Årsredovisning 2025

Brf Kärleken Partille Port

769631-9891

nabo

ByM1xILvAbl-B1xxL8PAWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kärleken 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

ByM1xILvAbl-B1xxL8PAWe

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.

ByM1xILvAbl-B1xxL8PAWe

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 2019-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-29 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 11:57	2016	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna har varit försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam tom 2025-08-31
Dina Försäkringar från 2025-09-01

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 973 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 973 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arash Houshmand	Ordförande
Dan Blomqvist	Styrelseledamot
Jan Börje Mårtensson	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Nordström och Jonas Mellbin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Helin Karam Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022-2025 OVK

Avtal med leverantörer

Banktjänst	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Göteborg Energi Dinel AB
Fastighetsförsäkring	Folksam Ömsesidig Sakförs,/företag
Fastighetslån	Danske Bank
Fjärrvärme	Partille Energi AB
Gemensamhetsanläggningar	Partille Port Kvarter 4 Samfällighetsförening.
Gemensamhetsanläggningar	Partille Port Samfällighetsförening.
Gemensamhetsanläggningar	Partille Port Sopsug Samf.
IMD	KTC Control AB
Jourtjänst	Securitas Bevakning AB
Kamerainstallation	Fortnox Finans
Leverantör bredband	Telia Sverige AB
Styrelsestöd	Bostadsrätterna
Teknisk förvaltning	SBC Fastighetsförvaltning
Vatten, avlopp och avfall	Partille Kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheter enligt nedanstående text, med en andel på 0%.

Föreningens fastighet ingår i ett flertal gemensamhetsanläggningar avseende trapphus, innergård, sopsug, parkeringsgarage och lokalgator, dessa är:

Partille Port Kvarter 4 Samfällighetsförening som förvaltar Partille GA:19 & Partille GA:20.

Partille Port Sopsug Samfällighetsförening som förvaltar Partille GA:21

Partille Port Samfällighetsförening som förvaltar Partille GA:11, Partille GA:12, Partille GA:13, Partille GA:14 och GA42 (kommunikationsstråk)

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ett lån kopplat till separat andelstal som därför fördelas annorlunda än resterande avgiftsunderlag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 2025-01-01 höjdes andelstal 2 från 561 kronor/månad till 760 kr/månad (gäller endast de bostadsrätter som ej betalade den högre kontantinsatsen). Villkorsförändringar gällande föreningens fastighetslån.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 574 938	3 385 346	3 043 975	2 989 942
Resultat efter fin. poster	-1 297 386	-726 773	-724 995	-615 877
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	2 297 798	1 577 822	857 846	193 245
Taxeringsvärde	89 600 000	89 000 000	89 000 000	89 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 067	986	883	843
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	86,6	81,0	77,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 809	16 977	17 139	17 307
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	16 809	16 977	17 139	17 307
Sparande / kvm totalyta, kr	219	130	133	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	58	49	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	79	74	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	41	39	99
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	177	162	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,83	2,21	1,40
Räntekänslighet (%)	15,76	17,21	19,33	20,53

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, vatten och värme (totalt 351 383 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat är mindre än föreningens avskrivningar, vilket innebär att föreningens förmåga att betala framtida löpande kostnader inte påverkas negativt.

Föreningen har också ett positivt kassaflöde och ett sparande som ligger något över behovet utifrån underhållsplanen. Därför ser vi inte att det är ett problem att ligga med nuvarande negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	116 015 000	-	-	116 015 000
Upplåtelseavgifter	10 400 000	-	-	10 400 000
Fond, yttre underhåll	1 577 822	-	719 976	2 297 798
Balanserat resultat	-3 636 305	-726 773	-719 976	-5 083 054
Årets resultat	-726 773	726 773	-1 297 386	-1 297 386
Eget kapital	**123 629 744**	**0**	**-1 297 386**	**122 332 359**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 083 054
Årets resultat	-1 297 386
Totalt	**-6 380 439**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	719 976
Balanseras i ny räkning	-7 100 415
	-6 380 439

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

ByM1xILvAbl-B1xxL8PAWe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 574 938	3 385 346
Övriga rörelseintäkter	3	16 666	-3
Summa rörelseintäkter		**3 591 604**	**3 385 343**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 367 569	-1 221 562
Övriga externa kostnader	8	-221 964	-212 731
Personalkostnader	9	-231 900	-137 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 947 468	-1 113 576
Summa rörelsekostnader		**-3 768 901**	**-2 685 789**
RÖRELSERESULTAT		**-177 297**	**699 555**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 608	11 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 124 697	-1 437 731
Summa finansiella poster		**-1 120 089**	**-1 426 327**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 297 386**	**-726 773**
ÅRETS RESULTAT		**-1 297 386**	**-726 773**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	171 298 321	173 245 789
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**171 298 321**	**173 245 789**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**171 298 321**	**173 245 789**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 084	20 370
Övriga fordringar	13	1 125 479	1 083 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	453 269	362 004
Summa kortfristiga fordringar		**1 588 832**	**1 465 818**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 588 832**	**1 465 818**
SUMMA TILLGÅNGAR		**172 887 153**	**174 711 607**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 415 000	126 415 000
Fond för yttre underhåll		2 297 798	1 577 822
Summa bundet eget kapital		**128 712 798**	**127 992 822**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 083 054	-3 636 305
Årets resultat		-1 297 386	-726 773
Summa ansamlad förlust		**-6 380 439**	**-4 363 078**
SUMMA EGET KAPITAL		**122 332 359**	**123 629 744**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 987 500	28 657 500
Summa långfristiga skulder		**20 987 500**	**28 657 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 985 000	21 815 000
Leverantörsskulder		38 213	157 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	544 081	452 340
Summa kortfristiga skulder		**29 567 294**	**22 424 363**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**172 887 153**	**174 711 607**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-177 297**	**699 555**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 947 468	1 113 576
	1 770 171	**1 813 131**
Erhållen ränta	4 608	11 404
Erlagd ränta	-1 124 458	-1 439 886
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**650 321**	**384 649**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 023	46 419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 308	95 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**584 991**	**526 518**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-481 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-500 000**	**-481 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**84 991**	**45 268**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 039 507**	**994 239**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 124 498**	**1 039 507**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kärleken Partille Port är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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	3,99 %
Fasader	2,81 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,17 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,04 %
Ventilation	3,99 %
El	2,17 %
Hissar	3,30 %

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	2 817 268	2 702 885
Hyresintäkter, p-platser	435 418	394 617
Vatten	156 742	150 835
El	137 479	127 417
Värme	3 060	0
Övriga intäkter	24 971	9 592
Summa	**3 574 938**	**3 385 346**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Övriga intäkter	16 668	0
Summa	**16 666**	**-3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 997	110 696
Besiktning och service	22 661	-10 543
Snöskottning	3 883	8 334
Övrigt	24 431	11 218
Summa	**164 972**	**119 705**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 498	0
Dörrar och lås/porttele	0	478
Ventilation	19 641	14 975
Försäkringsärende/vattenskada	7 965	0
Summa	**34 104**	**15 453**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	203 804	171 809
Uppvärmning	214 895	234 180
Vatten	151 487	120 451
Sophämtning	116 624	70 658
Summa	**686 810**	**597 098**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 004	30 906
Bredband/Kabeltv	125 960	125 960
Partille Port Samfällighetsavgift	179 189	209 926
Samfällighet	144 530	122 514
Summa	**481 683**	**489 306**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	127 910	105 718
Juridiska kostnader	13 085	6 319
Revisionsarvoden	17 625	24 875
Ekonomisk förvaltning	63 344	61 460
Konsultkostnader	0	14 359
Summa	**221 964**	**212 731**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	117 600
Sociala avgifter	55 500	20 320
Summa	**231 900**	**137 920**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 124 697	1 437 684
Övriga räntekostnader	0	47
Summa	**1 124 697**	**1 437 731**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	179 000 000	179 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**179 000 000**	**179 000 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 754 211	-4 640 635
Årets avskrivning	-1 947 468	-1 113 576
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 701 679**	**-5 754 211**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**171 298 321**	**173 245 789**
I utgående restvärde ingår mark med	*45 318 095*	*45 318 095*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	20 000 000
Summa	**89 600 000**	**89 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 838	42 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**42 838**	**42 838**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 838	-42 838
Utgående ackumulerad avskrivning	**-42 838**	**-42 838**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	981	970
Övriga fordringar	0	42 967
Nabo Klientmedelskonto	715 900	224 123
Borgo	408 597	815 384
Summa	**1 125 479**	**1 083 444**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 324	307 819
Försäkringspremier	19 977	22 016
Vatten	0	16 434
Förvaltning	17 968	15 735
Summa	**453 269**	**362 004**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2027-09-30	1,59 %	10 592 500	10 677 500
Danske Bank	2025-09-30	1,45 %		10 715 000
Danske Bank (andelstal 2)	2026-12-30	2,66 %	7 410 000	7 590 000
Danske Bank	2026-12-30	2,72 %		10 715 000
Danske Bank	2025-12-30	2,72 %	10 775 000	10 775 000
Danske Bank		2,72 %	10 560 000	
Danske Bank		2,31 %	10 635 000	
Summa			**49 972 500**	**50 472 500**
Varav kortfristig del			0	21 815 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 847 500 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	22 169	21 449
Uppvärmning	27 725	28 455
Löner	176 400	117 600
Sociala avgifter	55 500	20 320
Utgiftsräntor	3 304	3 065
Förutbetalda avgifter/hyror	236 983	236 451
Beräknat revisionsarvode	22 000	25 000
Summa	**544 081**	**452 340**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 685 000	53 685 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 2% från 2026-02-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Partille Kommun

Arash Houshmand
Ordförande

Dan Blomqvist
Styrelseledamot

Jan Börje Mårtensson
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Helin Karam
Revisor

ByM1xILvAbl-B1xxL8PAWe

SEALED BY Verified BYM1XILVABL-B1XXL8PAWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 09:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 05.05.2026 13:35

DOCUMENT ID:
B1xxL8PAWe

ENVELOPE ID:
ByM1xILvAbl-B1xxL8PAWe

DOCUMENT NAME:
Brf Kärleken Partille Port, 769631-9891 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
46adf188ceacae073d99fb096a9a2b71cbe8195a46c33304163820ef2b11f596b156c372197f883a328e18321156f2b56fea73a451d83bd6a0a19201af76738a

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
1. Dan Henry Gunnar Blomqvist	**Signed**	**05.05.2026 18:23**	**eID**	**Swedish BankID**
cocacola199@hotmail.com	Authenticated	05.05.2026 18:12	Low	IP: 81.225.214.179
2. ARASH HOUSHMAND	**Signed**	**06.05.2026 11:02**	**eID**	**Swedish BankID**
arashhou@yahoo.com	Authenticated	05.05.2026 14:54	Low	IP: 81.227.187.245
3. Jan Börje Mårten Mårtensson	**Signed**	**06.05.2026 16:00**	**eID**	**Swedish BankID**
jb.martensson54@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 15:57	Low	IP: 81.226.15.175
4. HELIN KARAM	**Signed**	**11.05.2026 09:43**	**eID**	**Swedish BankID**
helin.karam@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 09:38	Low	IP: 158.174.125.18

* 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

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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kärleken Partille Port, org.nr. 769631-9891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärleken Partille Port för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

S1JxI8DAZg-SJgIL8P0-e

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kärleken Partille Port för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
S1Jxi8DAZg-SJgIL8P0-e

SEALED BY Verified S1JXI8DAZG-SJGLL8P0-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 09:42

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 05.05.2026 13:35

DOCUMENT ID:
SJglL8P0-e

ENVELOPE ID:
S1JxI8DAZg-SJglL8P0-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Kärleken Partille Port 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
ca9393ca628d8fbc99719f9edaae24cc3a806a62416c57877fad487717dffe84fc055733bbda3f73f6700311cc51a840a05a41773a95c7d061f1d41e8aaf0fc8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **HELIN KARAM**	**Signed**	**11.05.2026 09:42**	**eID**	**Swedish BankID**
helin.karam@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 09:38	Low	IP: 158.174.125.18

* 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