

# Årsredovisning 2025

Brf Lyckan Partille Port

769631-9909



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckan Partille Port

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Partille kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Partille 11:67	2019	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 124 bostadsrätter om totalt 6 872 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 872 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tobias Forsberg	Ordförande
Emelie Vettese	Styrelseledamot
Janie Nguyen	Styrelseledamot
Sirvan Amen	Styrelseledamot
Thomas Cristoffer Vettese	Styrelseledamot
Mia Löfstedt	Styrelsesuppleant
Fredrik Nano	Styrelsesuppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK

## Planerade underhåll

2028 ● OVK

2029 ● Spolning av stammar

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Dörrautomatik	Passéra
Driftövervakning och data	KTC
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Jourservice	Låsinväst

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Partille Port Samfällighetsförening som förvaltar garage, Partille Port Sopsug Samfällighetsförening som förvaltar sopsuget samt Partille Port Kvarter 4 Samfällighetsförening som förvaltar innergård och trapphus.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Fyra av fem fastighetslån flyttade från Swedbank till Nordea för bättre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal framförhandlat med KTC där vi minskat kostnaden (driftövervakning och mätdata kring vatten, el och fjärrvärme).

Tecknat nytt avtal med Nabo. Ett mer skräddarsytt avtal anpassat för våra behov och med minskad kostnad (ekonomisk förvaltning).

Ersatt tv och bredband hos Telia med bredband hos Bahnhof efter omröstning och beslut i extrastämma. Reducerad utgift med ca 200.000kr per år.

Bytt leverantör gällande jouravtal. Ersatt Securitas med Låsinväst. Sänkt avtalskostnad.

### Övriga uppgifter

Försäkringsärendet gällande förstörelse på loftgång har blivit klart och Folksam har godkänt de kostnader som föreningen legat ute med. Utbetalning sker Q1, 2026.

Fortsatt aktivt arbete med att gå igenom och se över befintliga avtal för att minska onödiga utgifter för föreningen.

Fortsatt aktivt arbete med att hålla nere andrahandsuthyrningar som saknar skälighetsgrund, flera besök i hyres- och arrendenämnden.

Aktivt mål i Tingsrätten där föreningen lämnat in en stämningsansökan för att dra tillbaka medlemsskap för medlem som efter anmodan fortsatt hyrt ut olovligt. Juridisk rådgivning är anlitad och rättsförsäkring godkänd av försäkringsbolag.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 169 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	8 152 083	7 569 440	6 867 135	6 255 666
Resultat efter fin. poster	-3 267 880	-2 306 216	-2 013 359	-876 058
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 225 912	1 019 752	824 586	618 426
Taxeringsvärde	203 000 000	201 000 000	201 000 000	201 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 025	981	867	803
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	89,0	84,8	88,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 558	16 724	16 851	17 026
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	16 558	16 724	16 851	17 026
Sparande / kvm totalyta, kr	195	49	93	257
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	75	112	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	79	67	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	29	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	183	220	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	3,30	2,48	1,34
Räntekänslighet (%)	16,16	17,05	19,43	21,19

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 584 936 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har starkt ökat sparandet under året genom att ha jobbat med samtliga av våra avtal för att sänka utgifter och gjort ändringar som gör att vi reducerar våra utgifter, vilket vi även kommer fortsätta med under 2026. Vi ser även löpande över behovet av avgiftsjusteringar, men ser långsiktigt utifrån underhållsbehovet att vi i nuläget ligger ganska rätt där.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	263 200 000	-	-	263 200 000
Upplåtelseavgifter	26 000 000	-	-	26 000 000
Fond, yttre underhåll	1 019 752	-	206 160	1 225 912
Balanserat resultat	-5 851 246	-2 306 216	-206 160	-8 363 622
Årets resultat	-2 306 216	2 306 216	-3 267 880	-3 267 880
<b>Eget kapital</b>	<b>282 062 290</b>	<b>0</b>	<b>-3 267 880</b>	<b>278 794 410</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 363 622
Årets resultat	-3 267 880
<b>Totalt</b>	<b>-11 631 502</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 160
Balanseras i ny räkning	-11 837 662
	<b>-11 631 502</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 152 083	7 569 440
Övriga rörelseintäkter	3	252 582	-8
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 404 665</b>	<b>7 569 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 152 136	-2 941 004
Övriga externa kostnader	8	-331 014	-372 052
Personalkostnader	9	-307 062	-150 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 594 534	-2 642 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 384 746</b>	<b>-6 106 460</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>19 918</b>	<b>1 462 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 046	37 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 306 844	-3 806 940
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 287 798</b>	<b>-3 769 189</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 267 880</b>	<b>-2 306 216</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 267 880</b>	<b>-2 306 216</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	390 277 761	394 866 585
Maskiner och inventarier	12	0	5 711
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>390 277 761</b>	<b>394 872 295</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>390 277 761</b>	<b>394 872 295</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		36 400	87 611
Övriga fordringar	13	1 001 718	1 799 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 193 042	678 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 231 161</b>	<b>2 566 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 439 226	1 422 809
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 439 226</b>	<b>1 422 809</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 670 386</b>	<b>3 988 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>393 948 147</b>	<b>398 861 161</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		289 200 000	289 200 000
Fond för yttre underhåll		1 225 912	1 019 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>290 425 912</b>	<b>290 219 752</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 363 622	-5 851 246
Årets resultat		-3 267 880	-2 306 216
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 631 502</b>	<b>-8 157 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>278 794 410</b>	<b>282 062 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	-64 000	23 803 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-64 000</b>	<b>23 803 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	113 785 973	91 120 922
Leverantörsskulder		149 841	168 306
Övriga kortfristiga skulder		10 194	67 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 271 729	1 638 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>115 217 737</b>	<b>92 995 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>393 948 147</b>	<b>398 861 161</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>19 918</b>	<b>1 462 973</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 594 534	2 642 784
	<b>4 614 453</b>	<b>4 105 757</b>
Erhållen ränta	19 046	37 751
Erlagd ränta	-3 702 627	-3 592 351
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>930 872</b>	<b>551 157</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-717 118	177 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 852	65 560
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166 901</b>	<b>794 099</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 202 499	-878 028
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 202 499</b>	<b>-878 028</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 035 598</b>	<b>-83 929</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 032 782</b>	<b>3 116 711</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 997 184</b>	<b>3 032 782</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lyckan Partille Port är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,98 %
Fasader	2,81 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,17 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,02 %
Ventilation	3,98 %
El	2,17 %
Hissar	3,29 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 710 694	6 225 037
Hysesintäkter, p-platser	761 980	690 581
Övriga intäkter	186 443	140 281
Vatten	185 366	192 474
El	307 600	321 067
<b>Summa</b>	<b>8 152 083</b>	<b>7 569 440</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-8
Försäkringsersättning	252 586	0
<b>Summa</b>	<b>252 582</b>	<b>-8</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	122 844	122 399
Besiktning och service	19 637	72 900
Städning	89 563	80 726
Snöskottning	3 454	11 013
Övrigt	1 650	0
<b>Summa</b>	<b>237 148</b>	<b>287 039</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	6 231
Dörrar och lås/porttele	3 343	19 565
Ventilation	22 750	2 800
El	29 030	14 818
Balkonger	0	46 125
Försäkringsärende/vattenskada	151 239	49 137
<b>Summa</b>	<b>206 362</b>	<b>138 676</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	450 890	515 255
Uppvärmning	525 172	543 484
Vatten	510 776	197 136
Sophämtning	216 253	84 459
<b>Summa</b>	<b>1 703 091</b>	<b>1 340 334</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 972	79 209
Bredband/Kabeltv	220 705	332 050
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Samfällighet	682 794	760 633
<b>Summa</b>	<b>1 005 534</b>	<b>1 174 955</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 021	50 009
Övriga förvaltningskostnader	141 114	143 478
Juridiska kostnader	13 500	0
Revisionsarvoden	30 125	35 500
Ekonomisk förvaltning	144 636	141 796
Konsultkostnader	619	1 269
<b>Summa</b>	<b>331 014</b>	<b>372 052</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	233 700	114 600
Övriga personalkostnader	0	19
Sociala avgifter	73 362	36 001
<b>Summa</b>	<b>307 062</b>	<b>150 620</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 305 920	3 805 246
Övriga räntekostnader	924	1 694
<b>Summa</b>	<b>3 306 844</b>	<b>3 806 940</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	409 310 000	409 310 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>409 310 000</b>	<b>409 310 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 443 415	-11 817 767
Årets avskrivning	-4 588 824	-2 625 648
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 032 239</b>	<b>-14 443 415</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>390 277 761</b>	<b>394 866 585</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 106 852</i>	<i>94 106 852</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	169 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>203 000 000</b>	<b>201 000 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	85 650	85 650
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>85 650</b>	<b>85 650</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-79 940	-62 804
Årets avskrivning	-5 711	-17 136
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-85 650</b>	<b>-79 940</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>5 711</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	191 669	189 500
Övriga fordringar	252 091	0
Nabo Klientmedelskonto	557 498	1 175 791
Borgo	460	434 182
<b>Summa</b>	<b>1 001 718</b>	<b>1 799 473</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 024 887	542 328
Försäkringspremier	101 279	99 242
Bredband	32 813	0
Förvaltning	34 063	37 403
<b>Summa</b>	<b>1 193 042</b>	<b>678 973</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-11-25	3,67 %	23 812 505	24 006 150
Swedbank	2025-11-25	3,95 %		24 006 150
Swedbank	2025-01-25	5,41 %		23 998 214
Swedbank	2025-01-24	1,42 %		20 332 278
Swedbank	2025-01-24	1,42 %		22 533 280
Nordea Hypotek	2026-04-28	2,31 %	20 095 178	
Nordea Hypotek (andelstal 2)	2026-04-28	2,52 %	22 272 360	
Nordea Hypotek	2026-04-28	2,31 %	23 729 380	
Nordea Hypotek	2026-11-25	2,31 %	23 812 550	
<b>Summa</b>			<b>113 721 973</b>	<b>114 876 072</b>
Varav kortfristig del			113 721 973	91 120 922

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 910 433 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	47 493	48 913
Uppvärmning	65 444	69 859
Utgiftsräntor	347 808	743 591
Löner	132 303	114 600
Sociala avgifter	41 500	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	607 181	590 243
Beräknat revisionsarvode	30 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>1 271 729</b>	<b>1 638 206</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

121 510 000

**2024-12-31**

121 510 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Partille kommun

---

Emelie Vettese  
Styrelseledamot

---

Janie Nguyen  
Styrelseledamot

---

Sirvan Amen  
Styrelseledamot

---

Thomas Cristoffer Vettese  
Styrelseledamot

---

Tobias Forsberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Borevision  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 14:26

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 24.04.2026 10:19

**DOCUMENT ID:**

rJyYDouaZg

**ENVELOPE ID:**

rkkKwsOp-e-rJyYDouaZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lyckan Partille Port, 769631-9909 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

014852d4f59cf845313784e66412394232447b955216c5f304d69179b973f349149bcc8f9b842fa1f30b0eb8087d06fcff9375cdc6734a3f7eb4588a58314c4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JANIE NGUYEN</b> jainie.nguyen97@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:42 24.04.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.190
<b>2. EMELIE VETTESE</b> emelie.vettese@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:29 27.04.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.229
<b>3. Thomas Cristoffer Vettese</b> cristoffer.vettese@yahoo.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:45 28.04.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.229
<b>4. TOBIAS FORSBERG</b> tobias.forsberg98@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:16 30.04.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.216.51
<b>5. SIRVAN AMEN</b> sirvan.amen@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:19 29.04.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.178
<b>6. Ola Per Eric Olsson</b> ola.olsson@kungsbronborsevision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 14:26 03.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckan Partille Port

Org.nr 769631-9909

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckan Partille Port för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lyckan Partille Ports 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckan Partille Port för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 14:26

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 24.04.2026 10:19

**DOCUMENT ID:**

HkLYPjuabl

**ENVELOPE ID:**

BkyKwsO6Zg-HkLYPjuabl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lyckan Partille Port 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

389b9659ed367b575b385248ffe7ab2ea2637187c81ddbde1f15709d96bc28e88f1f5fb1713d30a48cfcaec6ef44f730de0022f606b412e43212172ae95b0251

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	03.05.2026 14:26	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	03.05.2026 14:21	Low	IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed