget		500	500	
2500	Partille gymnasium	Partille 2:14 del av	G:a Kronvägen 56		16 424	16 424	
2510	Kulturum / Bibliotek	Partille 2:14 del av	G:a Kronvägen 56		2 880	2 880	
2520	Kulturum II	Partille 2:14 del av	G:a Kronvägen 56		2 420	2 420	
2530	Kommunhuset	Partille 3:13	G:a Kronvägen 32-34		8 612	8 612	
2540	Partille Herrgård / slottet	Partille 3:152	CW Carlbergs allé		970	970	
2550	Partille gymnasium (Laxén)	Lexby 11:229	Laxfiskevägen 2		4 369	4 369	
2560	Lillegårdsskolan	Lexby 7:112	Brunnegårdsvägen 8-10		4 849	4 849	
2570	Lexby skola	Lexby 1:117 del av	Lexbyvägen		8 020	8 020	
2571	Lexby IP	Lexby 1:117 del av	Lexbyvägen		336	336	
2572	Lexby torp, dagcenter	Lexby 1:117 del av	Lexbyvägen 13		226	226	
2573	Lexby by	Lexby 6:66 del av	Lexbyvägen	155	1 436	1 591	1
2575	Lexby fägata /Lexby gård	Lexby 6:66 del av	Gamla Lexbyvägen 13		985	985	
2577	Nygårdsvägens förskola	Lexby 1:117 del av	Nygårdsvägen 3		1 426	1 426	
2579	Brodalens förråd	Lexby 1:120	Brodalsvägen 17 - 22		3 200	3 200	
2580	Besebäckens förskola	Mellby 2:93	Mellbyvägen 62		425	425	
2590	Mellby förskola	Mellby 3:14	Bysmedsvägen 2		802	802	
2600	Mellbygården	Mellby 4:85	Ögärdesvägen 9		783	783	
2610	Bergsbo	Mellby 2:14	Himlastegen 1		452	452	
2620	Paradisét	Mellby 118:37	Besebäcksstigen 2 - 4		486	486	
2621	S.t Pers backe	Mellby 1:106	S.t Pers Backe		6	6	
Summa				10 866	227 275	238 141	196

Fastighetsförteckning

Partillebo AB – Affärsområde lokaler, kommersiella fastigheter

Objekt-nummer	Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Adress	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
3122	Forellen P-garage	Partille 11:23 del av	G:a Kronvägen 70-80	-	18	18	-
3430	Räddningstjänst	Öjersjö 6:439	Nya Öjersjövägen 2	-	2 781	2 781	-
3520	Åkanten II Kommersiella	Partille 2:14 del av	G:a Kronvägen	-	538	538	-
Summa				-	3 337	3 337	-

Fastighetsförteckning

Partillebo Parkering AB

Objekt-nummer	Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Adress	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
7100	Centrum garaget	Partille 11:65	Galoppvägen	-	-	-	-
7100	Galaxen garaget	Partille 11:64	Hubertusvägen	-	-	-	-
Summa				-	-	-	-

Fastighetsförteckning

Partillebo AB – Sammanställning

Fastighetstyp	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
Affärsområde bostäder	262 813	11 462	274 275	3 839
Affärsområde lokaler	10 866	227 275	238 141	196
Affärsområde lokaler, kommersiella fastigheter	-	3 337	3 337	-
Summa	273 679	242 074	515 753	4 035





Områdeskarta

- 1

Lexby
Lokaler
Brodalens förråd
Lexby by
Lexby gård/Lexby fågata
Lexby idrottsplats
Lexby skola
Lexby torp dagcenter
Lillegårdsskolan
- 2

Partille centrum
Bostäder
Forellen
Galaxen
Partille Stom
Vågkanten
Åkanten I och II
Lokaler
Forellen korttidsboende
Kommunhuset
Kronvägens förskola
Kulturum, bibliotek
Partille Arena
Partillebohallen
Partille gymnasium
Partille gymnasium Laxen
Partille herrgård
Stadsparksskolan
- 3

Anneberg
Bostäder
Anneberg
Lokaler
Annebergs förskola
Gåvovägen
Kyrkskolan
Skulltorpsskolan
- 4

Mellby
Bostäder
Artles Torg
Borgen
Ida Liljebergs väg
Paradisvägen
Lokaler
Bergsbo Utsiktstorn, S:t Pers Backe
Besebäckens förskola
Mellby förskola
Mellbygården, gruppbooster
Paradiset, gruppbooster
- 5

Finngösa
Bostäder
Björnbergs väg
Finngösa Park
Postgången
Lokaler
Finngösa förskola
Finngösa gamla skola
- 6

Ugglum
Lokaler
Fornstugan
Förskolan Källvägen
Lillstugan föräldrakooperativ
Sotenäs förskola
Ugglums förskola
Ugglumsskolan
- 7

Kullegården
Bostäder
Åsvägen
Lokaler
Kullegårdens förskola
Kullegårdens vårdboende
Åsvägens gruppbooster
- 8

Brattåskärr
Bostäder
Brattåskärsvägens trygghetsboende
Getekulla
Kvickroten
Lokaler
Brattåskärns servicehus
Stuga Brattåskärr
- 9

Vallhamra
Bostäder
Vallhamra Torg
Lokaler
Ugglumsledens förskola
Vallhamra aktivitetspark
Vallhamra idrottsplats och ishall
Vallhamra skola
- 10

Björndammen
Bostäder
Björndammen Övre och Nedre
Björnekullaliden (villa)
Mosaikens Trygghetsboende
Lokaler
Björndammens förskola
Björndammens skola, fritidsgård
Ensittarevägens förskola
Kyrkskolan
Björndammens Centrum:
Friskvård, simhall, skatepark
- 11

Ljungkullen
Bostäder
Ljungkullen
Lokaler
Ljungkullens gruppboende
- 12

Oxled
Bostäder
Oxled
Puketorp
Lokaler
Kvarnängens förskola
Oxledsskolan
Soldattorpet
Soldatängens förskola
Soldatängens serviceboende
- 13

Hallen
Bostäder
Hallen
Lokaler
Hallens förskola
Norra Hultet förskola
- 14

Öjersjö
Bostäder
Ekeblads väg
Gökegård
Hossaberget
Hytterkullen
Storegården
Öjersjö Lycka
Lokaler
Grönåsens förskola
Mammut Montessoriförskola
Norra Hultets förskola
Partille brandstation
Tallmossens förskola
Trollskogens förskola
Öjersjö Brunn skola
Öjersjö centrum
Öjersjö Hill LSS
Öjersjö idrottshall
Öjersjö idrottsplats
- 15

Kåhög
Bostäder
Kåhög
Lokaler
Kåhögs Gård
- 16

Jonsered
Lokaler
Anna-Stinas Lid förskola
Humblebadet
Jonsereds förskola
Jonsereds herrgårdsområde
Jonsereds idrottsplats
Jonsereds Prästgård förskola
Jonsereds skola
Jonsereds Trädgårdar
Jonsereds vattenkraftverk
Jonseredsgårdens äldreboende
Kesebacken
Ordenshuset
Råhultsstugan
Torpet Freden
Villa Martinsson
- 17

Högen
Bostäder
Högshall
Lokaler
Montessoriförskolan Solstrålen
- 18

Stärtered
Bostäder
Bäcksorlet
- 19

Talliden
Bostäder
Talliden
- 20

Furulund
Bostäder
Furulunds trygghetsboende
Seniorboendet Gläntan
Lokaler
Fridåsens förskola
Furulunds dagcentral
Furulunds idrottsplats
Furulunds skola
Furulunds vårdcentral
Furulunds äldreboende
Quist idrottshall
Stubbvägens dagcenter
- 21

Åstebo
Lokaler
Kåsjöbadet
Partille ridhus
Partille vandrarhem
- Öjersjö skolmuseum
Öjersjö Storegård skola
Öjersjö Vårdcentral
Öjersjögården

