

Förvaltningsberättelse för år 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen 1917 års Bostadslotteri med säte i Stockholm får härmed avge redovisning för förvaltningen under perioden 1 januari – 31 december 2025.

Styrelsen

Styrelsen har fr.o.m. årsmötet den 19 maj 2025 haft följande sammansättning:

		<u>Vald år</u>	<u>för period</u>
Ordinarie ledamöter:	Sven Söderström	2025	2 år
	Madeleine Gössner	2025	2 år
	Friedrike Roedenbeck	2024	2 år
	Lars-Erik Wiktorin	2024	2 år
	Per Krusell	2024	2 år
Suppleanter:	Hanna Wistrand	2024	1 år

I tur att avgå står ordinarie ledamöter Friedrike Roedenbeck, Lars-Erik Wiktorin och Per Krusell samt suppleanten Hanna Wistrand.

Föreningens firma

Föreningen har tecknats av styrelsen alternativt två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med externa firmatecknaren Lisa Björkling.

Revisorer

Till revisorer för 2025 valdes Eeva Jansson-Niemi och Jonas Mattesson som ordinarie. Ingen suppleant utsågs.

Valberedning

Årsmötet 2025 utsåg Maria Grauers och Krok Mogensen till valberedning inför 2026 års föreningsstämma.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har löpande hanterats av styrelsen och föreningens medlemmar. Den ekonomiska löpande redovisningen under styrelsens ansvar har hanterats av redovisningskonsulten Lena Thunman, Deducta AB. Inför 2026 behöver föreningen söka ny resurs som tar hand om redovisningen eftersom Lena Thunman aviserat att hon slutar.

Styrelsens arbete

Förra styrelsen höll 4 möten under 2025, fram till föreningsstämman, och därefter har nuvarande styrelsen 9 möten, varav 6 under 2025. Samtliga dessa styrelsemöten är protokollförda och är föremål för revision. Det förekommer också att styrelsen fattar beslut per capsulam mellan två möten och i dylika fall protokollförs dessa beslut vid det närmast följande styrelsemötet.

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med sedvanliga uppgifter gällande föreningens organisation och förvaltning, såsom arbete med underhållsplan, budgetering och uppföljning av ekonomin. Styrelsen har också några fasta uppdrag som ligger på medlemmar som inte alltid ingår i styrelsen; dessa inkluderar betalningshantering, dokumentarkivering samt hantering av pantförskrivningar.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten består av tre hus: stora huset och två tvåfamiljshus, som byggdes under åren 1917-1919. Husen ligger inom kvarteret Bostadslotteriet (uppkallat efter föreningen) med adresser Alviksvägen 70-92 samt Klövervägen 28-32.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Förteckning över lägenhetsstorlek framgår av lista över inre reparationsfond och medlemsförteckning, som bifogas årsredovisningen. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Antalet andelar i föreningen är enligt ursprungsplanen 48 stycken. Sammanslagningar av lägenheter innebär att det numera är 20 lägenheter i föreningen. Antalet medlemmar i föreningen är 32 stycken.

Den totala boytan i fastigheten är 1706 kvm.

Under 2025 har det inte skett någon överlåtelse av lägenhet i föreningen.

Taxeringsvärde och skatter

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på tre enheter: stora huset (hyreshusenhet) och 2 ”villor” (småhusenheter), med följande taxeringsvärden:

år	Hyreshusenhet		Småhusenheter (2 st)			
	Alviksv 70-90		Klöverv 28 + Alviksv 92		Klöverv 30+32	
	2025	2022	2024	2021	2024	2021
Byggnad	17 600 000	14 600 000	2 031 000	1 962 000	2 565 000	2 478 000
Mark	18 600 000	22 400 000	4 062 000	3 924 000	5 130 000	4 956 000
Totalt	36 200 000	37 000 000	6 093 000	5 886 000	7 695 000	7 434 000
Totalt taxeringsvärde:	49 988 000	50 320 000				

Nya taxeringsvärden sätts var tredje år. Föreningen beskattades under inkomståret som en äkta förening.

Försäkring

Föreningens fastigheter och egendom är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bolander. En tilläggsförsäkring gällande bl.a. styrelseansvar ingår i försäkringen. Fastigheten är försäkrad mot skadedjur och insekter hos Anticimex.

Branschorganisation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna där en allmän service kring fastighetsfrågor erbjuds samt även rabatter både för föreningen och för dess medlemmar.

Tomten

Tomten har en yta på 4 593 kvm och är upplåten med tomträtt. Föreningens nuvarande tomträttsavtal gäller fr.o.m. 4:e kvartalet 2018 och är ett 10-årigt kontrakt fram till 2028-09-30.

Hänt under 2025

Under året har föreningen haft få betydande kostnadsposter utöver driftkostnaderna. En post att notera är planteringen av en ny häck utmed Alviksvägen/Klövervägen, inkl. trappreovering, vilket totalt kostade 79 542 kr.

Kostnaden för vatten har ökat. Den rörliga avgiften per kubikmeter har ökat med 25% jämfört med år 2024 och utgör ca hälften av kostnaden för vatten (fasta avgifter är kostnader för abonnemang, dagvatten och nyttoavgift).

Ett förslag till nya stadgar antogs på ordinarie föreningsstämma i maj och fastställdes vid extra föreningsmöte i oktober. Innehållsmässigt innebar detta en anpassning av stadgarna till aktuell lagstiftning och de utarbetades efter branschens mönsterstadgar.

Styrelsen har också gjort bedömningen att taket bör läggas om och rekommenderar att upphandling av detta arbete, vilket innebär en betydande kostnad för föreningen, initieras så snart det är möjligt.

SL har under året utfört bullermätningar i huset och därefter tätat och bytt innerglas i ett antal av våra fönster, allt utan kostnad för föreningen.

Föreningens ekonomi 2025

Föreningens ekonomiska ställning och resultatet av verksamheten under året framgår av resultat- respektive balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Inre reparationsfonden redovisas per lägenhet i bifogad lägenhetsförteckning. Efter beslut på årsstämma upphör avsättningar till inre reparationsfonden från 2019 i avsikt att långsiktigt avveckla den inre reparationsfonden.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 2% fr.o.m. kvartal 1 2025 för att möta kostnadsökningar.

Brf 1917 års Bostadslotteri
Org 702000-0035

I avgiften ingår kallvatten till respektive lägenhet. El och uppvärmning i bostaden inkl. varmvatten är en angelägenhet för respektive innehavare, liksom anskaffande, skötsel och bekostnad av förekommande element/uppvärmning och varmvattenberedare.

Tillgång till föreningens gemensamma utrymmen, främst tvättstuga med tre tvättmaskiner, två torktumlare och torkskåp ingår i avgiften.

En underhållsplan finns som styrelsen aktualiserar bl.a. i samband med budgetarbete.

En likviditetsbudget för de kommande fem åren finns och uppdateras årligen.

Föreningen är inte del i någon samfällighet.

Föreningens lån

Föreningen har löst ett lån under året och har kvar två lån hos Handelsbanken med lånevillkor enligt tabell nedan:

Lån och amortering	Summa	Lån nr		
		129373	446997	520483
Lånebelopp 2024-12-31	607 380	152 880	103 500	351 000
Amortering under året	372 920	3 920	18 000	351 000
Utgående lån 2025-12-31	234 460	148 960	85 500	0
Amortering, %		3%	17%	100%
Ränta senaste avisering (rörlig för 3-mån. lån)		3,76%	3,76%	
Löptid		3 mån	3 mån	
Bunden t o m		kvartalsvis 9/12 osv.	kvartalsvis 3/9 osv.	

Övrigt

Det ekonomiska resultatet är till stor del en följd av medlemmarnas insatser och vilja att gemensamt vårda vår förening, byggnader och den gemensamma tomten. Det är av stor betydelse, inte bara ekonomiskt, att vi sköter fastigheten själva. Trädgårdsskötsel, måleriarbeten, snöskottning, avloppsrensning, städning av tvättstugan och andra nödvändiga dagliga eller återkommande arbeten är små och stora arbetsinsatser som betyder mycket för att hålla kostnaderna nere och öka trivseln. Naturligtvis innebär detta ett visst överseende med att allt inte går så fort och förståelse för att ambitioner och önskemål står i proportion till den egna möjliga arbetsinsatsen.

Brf 1917 års Bostadslotteri
Org 702000-0035

Flerårsöversikt	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intäkter	984 400	970 292	927 256	880 230
Resultat efter finansiella poster	244 964	309 063	236 953	202 928
Soliditet	64%	40%	23%	-1%
Årsavgift per kvm	577	566	539	513
Skuldsättning per kvm	137	356	374	392
Sparande per kvm	149	187	163	143
Räntekänslighet	0,24	0,63	0,69	0,76
Energikostnad per kvm	80	69	59	61

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	1 045 938	476 238	-1 278 600	309 063
Disposition av föregående års resultat			309 063	-309 063
Årets uttag från yttre fond		0	0	
Årets avsättning till yttre fond		153 000	-153 000	
Årets resultat				244 964
Vid årets utgång	1 045 938	629 238	-1 122 537	244 964

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	-1 122 537
Årets resultat	244 964
	<hr/>
	-877 573
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond	200 000
återföring från yttre reparationsfond	0
överföring till balanserat resultat	-1 077 573
	<hr/>
	-877 573

Resultaträkning	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Stadgeenliga avgifter		984 400	965 040
Avgifter för andrahandsuthyrning		0	5 252
Rörelsekostnader			
Tomträttsavgäld		-288 200	-288 200
Sotning, brandsyn, OVK		-7 750	-11 052
Sophämtning och återvinning		-51 214	-51 604
Reparation och underhåll fastighet		-80 819	-13 531
Underhåll tvättstuga		-418	-6 088
Tomtskötsel		-22 570	-9 036
Containerhyra och byggsäckar		0	-16 168
Fastighetsskatt		-47 732	-45 130
Försäkring		-46 476	-44 392
El		-47 702	-40 025
Vatten		-87 965	-78 127
Föreningsavgifter		-5 773	-5 681
Redovisningstjänster		-16 500	-16 500
Övriga kostnader		-7 257	-5 766
Summa rörelsekostnader		-710 376	-631 300
Resultat före avskrivningar		274 024	338 992
Avskrivningar		-9 206	-9 206
Resultat före finansiella poster		264 818	329 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11	9
Räntekostnader		-19 865	-20 732
Summa finansiella poster		-19 854	-20 723
Resultat före skatt		244 964	309 063
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		244 964	309 063

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Anslutning fiber	2	112 549	112 549
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	328 000	328 000
Inventarier	4	<u>27 619</u>	<u>36 825</u>
Summa anläggningstillgångar		468 168	477 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		56	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>91 070</u>	<u>72 050</u>
Summa kortfristiga fordringar		91 126	72 095
Kassa och bank		<u>689 138</u>	<u>839 040</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>780 264</u>	<u>911 135</u>
Summa tillgångar		<u><u>1 248 432</u></u>	<u><u>1 388 509</u></u>

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 045 938	1 045 938
Yttre reparationsfond		629 238	476 238
Summa bundet eget kapital		<u>1 675 176</u>	<u>1 522 176</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 122 537	-1 278 600
Årets resultat		244 964	309 063
Summa fritt eget kapital		<u>-877 573</u>	<u>-969 537</u>
Summa eget kapital		797 603	552 639
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	212 540	576 460
Summa långfristiga skulder		<u>212 540</u>	<u>576 460</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	21 920	30 920
Leverantörsskulder		19 338	17 847
Skatteskulder		5 338	2 736
Inre reparationsfond		53 110	53 110
Övriga kortfristiga skulder		9 976	5 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	128 607	149 599
Summa kortfristiga skulder		<u>238 289</u>	<u>259 410</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>1 248 432</u></u>	<u><u>1 388 509</u></u>

Kassaflödesanalys	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	244 964	309 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	9 206	9 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 170	318 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 031	-12
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-12 121	47 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 018	365 957
Investeringsverksamheten	0	-46 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 031
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-372 920	-30 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 920	-30 920
Årets kassaflöde	-149 902	289 006
Likvida medel vid årets början	839 040	550 034
Likvida medel vid årets slut	689 138	839 040

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Dräneringsarbeten	5%
Trapprenovering	10%
Elinstallationer	10%
Stambyte	10%
Målning fönster	10%
Tvättstuga	10%
Centralantenn	10%
Inventarier	20%

Noter till balansräkning

	2025-12-31	2024-12-31
Not 2 Anslutning fiber		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 549	112 549
Årets inköp	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	112 549	112 549

Not 3 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 518 467	2 518 467
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 518 467	2 518 467
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 190 467</u>	<u>-2 190 467</u>
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 190 467</u>	<u>-2 190 467</u>
Utgående redovisat värde för byggnader	328 000	328 000
	2025-12-31	2024-12-31

Not 4 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 031	0
Årets inköp	<u>0</u>	<u>46 031</u>
Utgående anskaffningsvärde	46 031	46 031
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 206</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	<u>-9 206</u>	<u>-9 206</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-18 412</u>	<u>-9 206</u>
Utgående redovisat värde för inventarier	27 619	36 825

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	72 050	72 050
Förutbetald försäkring	19 020	0
	91 070	72 050

Not 6 Långfristiga skulder

Av föreningens långfristiga skulder ska 129 360 betalas senare än 5 år efter balansdagen.

Företagets banklån om 234 460 redovisas under följande poster i balansräkningen:

Skulder till kreditinstitut	212 540	576 460
Kortfristig del av långfristiga skulder	21 920	30 920
	<u>234 460</u>	<u>607 380</u>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter	90 350	109 490
Upplupna räntekostnader	568	1 350
Reserv redovisning	10 050	10 050
Övriga upplupna kostnader	27 639	28 709
	<u>128 607</u>	<u>149 599</u>

Not 8 Ställda säkerheter (se not 6)

Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
------------------------	-----------	-----------

Bromma 2026-05-01



Sven Söderström

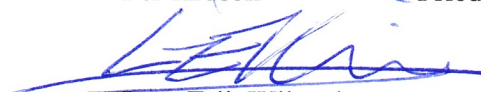


Madeleine Gössner



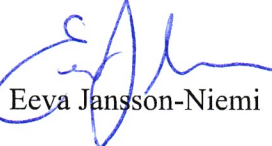
Per Krusell

Friedrike Roedenbeck



Lars-Erik Wiktorin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-05-01



Eeva Jansson-Niemi



Jonas Mattesson