

Årsredovisning

Partillebo 2025



 **Partillebo**

Innehåll

Om året

Om Partillebo	4
Året i siffror	4
Aktuellt under året	5
VD har ordet.....	6
Vision, affärsidé och värdeord	8
Våra målområden.....	9
Utveckling i dialog med våra kunder.....	10
Hållbarhet i vardagen.....	12
Så bygger vi en stark organisation	14
Tillsammans i våra områden.....	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 Kyrktoget 51

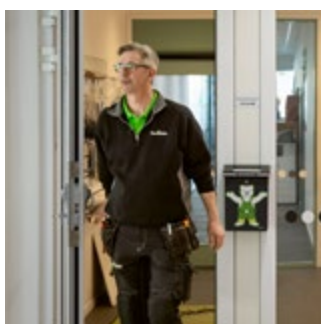
Telefon 031-44 07 70

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.



Vår lokala närvaro skapar trygghet. Lars Olsson är servicetekniker och ställföreträdande områdeschef i ett av våra fyra områdeskontor.



Från centralt till naturnära – och ofta båda delar. I bild ser du Hossaberget i Öjersjö, där du bland annat kan bo i en friliggande villalägenhet.



Den nya naturlekplatsen i Oxled är ett exempel på hur vi bidrar till trivsel i våra områden på ett miljömässigt hållbart sätt.

Året i siffror

Snabbfakta 2025 – Partillebo AB

Rörelseintäkter	734 (700) mkr
Årets resultat efter skatt	12 (51) mkr
Fastigheternas marknadsvärde	11 061 (10 617) mkr
Direktavkastning*	3,05 (2,93) %
Belåningsgrad*	31 (30) %
Soliditet (%)*	32 (35) %
Likviditet (%)*	70 (89) %
Antal anställda	89 (90)
Antal lägenheter	4 037 (4 035)
Yta totalt	515 987 (515 753) m ²

Aktuellt under året



Nygårdens förskola

I januari 2025 öppnade Nygårdens förskola i Lexby. Här finns plats för 120 barn, fördelade på sex avdelningar i två våningar. Förskolan har en stor gård i flera nivåer som vetter mot Lexbyberget. Byggnaden har en trästomme för att hålla nere klimatpåverkan och bidra till en sund inomhusmiljö.



Simhallskvarteret

Efter omfattande markarbete med över 1 000 nedslagna pålar har vi under året gjutit grunden till simhallskvarteret. Förutom simhall med relaxavdelning bygger vi ett stort parkeringshus med mobilitetshubb, bostäder och verksamhetslokaler. Invigningen är planerad till 2028.



Förbättrade idrottsplatser

Under året har vi färdigställt Vallhamra IP med ny löparbana, tillgänglighetsanpassad läktare, uppfräschad längdhoppsgrop och förbättrad belysning. Vi har också lagt nytt konstgräs på Furulunds IP och Öjersjö IP. Satsningarna ger bättre förutsättningar för både träning och tävling.

Under Beredskapsveckan öppnade vi ett av våra skyddsrum tillsammans med Partille kommun. Många passade på att lära sig mer om hur skyddsrummen fungerar och vad man själv kan göra vid en kris.





VD har ordet

2025 har varit ett år med mycket aktivitet i Partillebo. Samtidigt har vårt fokus varit detsamma som tidigare: våra hyresgäster, våra områden och att leverera utifrån vårt ansvar som kommunalt bolag i Partille.

Nära i vardagen

Vi är ofta ute i våra områden och i våra fastigheter. Där märks det snabbt om något fungerar – eller inte.

En viktig del i detta är våra servicetekniker. De är dagligen ute i fastigheterna och lär känna både husen och människorna som bor där. När något inte står rätt till märks det ofta tidigt. Det handlar inte alltid om felanmälningar, utan om sådant som fångas upp just för att någon är på plats och känner sina hyresgäster. Det är en stor del av den trygghet vi kan erbjuda.

Under året har vi också varit närvarande i våra områden genom trygghetsvandringar tillsammans med Partille kommun och andra aktörer. När man rör sig ute i mörker blir det tydligt hur mycket sådant som belysning och sikt faktiskt betyder.

Vi lyssnar och följer upp

Under året har vi genomfört en kundundersökning via AktivBo. Resultaten visar en positiv utveckling. Serviceindex och produktindex har ökat, liksom den upplevda tryggheten.

I fritextsvaren återkommer kommentarer om att vi upplevs som trygga, att bemötandet fungerar och att vi är pålitliga. Det gör mig stolt. Samtidigt ser vi att vi kan bli jämnare i servicen och tydligare i återkopplingen när något inte kan lösas direkt. Det är viktiga signaler för oss att arbeta vidare med.

Ansvar som håller över tid

Att arbeta effektivt handlar för oss om att ta ansvar för resurserna och använda dem där de gör mest nytta. Genom utvecklade arbetssätt, gott samarbete i organisationen och en stabil ekonomi skapar vi förutsättningar för långsiktighet.

Hållbarhet är en självklar del av detta ansvar. Under 2025 har vi fortsatt att minska vår klimatpåverkan genom energieffektiviseringar, ökat återbruk och genomtänkta val i våra projekt.

Tillsammans gör vi jobbet

Det som beskrivs i denna årsredovisning är resultatet av ett gemensamt arbete. Jag är stolt över det stora engagemang och den professionalism som finns här på Partillebo. Våra medarbetare tar varje dag ansvar för både detaljerna och helheten – och gör det med stor skicklighet.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare och våra samarbetspartners, för ett gott samarbete under året. Det är i det vardagliga arbetet, när vi jobbar tryggt, effektivt och serviceinriktat, som vi gör skillnad.

Mats Nilsson
vd Partillebo AB



Vision, affärsidé och värdeord

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.

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

Våra värdeord

Vår verksamhet bygger på tre centrala värdeord som formar vårt arbetssätt. De 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.



Björndammen. Jannika Grensner Börkmark, servicetekniker och ställföreträdande områdeschef, ser över odlingslådor med hyresgästen Kjell Wallander.

Våra målområden

I vår affärsplan har vi valt ut fem målområden som vi prioriterar att arbeta med 2025 till 2029. 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.



Utveckling i dialog med våra kunder

Under 2025 har vi fortsatt att utveckla vår service, våra bostäder och våra lokaler. Årets kundenkät visar att vi rör oss i rätt riktning: serviceindex och produktindex har båda ökat, och vi ser särskilt förbättringar inom städning, utemiljö och trygghet.

Fler nöjda kunder

I årets kundundersökning bland bostadshyresgäster nådde vi ett serviceindex på 86,5 procent och ett produktindex på 81,8 procent. Det placerar oss bland de 25 procent bästa i branschen. Däremot har upplevd prisvärdhet sjunkit något, i likhet med den nationella trenden.

Under 2024 genomförde vi en kundundersökning bland kommunala lokalkunder. Även där hade vi en positiv utveckling, både av nöjdhetsindex och totalindex.

Ökad trygghet

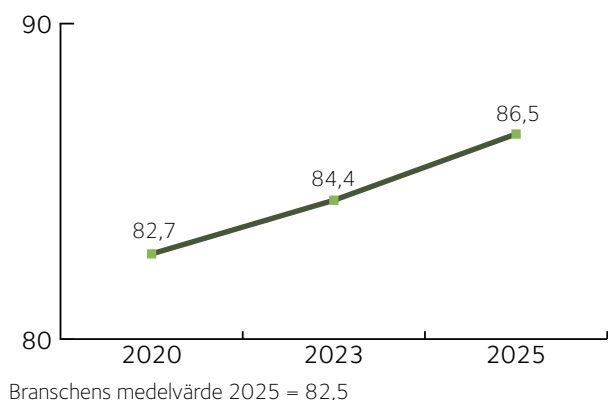
Den upplevda tryggheten har ökat, och vi ligger över branschsnittet i samtliga frågeområden. Under året har vi genomfört trygghetsvandringar som lett till konkreta åtgärder, såsom utökad belysning och röjning av buskage.

Förbättrad städning

Efter en satsning på städning i gemensamma utrymmen och tät uppföljning med våra nya städbolag, ser vi tydliga resultat. Nöjdheten med städning av tvättstugor har ökat med närmare åtta procentenheter, och vi ligger nu över branschmedel i samtliga städskategorier.

Serviceindex bostad

AktivBo, kundundersökning



Förbättrad utemiljö

Vi har rustat upp flera utemiljöer, bland annat med nya planteringar, uppfräschade rabatter och fler sittplatser i form av bänkar och bord.

Digital utveckling

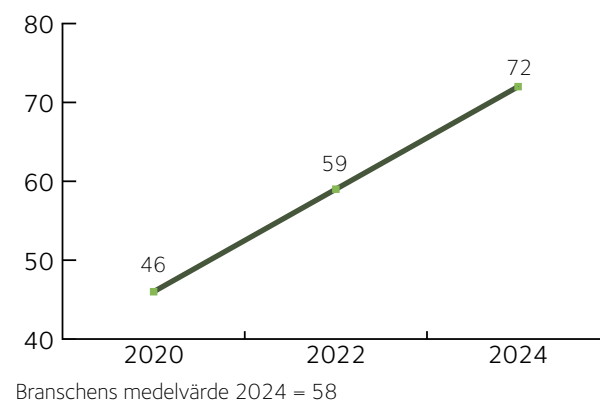
Under året lanserade vi en ny version av vår webbplats, med förbättrad tillgänglighet och modern design. Genom Mina sidor kan bostadshyresgäster hantera många typer av ärenden digitalt, allt från att signera och säga upp avtal till att göra felanmälan och ställa frågor. Användarupplevelsen får höga betyg – hela 95 procent är nöjda.

Ombildningsprocesser påbörjade

Partillebo har i uppdrag att minska antalet lägenheter genom ombildning. Under året inleddes en process i Oxled (138 lägenheter), med första köpstämman i december. Stämman ajournerades och en ny stämman är planerad till januari 2026. Nästa planerade område för ombildning är Nedre Björndammen (Fångdammsvägen, 78 lägenheter), där vi samlar in intresseanmälningar från hyresgäster.

Nöjdhetsindex kommunala lokaler

Evimetrix, kundundersökning





Anneberg. I samband med ett större renoveringsprojekt i området har även utemiljön fått ett lyft med ny lekutrustning, planteringar och sittplatser.

Hållbarhet i vardagen

För att minska vår klimatpåverkan utgår vi från vår nya hållbarhetsstrategi, där miljömässig hållbarhet är ett av tre huvudområden. Med stöd av strategin och en ny projektgrupp har vi börjat utveckla arbetssätt som gör det lättare att fatta hållbara beslut i vardagen – i allt från materialval och återbruk till energianvändning och biologisk mångfald.

Fokus på återbruk

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt arbete med återbruk. I simhallskvarteret har vi till exempel beslutat oss för att använda återbrukat tegel som golv i de torra delarna i simhallen och att skapa ett antal återbrukslägenheter, där vi använder så mycket återbrukat material som möjligt i stället för att köpa nytt.

Vi har tecknat avtal med Återbruksbyrån, en helhetslösning för rådgivning, upprättande av återbruksplaner och återbruksmål i projekt. I vårt badrumsprojekt på Gamla Kronvägen planerar vi att med hjälp av Återbruksbyrån återbruka porslin som WC-stolar. Parallellt har vi startat en egen digital sammanställning av återbrukbart material i våra förråd. Syftet är att synliggöra det som redan finns och minska klimatpåverkan genom ett mer systematiskt återbruk i hela verksamheten.

Energieffektivisering och höjda mål

Under 2025 minskade vi energianvändningen med ytterligare fyra procent, vilket innebär en total besparing på cirka 24 procent jämfört med 2012. Resultatet gav oss trygghet att höja vårt långsiktiga mål till en minskning om 33 procent till år 2030.

Energireduktionen beror främst på optimering av befintliga system samt effekter av tidigare investeringar, exempelvis förbättrad ventilation och värmefördelning.

Under året har vi även börjat införa individuell mätning och debitering av el och vatten i delar av beståndet, vilket stärker hyresgästernas incitament att minska sin förbrukning. Samtidigt har kvalitetssäkring av energidata och fastighetsstyrssystem prioriterats för att skapa bättre förutsättningar för långsiktig, datadriven energieffektivisering framöver.

Fokusområden – miljömässig hållbarhet i vår hållbarhetsstrategi

Minskad miljö-
och klimat-
påverkan

Klimat-
anpassning

Hållbar och
effektiv energi-
användning

Miljöer
som främjar
biologisk
mångfald



Simon Thörnqvist, sommarjobbare, rensar ogräs i en av många nya planteringar.

Minskad klimatpåverkan i byggprojekt

Vi har tagit viktiga steg mot vårt mål att halvera klimatpåverkan per nyproducerad kvadratmeter till 2035. Bland annat har vi genomfört studier av olika fasad- och stommaterial utifrån klimatpåverkan, kostnad och förvaltning. Resultaten integreras nu i våra byggstandarder, vilket ger oss bättre förutsättningar att fatta långsiktigt hållbara beslut tidigt i projekten.

Elektrifiering och delad mobilitet

Vi har fortsatt arbetet med att fasa ut fossildrivna fordon och idag drivs 75 procent av våra arbetsfordon och arbetsmaskiner av el eller biogas. Merparten av resterande del av maskinparken planeras under 2026 att gå över till att drivas av förnybara drivmedel. Vid framtida utbyten går vi mot elektrifierade fordon. Under 2025 köptes nio elektrifierade arbetsmaskiner in vilket betyder 100 procent av köpen var elektrifierade.

Sedan starten i mars har över 150 personer registrerat sig i vår elbilspool. Användarna har tillsammans bokats över 1 000 timmar. Bilpoolen är öppen för både hyresgäster och andra invånare och är en viktig del i vårt arbete för minskat bilberoende.

Biologisk mångfald i våra områden

Vi har tagit viktiga steg mot ett mer systematiskt arbete med biologisk mångfald. Under året har vi anlagt fler ängsytter och även utökat våra planteringar. Samtidigt har vi börjat kartlägga hur vi kan mäta effekten av våra insatser.

Mindre restavfall – fler miljörum

I år har vi kompletterat med ytterligare tio miljörum och fyra fastigheter har fått flerfackskåp för sortering. Totalt har vi nu 30 miljörum med sortering.

Vi har fortsatt att arbeta med informationsinsatser och intern utbildning. Resultatet: flera områden har minskat sitt behov av restavfallsskåp. Målet är att mängden restavfall inte ska överstiga 50 liter per hushåll och vecka år 2035 – att jämföra med dagens nationella snitt på cirka 75 liter.

Klimatanpassning med stöd av analys

För att förstå hur våra fastigheter påverkas av klimatförändringar har vi gjort en klimat- och sårbarhetsanalys. Analysen, som genomförts av WSP, hjälper oss att identifiera risker och ta fram förebyggande åtgärder.

Så bygger vi en stark organisation

År 2025 har Partillebo fortsatt att satsa på ett starkt ledarskap, bättre samarbete mellan avdelningarna och god hälsa för medarbetarna. Vi använder medarbetarundersökningar för att se vad vi kan bli bättre på och jobbar målmedvetet med att utveckla organisationen.

Vi lyssnar och förbättrar

Medarbetarundersökningarna visar att beroenden, arbetstempo och arbetsmängd är viktiga områden att utveckla. Därför har vi fortsatt arbeta med handlingsplaner för varje avdelning. Vi har också stärkt samarbetet mellan olika delar av organisationen för att förbättra arbetssättet och bli mer effektiva.

Ledarskap som stärker helheten

Vi har fortsatt att använda vår ledarmodell för att öka engagemanget hos medarbetarna. Under året har vi också startat en ny form av ledarskapsträning där chefer coachar varandra. Målet är att stärka ledarskapet, förbättra samarbetet och ge en bättre förståelse för hela verksamheten.

I maj samlade vi alla medarbetare för att fördjupa förståelsen för våra värdeord och vår affärsplan. Vi har också infört återkommande digitala informationsträffar där ett inslag är att olika avdelningar berättar hur de arbetar med våra värdeord.

Ledarmodell för medarbetarengagemang



Fokus på hälsa och närvaro

Vi fortsätter att erbjuda olika hälsofrämjande insatser, som friskvårdsbidrag, möjlighet att leasa elcykel, hälsoundersökningar och samtalsstöd.

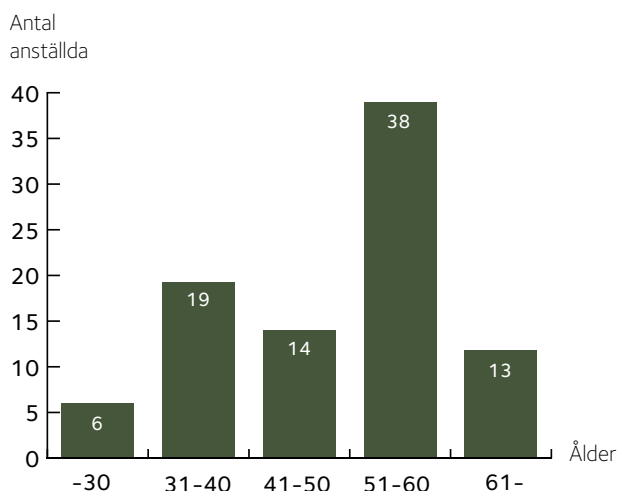
Sjukfrånvaron har minskat från 6,3 procent år 2024 till 6,0 procent år 2025. Det här är ett område vi kommer att prioritera även under 2026, för att minska frånvaron ytterligare och bidra till ett hälsosammare arbetsklimat.

Kompetensutveckling för framtiden

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 vi påbörjat ett mer systematiskt arbete med en kompetensutvecklingsplan.

Vi har också fortsatt att bygga kunskap om digitala arbetssätt, bland annat genom utbildningar inom AI. Det stärker vår förmåga att arbeta smartare framåt.

Åldersfördelning medarbetare





Tillsammans i våra områden

Partillebo har under 2025 fortsatt att bidra till ett levande och socialt hållbart samhälle. Genom dialog, samverkan och kundnära insatser skapar vi förutsättningar för trygghet, gemenskap och trivsel.

Samarbeten som tar oss längre

Tillsammans med andra aktörer kan vi göra mer än om vi jobbar var för sig. Vi kan också lära av varandra.

Under året har vi därför fördjupat samarbetet med fastighetsbolaget Willhem. Ett nytt samverkansavtal gör att vi samordnar insatser för trygghet och trivsel i södra centrum, delar information om störningar och stärker kontakten med föreningslivet i området. Tillsammans följer vi upp hur våra insatser påverkar tryggheten.

Vi deltog också i den nationella Beredskapsveckan, då vi tillsammans med Partille kommun öppnade ett av våra skyddsrum för allmänheten. Syftet var att öka kunskapen om vad som gäller vid kris – både kring den utrustning som finns i skyddsrummen och vad varje hushåll själv behöver tänka på.



Medarbetare från Partillebo berättade om Simhallskvarteret under det första Partille Port-partajet.

Premiär för partaj

Under våren tog vi initiativ till Partille Port-partajet – ett öppet evenemang mitt i ett område som växt i snabb takt. Tillsammans med andra fastighetsägare och lokala aktörer ordnade vi en eftermiddag med aktiviteter, musik, utställningar och möten för både barn och vuxna. Vi ville lyfta det som redan finns i området och samtidigt ge en förhandstitt på det som är på gång, som Partilles kommande simhall.



Finngösa. Invigning av miljörum med pizza.

Närvaro i vardagen

Förutom den dagliga närvaron genom våra service-tekniker har vi under året fortsatt med lokala träffar i mindre format, där vi möter hyresgäster i deras när-område. Det kan handla om specifika frågor, eller bara om att skapa tillfällen att prata och lyssna.

Ett konkret exempel är våra invigningar av nya miljörum, där vi har bjudit in till olika typer av aktiviteter. Vi har ordnat allt från pizzakvällar med mat från den lokala pizzerian till att bjuda in till sorteringsspel och fika. De här mötena ger oss viktiga synpunkter på hur saker fungerar – och stärker relationen till de som bor hos oss. Under året arrangerade vi också vårt första luciatåg för våra hyresgäster, där våra luciapyntade arbetsfordon spred glädje bland våra hyresgäster i Björndammen.

Sommarjobb som gör skillnad

I år har vi kunnat erbjuda fler sommarjobb än tidigare, med särskilt fokus på ungdomar från våra egna områden. Totalt 38 ungdomar sommarjobbade hos oss under året och bidrog till trivsel och ordning. De fick ansvar för allt från gräsklippning och ogrärensning till att hålla ordning i miljörum och tömma papperskorgar.

Jobbet ger en första arbetslivserfarenhet, men också gemenskap, stöd och möjlighet att växa. Många vill komma tillbaka – och vi ser det som ett gott betyg på både arbetsmiljön och handledningen.



Trygghetsvandring i samverkan

Tillsammans med Willhem, Partille kommun och områdespolisen har vi genomfört trygghetsvandringar i våra områden. Vi rör oss i våra områden under kvällstid, för att upptäcka platser som kan upplevas som otrygga. Det kan handla om belysning, buskage eller behov av ökad närvaro. Under vandringarna möter vi också boende och får värdefulla perspektiv på vad som skapar trygghet.



Föreningar som gör skillnad

Vi samarbetar med föreningar som uppfyller Partille kommuns krav för Hållbar förening. Det innebär att föreningarna ska arbeta aktivt med värdegrund, ledarskap, trygghet, delaktighet, hälsa och miljö. I år har vi sponsrat Sävehof, SAIK, Partille hockey, Partille ridklubb och Partille Tae Kwon-Do. Vi har också bidragit till initiativet Städa Sverige, där lokala idrottsföreningar får ersättning för att städa naturen från skräp.

Fokusområden – social hållbarhet i vår hållbarhetsstrategi

Trygghet
och trivsel

Integration,
inkludering och
gemenskap

Delaktighet
och inflytande

Barn och ungas
uppväxtvillkor

Ekonomisk
trygghet och
socialt ansvar

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 och 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 4 037 lägenheter. Snittkötiden är i paritet med förra året och ligger kvar på ca 7 år. Svängningarna mellan kortare och längre kötid är stora, beroende på främst hyra, storlek och område. Omflyttningsfrekvensen ligger på 10 %.

Bolaget äger och förvaltar även kommunens lokaler och arbetar aktivt för framtidens lösningar. Förvaltat lokalyta uppgår till 242 192 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 identifieras förbättringsområden och det arbetas systematiskt för att stärka organisationen. Kompetensutveckling är en central del av bolagets strategi för att möta framtidens krav och stärka medarbetarnas förmåga att bidra till organisationens mål. Bolagets ledarmodell bygger på hur vi ska leda för att skapa medarbetarengagemang. 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 2025 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, miljömässigt, socialt och tekniskt perspektiv. Under året har sista etappen av upprustningen av Anneberg slutförts och arbetena med Simhallskvarteret har fortsatt. 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 för 2025 är lägre än budget, vilket beror på en högre uppskjuten skattekostnad samt nedskrivning i projektet för Partille simhall. Bedömda risker ryms väl inom uppsatta säkerhetsmarginaler. 2025 års resultat uppgår till 12 (51) Mkr. Hyresintäkterna ökade med cirka 33 (44) Mkr till totalt 739 (706) Mkr.

Elproduktionsintäkterna minskade med 1 (17) Mkr till 7 (8) Mkr. Driftskostnaderna ökar med 12 (10) Mkr jämfört med föregående år, totalt 249 (236) Mkr, vilket framför allt beror på höga reparationskostnader. Även resultatförda underhållskostnader är högre än föregående år och har förändrats med 8 (0) Mkr och uppgår till 169 (161) Mkr. Vi har under 2025 nedskrivit 15 Mkr (25 Mkr) i projektet för Partille simhall. Bruttoresultatet uppgår till 110 (94) Mkr. De finansiella kostnaderna för bolaget är högre än föregående år 95 (87) Mkr på grund av en högre räntenivå och mer långfristiga lån. Den externa värderingen av fastigheters marknadsvärde per den 31 december 2025 uppgår till 11 061 (10 617) Mkr. Investeringsvolymen under året uppgår till 490 (472) Mkr. Den synliga soliditeten, det vill säga andelen eget kapital i förhållande till total balansslutning, är något lägre än föregående år 32 (34) %. Direktavkastning på totalt kapital uppgår 2025 till 1,73 (1,41) %.

Hållbarhetsrapport

Förutom årsredovisningen upprättar Partillebo årligen en hållbarhetsrapport. Rapporten för 2025 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 2025, rensad från eventuella reavinster, sänkas något på grund av förväntade nedskrivningsbehov. 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 ombildningsprocesser ska starta. Vi har under 2025 påbörjat ombildningsprocessen i Oxled och börjat samla in intresseanmälningar i Björndammen. 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, som i sin tur ägs av Partille kommun. 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 ägarlägenheter) 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 Partillebokoncernen, 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 företrädare 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 försämras i ett ofördelaktigt ränteläge. Ränterisken påverkar företag huvudsakligen som gradvisa förändringar i företagets 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 iakttä rän- terisk, 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 markföroreningar 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, cyberrattacker 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 överfört 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 2025-12-31, kr
Nordea	2028-05-22	100 000 000	1,33 %	2 111 076
Nordea	2028-10-16	100 000 000	1,05 %	3 468 993
Nordea	2028-12-21	100 000 000	0,28 %	5 822 270
SEB	2028-12-21	100 000 000	0,27 %	5 892 699
Nordea	2029-06-29	100 000 000	0,46 %	6 356 539
SEB	2029-09-12	100 000 000	1,86 %	1 880 132
SEB	2030-10-02	100 000 000	2,07 %	1 825 947
Nordea	2030-12-03	100 000 000	1,98 %	2 353 865
Nordea	2031-05-29	100 000 000	1,88 %	3 325 205

Kontraktsanalys

Hyreskontrakt	Antal	Mkr	%	Löptider	Antal	%
Kommunhyrda	172	292	68 %	2026	56	22%
Kommersiella**	81	24	32 %	2027	129	51%
				2028	27	11%
				2029->	41	16%
Summa	253	316	100 %		253	100 %

**Inkl interna. Exklusive antenplatser, blockhyra P samt nyttjanderätter sop och tvätt.

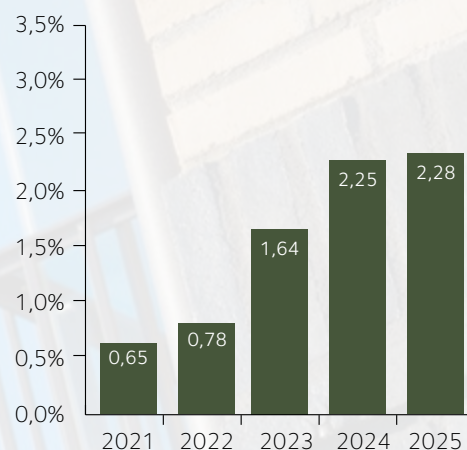
Känslighetsanalys

Resultateffekt på årsbasis tkr

	Förändring	Förändring, tkr
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 7 338
Vakansgrad	-100 lgh	- 9 778
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	+/- 34 380
Driftkostnader	+/- 1%	+/- 2 490
Underhållskostnader	+/- 1%	+/- 1 686
Försäljnings- och administrationskostnader	+/- 1%	+/- 581

Genomsnittliga räntor

per bokslutsdagen 2025-12-31 inkl. räntederivat



Partillebo AB – fem år i översikt

	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNING					
INTÄKTER	733 798	700 135	673 163	656 984	629 683
RÖRELSEKOSTNADER					
Driftskostnader	-249 039	-236 432	-225 608	-226 020	-193 717
Underhållskostnader	-168 589	-160 875	-160 792	-135 593	-116 268
Fastighetsskatt	-8 813	-8 879	-8 540	-8 279	-7 237
Av- och neskrivningar	-196 822	-200 316	-195 711	-180 315	-201 533
BRUTTORESULTAT	110 535	93 633	82 512	106 777	110 928
Försäljnings- och administrationskostnader	-58 094	-60 960	-61 513	-59 366	-54 475
Resultat vid försäljning av fastighet	0	5 690	27 438	14 445	7 086
Övriga rörelseintäkter	30 376	16 759	40 938	29 409	25 005
Övriga rörelsekostnader	-1 563	-3 257	-	-	-152
RÖRELSERESULTAT	81 254	51 865	89 375	91 265	88 392
Finansnetto	-70 040	-50 690	-44 839	204 070	-23 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	11 214	1 175	44 536	295 335	65 190
Bokslutsdispositioner	34 000	41 000	9 500	2 000	2 000
Koncernbidrag	-6 032	23 522	361	-115	-24 977
Skatt	-27 238	-14 506	-11 187	-11 554	-8 058
ÅRETS RESULTAT	11 944	51 191	43 210	285 666	34 155
BALANSRÄKNING					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheter	4 746 113	4 497 292	4 194 295	4 011 971	3 803 564
Övriga materiella anläggningstillgångar	93 415	92 580	94 501	106 758	119 687
Summa materiella anläggningstillgångar	4 839 528	4 589 872	4 288 796	4 118 730	3 923 251
Finansiella anläggningstillgångar					
Uppskjuten skattefordran	1 176	26 894	50 482	49 400	49 312
Andra långfristiga fordringar	1 570	1 069	641	628	791
Aktier och andelar i dotterbolag	3 149	3 149	3 149	3 124	566 921
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13 247	13 247	14 799	15 528	15 528
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 142	44 359	69 071	68 680	632 552
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	1 091 527	1 102 639	1 037 598	1 002 054	426 030
Kassa och bank	178 637	53 671	60 818	132 234	123 685
SUMMA TILLGÅNGAR	6 128 834	5 790 541	5 456 283	5 321 697	5 105 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 816 861	1 814 600	1 736 216	1 693 006	1 415 383
Obeskattade reserver	199 849	233 849	274 849	284 349	286 349
Långfristiga skulder	2 303 401	2 441 401	2 091 401	1 837 401	1 875 401
Kortfristiga skulder	1 808 723	1 300 691	1 353 817	1 506 941	1 528 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 128 834	5 790 541	5 456 283	5 321 697	5 105 518
POSTER INOM LINJEN	762 719	762 758	762 713	762 666	761 185
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	761 785	761 785	761 785	761 805	760 360
Ansvarsförbindelser FASTIGO	934	973	928	861	825

	2025	2024	2023	2022	2021
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	4 037	4 035	3 979	3 923	3 918
Genomsnittsyta lägenheter m ²	68	68	68	68	68
Kallhyra genomsnitt lägenheter kr/m ²	1 375	1 309	1 229	1 166	1 144
Grundhyra genomsnitt lägenheter kr/m ²	1 453	1 387	1 308	1 245	1 223
Yta bostäder m ²	273 795	273 679	271 784	268 085	267 789
Yta lokaler m ²	242 192	242 074	241 766	240 561	236 592
Yta totalt m ²	515 987	515 753	513 550	508 646	504 381
Omflyttningsfrekvens lägenheter %	10	11	12	12	13
Uthyrningsgrad bostäder (% av antal lgh)	100	100	100	100	100
Uthyrningsgrad lokaler (% av m ² lokalyta)	100	99	99	99	99
PERSONAL					
Årsanställda	89	90	85	85	83
Utbildningskostnader tkr	789	830	1 113	1 178	868
EKONOMI					
Soliditet synlig %	32	35	36	36	32
Soliditet justerad %	68	69	71	73	73
Likviditet %	70	89	81	75	38
Belåningsgrad i %	31	30	27	25	26
Lån i kr/m ²	6 663	6 084	5 526	5 383	5 779
Avskrivningar enligt plan i kr/m ²	353	340	366	366	373
Driftskostnader kr/m ²	483	458	439	444	384
Kostnadsfört underhåll i kr/m ²	327	312	313	267	231
SÄKERHETER (Belopp i tkr)					
Fastighetsinteckningar	761 785	761 785	761 785	761 805	760 360
Kommunal borgen	2 968 000	2 668 000	2 368 000	2 268 000	2 445 000

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- och nedskrivningar i förhållande till marknadsvärdet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Underhåll

Arbeten som återställer fastigheter i 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 jämfört med 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 hyreskontraktsvillkor, 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 2025-2035) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämfört med nuvärdet av restvärdet vid kalkyltidens utgång tas som ett uttryck för marknadsvärdet. För 2025 har hela beståndet varit föremål för extern värdering.

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 586 100 949
Årets vinst	11 944 043
Summa fritt eget kapital	1 598 044 992

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 68,19 kr per aktie, totalt	3 409 314
I ny räkning överförs	1 594 635 678
Summa kronor	1 598 044 992

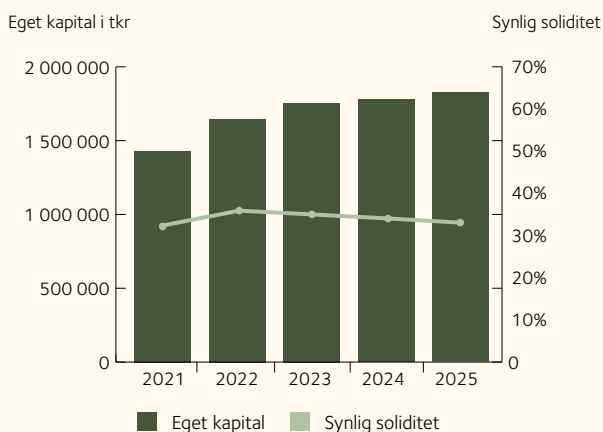
Föreslagen utdelning motsvarar 68,19 kronor per aktie. Kr 1 261 680 utgör utdelning innanför begränsningsregeln. Jämte utdelning lämnas ett koncernbidrag till moderbolaget på 6 352 366 kr. Total värdeöverföring till moderbolaget blir 9 761 680 kr. Värdeöverföring på Kr 8 500 000 görs enligt undantaget 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).



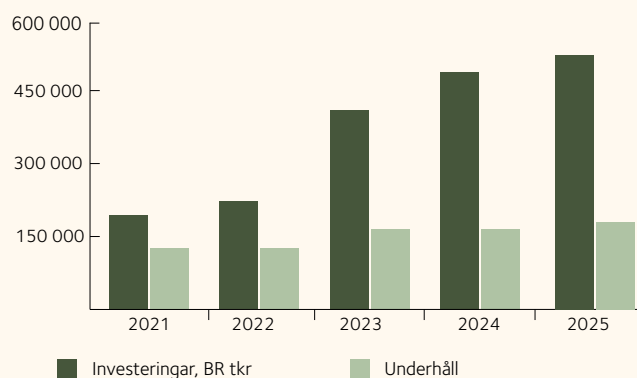
Resultaträkning (tkr)

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3, 10	733 798	700 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 10	-249 039	-236 432
Underhållskostnader	5	-168 589	-160 875
Fastighetsskatt		-8 813	-8 879
Av- och nedskrivningar	6	-196 822	-200 316
Summa rörelsekostnader		-623 263	-606 502
BRUTTORESULTAT		110 535	93 633
Försäljnings- och administrationskostnader	7, 10, 11	-58 094	-60 960
Resultat vid försäljning av fastighet		-	5 690
Övriga rörelseintäkter	8, 10	30 376	16 759
Övriga rörelsekostnader	9	-1563	-3 257
RÖRELSERESULTAT		81 254	51 865
Resultat från långfristiga fordringar och värdepappersinnehav	12	-	3 738
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13, 10	24 541	32 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-94 581	-86 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 214	1 175
Bokslutsdispositioner	15	34 000	41 000
Koncernbidrag		-6 032	23 522
Uppskjuten skattekostnad	16	-25 718	-14 119
Aktuell skattekostnad	16	-1 520	-387
ÅRETS RESULTAT		11 944	51 191

Eget kapital och synlig soliditet 2021–2025



Investeringar och underhåll 2021–2025





Balansräkning (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	17	-	-
Ledningsrätter	17	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	4 147 013	4 201 183
Inventarier och installationer	19	93 415	92 580
Pågående nyanläggningar	20	599 100	296 109
Summa materiella anläggningstillgångar		4 839 528	4 589 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	21	3 149	3 149
Uppskjuten skattefordran	22	1 176	26 894
Andra långfristiga fordringar	23	1 570	1 069
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	13 247	13 247
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 142	44 359
Omsättningstillgångar, Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 622	1 462
Skattefordringar		21 418	22 938
Fordran koncernbolag		1 036 299	1 018 456
Fordran Partille kommun		2 446	4 303
Övriga fordringar		12 858	38 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	16 884	17 305
Summa kortfristiga fordringar		1 091 527	1 102 639
Kassa och bank		178 637	53 671
SUMMA TILLGÅNGAR		6 128 834	5 790 541

Balansräkning (tkr)

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
		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		1 586 100	1 544 592
Årets resultat		11 944	51 191
Summa fritt eget kapital		1 598 044	1 595 783
Summa eget kapital		1 816 861	1 814 600
Obeskattade reserver	27	199 849	233 849
Avsättningar uppskjuten skatt		-	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	2 300 000	2 438 000
Övriga långfristiga skulder		3 401	3 401
Summa långfristiga skulder		2 303 401	2 441 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28, 29	1 138 000	700 000
Leverantörsskulder		75 620	99 639
Skulder till Partille kommun		261 987	258 175
Skulder till koncernföretag	30	151 085	141 167
Övriga kortfristiga skulder		26 735	33 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	155 296	68 355
Summa kortfristiga skulder		1 808 723	1 300 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 128 834	5 790 541

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Not	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
Rättelse av fel ingående balans	32			36 500	36 500
Årets resultat		-	-	51 191	51 191
Aktieägartillskott		-	-	-	-
Fusionsresultat		-	-	-	-
Utdelning till ägarna		-	-	-9 307	-9 307
Eget kapital 2024-12-31		50 000	168 817	1 595 783	1 814 600

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	50 000	168 817	1 595 783	1 814 600
Årets resultat	-	-	11 944	11 944
Aktieägartillskott	-	-	-	0
Fusionsresultat	-	-	-	0
Utdelning till ägarna	-	-	-9 683	-9 683
Eget kapital 2025-12-31	50 000	168 817	1 598 044	1 816 861

Kassaflödesanalys (tkr)

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 254	51 865
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. *</i>	198 214	207 315
Erhållen ränta	24 541	32 164
Erlagd ränta	-94 581	-86 592
Betald inkomstskatt		-13 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	209 428	191 652
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	9 591	-28 803
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	64 000	-3 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 019	159 720
Investeringsverksamheten		
Försäljning av förvaltningsfastigheter	39 455	9 625
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	675	110
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 638	-250 967
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-337 361	-221 190
Förvärv av dotterbolag	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-
Avyttring och minskning av finansiella tillgångar	-501	4 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-448 370	-457 560
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Upptagna lån	300 000	300 000
Amortering	-	-
Checkkredit	-	-
Utbetald utdelning	-9 683	-9 307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	290 317	290 693
Årets kassaflöde	124 966	-7 147
Justering omklassificering cashpool		
Likvida medel vid årets början	53 671	60 818
Likvida medel vid årets slut	178 637	53 671
* Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	197 326	212 187
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	888	-4 872
Fusionerat resultat	-	-
Utrangering av anläggningstillgångar		
Summa justering för poster som inte ingår kassaflödet	198 214	207 315

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2025 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ingen koncernredovisning upprättas för 2025 då företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av moderföretaget Parthaella AB i enlighet med ÅRL 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 nyttjandeperiod 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, uttrangeras 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 utarbetade immateriella anläggningstillgångar 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

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror 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 tillträdesdagen.

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 balansräkningsmetoden 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 avgiftsbestämda 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 förpliktelserna 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 2025 som omfattar Partillebo AB och dess samtliga dotterbolag.

Not 2 – Rörelseintäkter

	2025	2024
Hyresintäkter bostäder	394 754	372 819
Hyresintäkter lokaler	318 121	308 340
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	26 516	24 897
Energiintäkter	7 355	8 531
Rörelseintäkter brutto	746 746	714 587
Avgår hyresbortfall:		
- Bostäder*	-4 262	-4 660
- Lokaler	-2 369	-3 387
- Garage och parkeringsplatser	-2 323	-2 381
Underhållsrabatter/övriga rabatter	-3 994	-4 024
	-12 948	-14 452
Rörelseintäkter netto	733 798	700 135

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

Not 3 – Leasingavtal

	2025	2024
<i>Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</i>		
Förfaller till betalning inom ett år	23 013	12 144
varav Partille kommun	15 891	7 651
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	504 587	740 634
varav Partille kommun	442 218	676 169
Förfaller till betalning senare än fem år	1 644 003	1 271 225
varav Partille kommun	1 640 254	1 251 776
Under perioden intäktsförda variabla leasingavgifter	712 875	681 159

Not 4 – Driftskostnader

	2025	2024
Riskkostnader (försäkringar m.m.)	-22 956	-21 765
Fritidsverksamhet, Boinflytande	-1 092	-886
Reparationer	-30 879	-30 574
Skötselkostnader	-40 820	-40 262
Teknisk tillsyn	-29 901	-20 955
Inre städning	-3 596	-3 476
Snöröjning/Sopning	-2 934	-3 376
Bevakning	-2 995	-2 498
Vatten	-21 002	-18 523
El*	-45 838	-44 533
Uppvärmning*	-36 505	-36 779
Sophantering	-5 828	-7 582
Serviceverksamhet	-959	-1 149
Uttagskatt	-3 734	-4 074
Summa	-249 039	-236 432

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

Not 5 – Underhållskostnader

	2025	2024
Planerat & Tidigarelagt underhåll	-168 589	-160 792
Summa	-168 589	-160 792

Not 6 – Avskrivningar enligt plan

	2025	2024
<i>Avskrivningar</i>		
Inventarier och installationer	-1 618	-960
Byggnadsinventarier	-30 614	-37 066
Markinventarier	-6 530	-8 892
Byggnader	-122 403	-118 879
Markanläggningar	-14 160	-12 852
Kraftverk	-6 497	-6 497
Summa	-181 822	-175 316
<i>Nedskrivning byggnad</i>		
Netto nedskrivning fastigheter	-	-13 370
Årets nedskrivning	-15 000	-25 000
Summa	-196 822	-200 316
<i>Avskrivningar inom administration</i>		
Inventarier och installationer	-502	-241
Summa	-197 324	-200 557

Not 7 – Försäljnings- och administrationskostnader

	2025	2024
Administration	-48 122	-51 144
Avskrivningar inom administration	-502	-241
Marknadsföring	-1 397	-1 598
Datainvestering	-7 284	-7 146
Utbildning	-789	-831
Summa	-58 094	-60 960
<i>Arvode till vald revisor, PWC, har bokförts enligt följande:</i>		
Revisionsarvode	-714	-684
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-11	-227
Skatterådgivning	-744	-40
Summa	-1 469	-951

Not 8 – Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna statliga bidrag	-	667
Vinst vid avyttring av inventarier	267	111
Ersättning från hyresgäster	2 428	1 728
Externet sålda tjänster	6 329	6 769
Fakturerade kostnader	829	1 899
Återvunna hyresfordringar m.m.	-	-
Försäkringsersättningar	442	227
Andra rörelseintäkter	20 081	5 358
Summa	30 376	16 759

Not 9 – Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Förlust vid utrangering och avyttring	-1 563	-3 257
Summa	-1 563	-3 257

Not 10 – Transaktioner med närstående

	2025	2024
Andel intäkter från koncernbolag av bolagets intäkter	4 %	6 %
Andel kostnader till koncernbolag av bolagets kostnader	8 %	11 %
Andel intäkter från Partille kommun av bolagets intäkter	41 %	39 %
Andel kostnader till Partille kommun av bolagets kostnader	6 %	9 %

Not 11 – Personal

	2025		2024	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Medelantal anställda	89	31	90	34
Koncernen	89	31	90	34

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	2025	2024
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter och VD	-2 055	-2 028
Övriga anställda*	-44 957	-44 597
Totalt	-47 012	-46 625
Sociala kostnader		
Styrelseledamöter och VD	-1 185	-1 160
(varav pensionskostnader)	(-434)	(-421)
Övriga anställda*	-21 674	-20 897
(varav pensionskostnader)*	(-5 759)	(-5 337)
Totalt	-22 859	-22 057
(varav pensionskostnader)	(-6 193)	(-5 758)

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, omorganisation, nybyggnadsfrågor samt personalplanering.

Not 12 – Resultat från långfristiga fordringar och värdepappersinnehav

	2025	2024
Reavinst/förlust vid avyttring	-	3 738
Summa	-	3 738

Not 13 – Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, externa	967	1 098
Ränteintäkter, koncernbolag	23 574	31 066
Summa	24 541	32 164

Not 14 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, externa	-76 080	-66 991
Räntekostnader, Partille kommun	-5 406	-6 864
Borgensprovision till Partille kommun	-13 001	-12 617
Övriga finansiella kostnader	-94	-120
Summa	-94 581	-86 592

Not 15 – Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	29 000	28 000
Återföring av periodiseringsfond	7 000	13 000
Avsättning till periodiseringsfond	-2 000	-
Summa	34 000	41 000

Not 16 – Skatt på årets resultat

	2025	2024
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-25 718	-14 119
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-1 520	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-387
Totalt redovisad skattekostnad	-27 238	-14 506
<i>Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats 20,60 % består av följande komponenter:</i>		
Redovisat resultat före skatt	39 182	59 130
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,60%	-8 071	-12 181
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-166	-112
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	50	-
Skatteeffekt justering temporära skillnader	-18 780	-
Skatteeffekt rättelse av fel (se not 33)	-	-1 353
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-214	-356
Uppräkning återförd periodiseringsfond	-58	-107
Skatt från tidigare år	-	-387
Övrigt	1	-10
Totalt redovisad skattekostnad	-27 238	-14 506

Not 17 – Immateriella tillgångar

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

Not 18 – Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	7 104 314	6 703 112
Inköp	88 089	204 794
Försäljning och utrangering	-40 593	-29 612
Omklassificeringar	62 549	226 020
Utgående anskaffningsvärden	7 214 359	7 104 314
Ingående avskrivningar	-2 398 383	-2 286 157
Rättelse ingående avskrivningar	-	45 969
Omklassificering avskrivningar tidigare år	90 987	-
Årets avskrivningar	-164 215	-174 837
Rättelse avskrivningar 2024	-	6 567
Försäljning och utrangering	-	10 075
Utgående avskrivningar	-2 471 611	-2 398 383
Ingående nedskrivningar	-504 748	-518 721
Omklassificering upplösning nedskrivning tidigare år	-90 987	-
Årets nedskrivningar	-	-
Återförda nedskrivningar	-	12 343
Årets upplösning av nedskrivningar	-	11 630
Omklassificeringar	-	-10 000
Utgående nedskrivningar	-595 735	-504 748
Utgående bokfört värde	4 147 013	4 201 183
<i>Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:</i>		
Mark	540 370	580 963
Markanläggningar	404 704	381 976
Byggnader	3 080 050	3 086 967
Byggnadsinventarier	121 889	151 277
Summa	4 147 013	4 201 183
Taxeringsvärde byggnader	3 139 277	3 134 231
Taxeringsvärde mark	1 412 900	1 696 050
Summa	4 552 177	4 830 281
Marknadsvärde, totala beståndet	11 060 754	10 617 392

För uppgifter om verkligt värde, se sid 27

Not 19 – Inventarier och installationer

	2025	2024
Övriga inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	319 441	306 175
Inköp	16 944	16 396
Försäljning och utrangering	-2 502	-3 730
Omklassificeringar	2427	600
Utgående anskaffningsvärden	336 310	319 441
Ingående avskrivningar	-226 861	-211 674
Försäljning och utrangering	2 077	3 730
Årets avskrivningar	-18 111	-18 917
Omklassificeringar	-	-
Utgående avskrivningar	-242 895	-226 861
Utgående planenligt restvärde	93 415	92 580

Not 20 – Pågående nyanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	341 109	326 061
Inköp	384 514	250 967
Omklassificeringar	-66 523	-235 919
Utgående anskaffningsvärden	659 100	341 109
Ingående nedskrivningar	-45 000	-30 000
Årets nedskrivningar	-15 000	-25 000
Återföring av nedskrivning	-	-
Omklassificeringar	-	10 000
Utgående nedskrivningar	-60 000	-45 000
Utgående restvärde	599 100	296 109

Not 21 – 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	16 010	1 238
AB Partillebo 12	559410-6063	Partille	25000	1	100	25	25	-
Summa aktier i dotterbolag			28 300		100	3 149	16 583	1 238

Not 21 – Aktier i dotterbolag, forts.

	2025	2024
Förändring avseende aktier i dotterbolag		
Ingående anskaffningsvärden	14 941	14 941
Inköp	-	-
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 22 – Uppskjuten skattefordran

	2025	2024
Ingående värde temporära skillnader avseende fastigheter	26 894	41 012
Tillkommande/avgående fordringar	-25 718	-14 118
Utgående redovisat värde	1 176	26 894

Not 23 – Andra långfristiga fordringar

	2025	2024
Fordringar vid årets ingång	1 069	641
Reglerade fordringar	501	428
Avgående fordringar	-	-
Summa andra långfristiga fordringar	1 570	1 069

Not 24 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025	2024
IB Andelar i bostadsrättsföreningar	13 247	14 799
Inköp	-	-
Försäljning	-	-1 552
UB andelar i bostadsrättsföreningar	13 247	13 247

Not 25 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025	2024
Förutbetalda försäkringspremier	12 766	12 830
Övriga poster	4 118	4 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 884	17 305

Not 26 – Eget kapital

	2025	2024
Uppskrivningsfond		
Belopp vid årets ingång	63 288	63 288
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-	-
Belopp vid årets utgång	63 288	63 288

Aktiekapital:

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

Not 27 – Obeskattade reserver

	2025	2024
Periodiseringsfond 2020	-	7 000
Periodiseringsfond 2021	7 000	7 000
Periodiseringsfond 2022	19 500	19 500
Periodiseringsfond 2023	19 500	19 500
Periodiseringsfond 2025	2 000	-
Ackumulerade överavskrivningar	151 849	180 849
Summa obeskattade reserver	199 849	233 849

Not 28 – Skuldernas förfallostruktur

	2025	2024
<i>Företagets lån i Kommuninvest utgör 2 868 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	1 138 000	700 000
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	2 300 000	2 438 000
Summa	3 438 000	3 138 000

Not 29 – Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder

	2025	2024
Avseende ansvarsförbindelser		
FASTIGO	934	973
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	761 785	761 785

Not 30 – Cashpool

Av skulder till koncernföretag, avser 113 098 tkr likvida medel tillhörande övriga koncernbolag. Dessa är kopplade till en cashpool ansluten till ett koncernkonto tillhörande Partillebo AB.		
---	--	--

Not 31 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Semesterlöneskuld	4 829	7 789
Sociala avgifter	4 517	5 253
Upplupna räntor	8 262	7 381
Förutbetalda hyror	126 843	32 368
Övriga poster	10 845	15 564
Summa	155 296	68 355

Not 32 – Rättelse av fel

Det har skett en rättelse av fel på grund av för stora avskrivningar mellan 2017-2024 på Partille Arena. Detta har korrigerats i årsredovisningen enligt nedan.

	Ursprungligt belopp	Korrigering	Belopp efter korrigering
KORRIGERINGAR RESULTATRÄKNING RÅKENSKAPSÅR 2024			
Avskrivningar	-206 883	6 567	-200 316
Uppskjuten skatt	-12 766	-1 353	-14 119
TOTAL KORRIGERING RESULTAT 2024	-219 649	5 214	-214 435
KORRIGERINGAR BALANSRÄKNING 2024			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	4 148 647	52 536	4 201 183
Fordran uppskjuten skatt			
Ingående balans uppskjuten skatt 2017-2023 (20,6 % av korrigeringen avskrivningar)	50 482	-9 470	41 012
Uppskjuten skatt 2024 (20,6 % av korrigeringen avskrivningar 2024)	-12 766	-1 353	-14 119
Summa fordran uppskjuten skatt	37 716	-10 823	26 893
SUMMA TILLGÅNGAR	4 186 363	41 713	4 228 076
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Korrigering ingående balanserat resultat 2024 (avseende 2017-2023)	-1 517 399	-45 969	-1 563 368
Korrigering uppskjuten skatt i ingående balanserat resultat 2024 (avseende 2017-2023)		9 470	9 470
Summa ingående balanserat resultat 2024	-1 517 399	-36 499	-1 553 898
Korrigering årets resultat i eget kapital	-43 210	-5 214	-48 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-1 560 609	-41 713	-3 156 220

Not 33 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 586 100 949
Årets vinst	11 944 043
Summa fritt eget kapital	1 598 044 992
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till aktieägaren utdelas 68,19 per aktie, totalt	3 409 314
i ny räkning överförs	1 594 635 678
Summa kronor	1 598 044 992

Årsredovisningens undertecknande

Partillebo AB
Org.nr 556053-6418

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026.

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 28 april 2025 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 Öjborn, ersättare

Håkan Landström, arbetstagarrepresentant Kommunal
Susann Larsson, arbetstagarrepresentant Kommunal

Verkställande direktör

Mats Nilsson

Revisorer

Åsa Önfelt
auktoriserad revisor, PWC AB
Eva Kristensen
lekmannarevisor, Partille

Revisorsersättare

Gunilla Lönnbratt
auktoriserad revisor, PWC AB

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 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18-44 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 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Partillebo AB enligt god revisors sed 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, 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisions sed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Partillebo AB enligt god revisorsred 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 aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings- skyldighet 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	25 220	2 695	27 915	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	1 236	18 616	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	-	499	7
1156	Paradiset Kyrkåsberget	Mellby 116:9, 116:10, 2:47	-	-	-	-
1157	Villa Runeborg	Mellby 2:86	-	-	-	-
1160	Anneberg	Skulltorp 104:2, 104:4, 1:586, 2:11, 2:22, 1:912	14 840	278	15 118	185
1170	Kåhög	Kåhög 11:122	1 575	-	1 575	20
1180	Stärtered	Stärtered 1:24, 1:26,	6 997	272	7 269	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,	38 883	1 720	40 603	529
1300	Kvickroten	Ugglum 156:2, 156:6	2 038	227	2 265	52
1310	Getekulla	Ugglum 14:223	105	-	105	1
1340	Ljungkullen, Vallhamra torg	Partille 4:104, Ugglum 1:129	28 844	1 007	29 851	366
1360	Oxled	Ugglum 5:204, 14:30, 14:31, 14:60, 14:109, 14:110, 14:111	35 404	1 852	37 256	496
1380	Puketorp	Puketorp 1:60, 1:62, 1:63	3 928	-	3 928	62
1410	Öjersjö Storegård / 25 st	Öjersjö 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	Öjersjö Lycka	Öjersjö 6:477	8 393	77	8 470	124
1430	Hytterkullen / 31 st	Öjersjö 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	Öjersjö 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	Öjersjö 3:163	2 776	-	2 776	40
1470	Gökegård Centrum	Öjersjö 4:6	4 296	608	4 904	63
1471	Gökegård Västra höjden	Öjersjö 2:16	-	-	-	-
1520	Åkanten II	Partille 2:14 del av	2 965	45	3 010	51
-	Bostadsrätter	-	1 440	-	1 440	19
Summa			262 929	11 490	274 419	3 841



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	1406	9730	11 136	28
2121	Partille Arena	Partille 11:11	Arenatorget 2	-	18 541	18 541	-
2122	Simhallskvarteret lokaler	Partille 11:56, 11:59		-	-	-	-
2130	Kyrskolan	Partille 4:111	G:a Prästvågen 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	Humblebadet	Jonsered 1:31	William Gibsons väg	-	25	25	-
2189	Jonsereds Prästgård försk.	Manered 2:1	Härkeshultsvägen 5	-	675	675	-
2190 (2196)	Solstrålen o Simsallabim 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 äldreboende	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	-	2 810	2 810	-
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	12 120	15 022	57
2310	Brattåskärrens servicehus	Ugglum 7:132	Brattåskärsvägen 97	2 459	841	3 300	44
2311	Stuga Brattåskärr	Ugglum 3:137	Brattåskärsvägen 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	Kvarnängens 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	-	2 820	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	-	-	-	-
2376	Ugglums förskola, Pepparkakshuset / 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
2379	Fornstugan	Ugglum 6:240	Magnusvägen	-	25	25	-
2380	Ljungkullens grupphem	Ugglum 14:169	Kvarnfallsvägen	-	480	480	-
2390	Åsvägen	Ugglum 13:5	Åsvägen	536	524	1 060	9
2419	Öjersjö Hill LSS boende	Öjersjö 6:542	Öjersjövägen 26	-	1 169	1 169	-
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	-	8 452	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	Fågatan 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	Hägnekreken / 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	2 705	5 891	8 596	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 (Laxen)	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 fågata / 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	Ögårdsvägen 9	-	783	783	-
2610	Bergsbo	Mellby 2:14	Himlastegen 1	-	452	452	-
2620	Paradiset	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	227 365	238 231	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

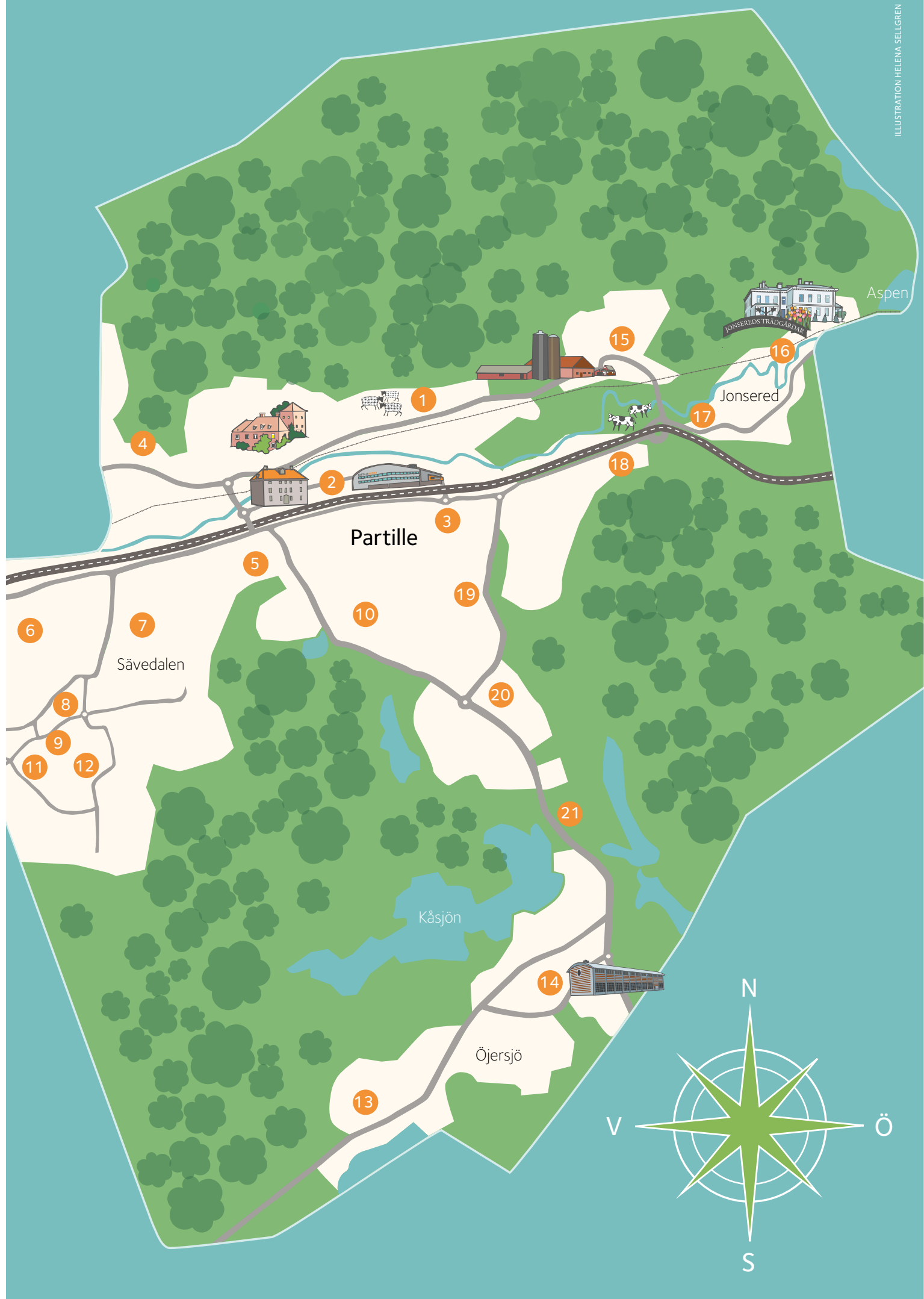
Objekt-nummer	Objektnamn	Fastighetsbeteckning	Adress	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
7100	Centrum garaget	Partille 11:65	Galoppvägen	-	-	-	-
7100	Galaxen garaget	Partille 11:64	Hubertusvägen	-	-	-	-
Summa				-	-	-	-

Fastighetsförteckning

Partillebo AB – Sammanställning

Fastighetstyp	Kvm boarea	Kvm loarea	Kvm total	Antal lägenheter
Partillebo AB - affärsområde bostäder	262 929	11 490	274 419	3 841
Partillebo AB - affärsområde lokaler	10 866	227 365	238 231	196
Partillebo AB - affärsområde lokaler kommersiella fastigheter	-	3 337	3 337	-
Summa	273 795	242 192	515 987	4 037





Aspen

JONSEREDS TRÄDGÅRDAR

Jonsered

Partille

Sävedalen

Kåsjön

Öjersjö

N

S

V

Ö

4

2

1

15

16

17

18

3

5

10

19

20

6

7

8

9

11

12

21

14

13

Områdeskarta

- 1 Lexby**
Lokaler
Brodalens förråd
lexby bostad - Kåhøgs gård
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, gruppboende
Paradiset, gruppboende
- 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 gruppboende
- 8 Brattåskärr**
Bostäder
Brattåskärrsvägens trygghetsboende
Getekulla
Kvickroten
Lokaler
Brattåskärrens 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
Kåhøgs Gård
- 16 Jonsered**
Lokaler
Anna-Stinas Lid förskola
Humlebadet
Jonseredsskolan
Jonsered herrgårdsområde
Jonsered idrottsplats
Jonsered Prästgård förskola
Jonsered skola
Jonsered Trädgårdar
Jonsered 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

Partillebo

