

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Majbaggen
1 i Borås
Org nr: 769616–3794



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Majbaggen 1 i Borås får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007. De nuvarande stadgar registrerades 2024-06-24 hos Bolagsverket.

Årets resultat är i samma nivå med förgående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 651 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 911 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majbaggen 3 i Borås stad. På fastigheten finns två byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Norrgatan 12-14 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	40
4 rum och kök	12

Total tomtarea 4 732 m²

Total bostadsarea 4 460 m²

Årets taxeringsvärde 82 788 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 069 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Ekbergs Ren Trivsel	Lokalvård
Tranemo trädgårdstjänst	Fastighetsskötsel
Sappa	Kabel-tv
Borås elhandel	Elavtal
Berglunds Rör AB	Värme/vatten
Länsförsäkring	Skadedjursbekämpning
Borås Brandservice	Brandsäkerhet
Vinga Hiss	Hissar
Progetti medical ab	Defibrillator

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan gällande till 2051 uppgår underhållskostnaden för de närmaste 30 åren till totalt 38 928 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 297 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 062 tkr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Nordvall	Ordförande	2027
Alexander Schelin	Sekreterare	2026
Felicidad Vicei	Ledamot	2027
Fredrik Hedberg	Ledamot	2026
Håkan Pettersson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Österdahl	Suppleant	2027
Monika Sekovska	Suppleant	2026
Niklas Kretschmer	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Naeimeh Vali	
Sonja Carlsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2,5% från och med 2026-01-01

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Verksamhetsberättelse för Brf Majbaggen 1 i Borås

Verksamhetsår: 2025

Brf Majbaggen 1 är en bostadsrättsförening belägen i Borås. Föreningen bedriver förvaltning och drift av fastigheten samt arbetar kontinuerligt med långsiktig planering för underhåll och investeringar för att säkerställa ett tryggt och hållbart boende för medlemmarna.

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med löpande förvaltning, underhållsfrågor, miljöförbättringar samt långsiktig planering av kommande fasadrenovering. Fokus har legat på ekonomiskt ansvarstagande och effektiv resursanvändning i kombination med investeringar som sänker framtida drift- och energikostnader.

Styrelsen tackas varmt för sitt engagemang och arbete under året, vilket har bidragit till ett framgångsrikt verksamhetsår.

Genomförda arbeten under året

Under 2025 har följande åtgärder utförts:

- Garage – renoveringsåtgärder: Reparationer och underhåll har genomförts för att säkerställa god funktion och säkerhet i föreningens garage.
- Miljöarbete – byte till LED-belysning: Äldre kvicksilvverör har ersatts med modern LED-belysning i samtliga berörda armaturer. Detta har gett både lägre energiförbrukning och minskad miljöpåverkan.
- Vattenläckor i pannrum: Uppkomna läckor har åtgärdats och reparationer utförts för att säkerställa driften och minimera risken för framtida skador.
- Trädfällning av almar: Tre almar som drabbats av almsjuka har fällts av säkerhetsskäl och för att hindra spridning av sjukdomen.
- Planering av fasadrenovering 2026: Under året har föreningen genomfört projektering, upphandling och färgsättning inför kommande fasadarbete. Bygglov med kulörändring har godkänts av byggnadsnämnden och huvudentreprenör har kontrakterats.

Avgifter

För att möta ökade kostnader och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi har årsavgiften höjts med 2,5 % med start den 1 januari 2026.

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Styrelsen arbetar med långsiktig ekonomisk planering och kostnadskontroll i samband med framtida underhållsåtgärder, särskilt den kommande fasadrenoveringen.

Framtidsplaner

Inför 2026 planeras ett omfattande fasadunderhåll och färgbyte enligt beviljat bygglov. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och säkerställer genom avtal och projektering att arbetet utförs med god kvalitet och till rimlig kostnad.

Med vänliga hälsningar Ingemar Nordvall Styrelseordförande, Bostadsrättsföreningen Majbaggen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 206	4 106	4 041	4 018	3 690
Resultat efter finansiella poster*	1 260	1 246	321	1 309	888
Soliditet %*	67	67	65	64	64
Likviditet %	31	63	176	564	353
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	892	870	862	862	790
Energikostnad kr/kvm*	156	178	147	131	133
Sparande kr/kvm*	394	443	255	452	347
Skuldsättning kr/kvm*	6 757	7 425	8 048	8 118	8 187
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 355	7 425	8 048	8 118	8 187
Räntekänslighet %*	8,2	8,1	9,3	9,4	10,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 460 000	7 059 990	3 477 022	1 246 059
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 246 059	-1 246 059
Reservering underhållsfond		1 062 000	-1 062 000	
Årets resultat				1 260 408
Vid årets slut	56 460 000	8 121 990	3 661 081	1 260 408 (1)

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 723 081
Årets resultat	1 260 408
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 062 000
Summa	4 921 489

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 921 489**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 205 848	4 105 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	0
Summa rörelseintäkter		4 206 328	4 105 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 520 644	-1 629 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 584	-258 086
Personalkostnader	Not 6	-99 396	-98 080
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-651 014	-650 000
Summa rörelsekostnader		-2 605 639	-2 635 498
Rörelseresultat		1 600 689	1 470 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 193	208 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-438 474	-432 119
Summa finansiella poster		-340 281	-224 024
Resultat efter finansiella poster		1 260 408	1 246 059
Årets resultat		1 260 408	1 246 059

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	96 709 193	97 357 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	20 000	23 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	168 897	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 898 090	97 380 207
Summa anläggningstillgångar		96 898 090	97 380 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		79 835	44 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	154 005	160 599
Summa kortfristiga fordringar		237 140	204 859
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 034 279	4 279 006
Summa kassa och bank		6 034 279	4 279 006
Summa omsättningstillgångar		6 269 119	4 483 865
Summa tillgångar		103 166 209	101 864 072

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 460 000	56 460 000
Fond för yttre underhåll		8 121 990	7 059 990
Summa bundet eget kapital		64 581 990	63 519 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 661 081	3 477 022
Årets resultat		1 260 408	1 246 059
Summa fritt eget kapital		4 921 489	4 723 081
Summa eget kapital		69 503 479	68 243 071
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 327 500	26 579 500
Summa långfristiga skulder		13 327 500	26 579 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 477 000	6 535 000
Leverantörsskulder		265 869	159 862
Övriga skulder	Not 15	55 548	41 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	536 813	304 700
Summa kortfristiga skulder		20 335 230	7 041 502
Summa eget kapital och skulder		103 166 209	101 864 072

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat Not 17	1 260 408	1 246 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	651 014	650 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 911 422	1 896 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 998	-78 855
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	356 746	-323 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 234 170	1 493 778
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-81 125
Investeringar i pågående byggnation	-168 897	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 897	-81 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-310 000	-2 779 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 000	-2 779 679
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 755 273	-1 367 027
Likvida medel vid årets början	4 279 006	5 646 033
Likvida medel vid årets slut	6 034 279	4 279 006

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

I årsavgifter ingår bredband Tv värme varmt och kallt vatten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	150
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 960 168	3 844 824
Hyrer, garage	123 840	123 840
Hyrer, p-platser	91 160	88 825
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 160	-430
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 850	-6 450
Elavgifter	19 393	36 418
Övriga ersättningar	24 307	18 555
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-1
Summa nettoomsättning	4 205 848	4 105 581

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	480	-0
Summa övriga rörelseintäkter	480	-0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-84 169
Reparationer	-105 654	-114 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 768	-117 750
Försäkringspremier	-39 627	-34 019
Kabel- och digital-TV	-156 457	-153 024
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 821	-9 695
Serviceavtal	-6 638	-8 653
Obligatoriska besiktningar	-17 866	-20 449
Snö- och halkbekämpning	-24 406	-27 153
Förbrukningsmaterial	-14 262	-12 705
Fordons- och maskinkostnader	-270	0
Vatten*	-259 111	-194 376
Fastighetsel	-226 880	-277 293
Uppvärmning*	-272 081	-324 746
Sophantering och återvinning	-134 665	-130 760
Förvaltningsarvode drift	-133 139	-119 964
Summa driftskostnader	-1 520 644	-1 629 331

*Posten för uppvärmning har inte minskat, men fakturan som avser januari 2025 blev bokförd under 2024 och inte 2025.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-165 578	-162 874
Arvode, yrkesrevisor	-37 500	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 931	-45 039
Kreditupplysningar	-1 500	-146
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 305	-6 876
Kontorsmateriel	-2 440	-2 250
Telefon och porto	-12 835	-9 300
Konsultarvoden	-57 384	0
Bankkostnader	-3 877	-3 477
Övriga externa kostnader	-16 235	-125
Summa övriga externa kostnader	-334 584	-258 086

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-41 000	-38 500
Sammanträdesarvoden	-35 184	-35 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 600	-6 500
Sociala kostnader	-18 612	-17 880
Summa personalkostnader	-99 396	-98 080

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-643 758	-643 758
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 056	-3 042
Avskrivning Installationer	-3 200	-3 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-651 014	-650 000

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-438 314	-431 966
Övriga räntekostnader	-160	-153
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-438 474	-432 119

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 334 000	98 334 000
Mark	11 000 000	11 000 000
Tillkommande utgifter	81 125	
	109 415 125	109 334 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	81 125
	0	81 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 415 125	109 415 125

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 055 076	-11 411 318
tillkommande utgifter	-3 042	
	-12 058 118	-11 411 318
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-643 758	-643 758
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 056	-3 042
	-647 814	-646 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 705 932	-12 058 118

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	85 635 166	86 278 924
Mark	11 000 000	11 000 000
Tillkommande utgifter	74 027	78 083

Taxeringsvärden

Bostäder	81 200 000	81 400 000
Lokaler	1 588 000	1 669 000

Totalt taxeringsvärde	82 788 000	83 069 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 783 000</i>	<i>67 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 005 000</i>	<i>15 348 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	32 000	32 000
	32 000	32 000
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 000	32 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-8 800	-5 600
	-8 800	-5 600
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 200	-3 200
	-3 200	-3 200
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-12 000	
	-12 000	-8 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 000	23 200
Varav		
Installationer	20 000	23 200

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
	0	0
Årets anskaffning		
Fasadprojekt	168 897	0
Vid årets slut	168 897	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	27 088	0
Förutbetalda försäkringspremier	43 679	39 627
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 597	40 794
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 467	39 114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 173	41 064
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 004	160 599

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 413 641	3 877 507
Transaktionskonto	620 638	401 499
Summa kassa och bank	6 034 279	4 279 006

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 804 500	33 114 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 000	-310 000
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 167 000	-6 225 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 327 500	26 579 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,36%	2025-02-17	6 325 000,00	-6 300 000,00	25 000,00	0,00
NORDEA	2,37%	2026-02-17	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-09-01	16 367 000,00	0,00	100 000,00	16 267 000,00
NORDEA	3,00%	2028-02-16	0,00	3 300 000,00	75 000,00	3 225 000,00
NORDEA	1,36%	2029-08-15	10 422 500,00	0,00	110 000,00	10 312 500,00
Summa			33 114 500,00	0,00	310 000,00	32 804 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea och Stadshypotek lånen om 19 167 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlånga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	55 548	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	41 940
Summa övriga skulder	55 548	41 940

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 722	26 378
Upplupna driftskostnader	6 600	1 549
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 801	0
Upplupna elkostnader	21 354	40 120
Upplupna värmekostnader	0	50 053
Upplupna kostnader för renhållning	0	407
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 110	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 850	3 552
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 376	157 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 813	304 700

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	71 105	208 095
Erlagd ränta	-437 130	-431 666

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 074 000	53 074 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att från och med verksamhetsåret 2026 byta redovisningsmetod till K3-regelverket med komponentredovisning.

Styrelsens underskrifter

Den här årsredovisningen färdigställdes 2026-04-21

Årsredovisningen undertecknas

Ingemar Nordvall,

Alexander Schelin,

Fredrik Hedberg,

Håkan Pettersson,

Felicidad Vicei

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur
Azets revision & rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majbaggen 1 i Borås, org.nr 769616-3794.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majbaggen 1 i Borås för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.