

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

www.autopiloten7.se

bankgiro 687-8805



ÅRSREDOVISNING 2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Jubileumshusens samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,7%. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokal, garage och närområde, och är i sin tur medlem i Samfällighetsföreningen Sopsug i Skarpnäck, som handhar avfallshanteringen.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Kv Autopiloten 7 har förvärvats 1992, från att ha uppförts 1990 som hyresfastighet.

Fastigheten är upplåten med tomträtt, och är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadernas uppvärmning är med fjärrvärme. År 2015 var fjärrvärmeanvändningen 230 MWh.

Byggnadsår och ytor

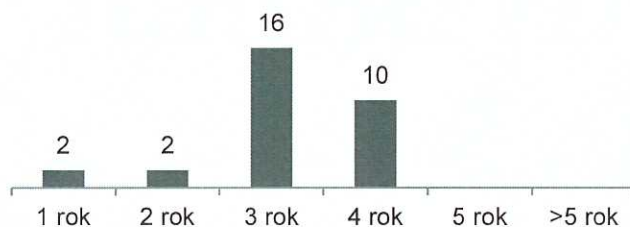
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2338 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Styrelsen har under 2015 följt den befintliga underhållsplanen daterad 2014-11-10. Styrelsen ser över möjligheten att tidigare lägga underhållsplanen då ränteläget är gynnsamt samt att viss upprustning kan behöva utföras tidigare än planerat. Inga anspråk har tillkommit föreningen efter vattenskadan 2014.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
TV-abonnemang	ComHem, TIVO Bas
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fiber ca 100 MB. I fastigheten finns tre nät anslutna.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Rimbergsfoton AB
Övriga avtal	SMW Elevator, Pirjo Lammi Trädgårdstjänst, Envac, Fortum och Stokab

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtits under året.

Under året har en andrahandsuthyrning för viss tid godkänts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Dorothea Sombo	Ordförande
Hans Brandberg	Sekreterare
Anders Terring	Ledamot
Ewa Karlsson	Ledamot
Marina Edlund	Ledamot
Monica Bäckström	Suppleant
Björn Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kari Korpelainen	Ordinarie Extern	Lundewalls Revision
Charlotte Hahne	Ordinarie Intern	

Valberedning

Bo Andersson
Emilie Dürr

Stämmor och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2015.

Extra föreningsstämma hölls den 3 november 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En suppleant flyttade under våren 2015 och ordförande valde att avgå under hösten 2015. Föreningen hade en extra stämma samt konstituerande möte för att bilda en ny styrelse enligt stadgarna.

Administrativt

Av de åtta medlemmar som lånat av föreningen för kapitaltillskottet 2013, har ingen amorterat under 2015. Teknisk och ekonomisk förvaltning har fortsatt internet i föreningen. Föreningen har under 2015 lämnat in en skrivelse till Stockholm Stad för att påverka framtida byggplaner i vår närmiljö.

Städdagar hölls 18 april och 17 oktober.

Investeringar, underhåll

Under 2015 har byggnaderna inte krävt någon större åtgärd. Låset i port 11 har under hösten 2015 lagats. Båda hissarna har under 2015 åtgärdats. Efter skadegörelse på hissfront i hus 13 beslutade styrelsen att måla om hissfronterna i hus 11 samt 13 till originalfärg.

De två försäljningar som skett under 2015 hade mycket bra avslut. Föreningen har kunnat amortera 620 000 kr på sina lån under 2015 och december 2015 hade föreningen en avgiftsfri månad. Detta tack vare det gynnsamma ränteläget. Även i ett längre perspektiv ser den ekonomiska situationen bra ut.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per kvadratmeter	2015	2014	Kostnader per kvadratmeter	2015	2014
Årsavgifter	658 kr	776 kr	Fastighetskostnader	30 kr	30 kr
			Reparationer	19 kr	46 kr
			Taxebundna kostnader	167 kr	181 kr
			Fastighetsskatt	16 kr	16 kr
			Övrig drift	116 kr	117 kr
			Avskrivningar	123 kr	123 kr
			Övriga förvaltningskostnader	40 kr	34 kr
			Styrelsekostnader	11 kr	14 kr
			Kapitalkostnader	62 kr	126 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2338 kvm bostäder

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	658	776	908	965	1 018
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 944	6 209	6 560	8 840	9 110
Elkostnad/kvm totalyta	33	35	41	39	46
Värmekostnad/kvm totalyta	96	104	117	109	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	17	19	20	18

Skatter och avgifter

En ny fastighetsdeklaration har lämnats.

Dispositionsförslag:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	224 059
Balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	718 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat/ansamlad vinst	942 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	942 911
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2015	2014
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 538 845	1 813 524
Övriga rörelseintäkter		32 263	31 001
		<u>1 571 109</u>	<u>1 844 525</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-69 868	-71 979
Reparationer		-43 699	-108 196
Taxebundna kostnader		-391 459	-422 218
Övriga driftskostnader		-271 803	-274 405
Fastighetsskatt		-36 510	-36 510
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-93 098	-79 881
Styrelsekostnader		-26 474	-32 954
Avskrivningar		-287 844	-287 844
		<u>-1 220 755</u>	<u>-1 313 987</u>
RÖRELSERESULTAT		350 354	530 538
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 935	49 970
Räntekostnader		-147 230	-344 647
		<u>-126 295</u>	<u>-294 677</u>
Resultat före skatt		224 059	235 861
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		224 059	235 861

BALANSRÄKNING	2015-12-31	2014-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 149 455	22 431 850
Maskiner och inventarier	Not 4	5 446	10 894
		<u>22 154 901</u>	<u>22 442 744</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Lån till medlemmarna		1 681 001	1 701 001
		<u>1 683 801</u>	<u>1 703 801</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 838 702	24 146 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Skattekonto		718	669
Skattefordringar		4 773	4 773
Övriga fordringar		636	636
Förutbetalda kostnader	Not 5	76 928	98 665
		<u>83 055</u>	<u>104 743</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, bankgiro och bank		212 389	277 017
		<u>212 389</u>	<u>277 017</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		295 444	381 760
SUMMA TILLGÅNGAR		24 134 146	24 528 305

BALANSRÄKNING, FORTS		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 172 599	1 172 599
Kapitaltillskott		6 964 021	6 964 021
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	Not 7	258 686	258 686
		<u>9 035 358</u>	<u>9 035 358</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		718 853	482 991
Årets resultat		224 059	235 861
		<u>942 912</u>	<u>718 852</u>
SUMMA EGET KAPITAL		9 978 270	9 754 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 677 596	14 297 596
		<u>13 677 596</u>	<u>14 297 596</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	220 000	220 000
Leverantörsskulder		48 638	39 359
Övriga kortfristiga skulder		12 569	14 616
Upplupna kostnader	Not 9	64 527	74 784
Förutbetalda avgifter och hyror		132 546	127 739
		<u>478 280</u>	<u>476 498</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 134 146	24 528 305
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		37 565 000	37 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2015	2014
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2015	2014
ÅRSavgifter		
Årsavgifter	1 538 845	1 813 524
	1 538 845	1 813 524

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 125	41 412
Sotning	0	0
Hissbesiktning	1 788	2 399
Myndighetstillsyn	1 575	0
Förbrukningsmateriel	730	4 793
Serviceavtal	11 000	11 000
OVK	1 650	12 375
	69 868	71 979

Reparationer

Hiss	10 223	813
Tvättstuga	15 477	2 234
Lås	4 050	0
VVS	3 304	41 860
Värmeanläggning/undercentral	6 415	0
Elinstallationer	0	2 400
Installationer	4 230	40 653
Ventilation	0	2 280
Entré/trapphus	0	0
Fasad	0	6 126
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 830
Övrigt	0	0
	43 699	108 196

Taxebundna kostnader		
El	76 572	82 370
Värme	223 362	242 421
Vatten	51 777	40 832
Sophämtning/renhållning	39 748	56 595
	<u>391 459</u>	<u>422 218</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 323	31 717
Självrisk	0	22 200
Tomträttsavgäld	136 300	136 300
Kabel-TV	40 980	22 988
Bredbandsbolaget	61 200	61 200
	<u>271 803</u>	<u>274 405</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 510	36 510
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	17 156	14 313
Förenings kostnader	958	281
Styrelseomkostnader	9 515	6 480
Fritids och Trivselkostnader	2 636	951
Förvaltningsarvode Rimbergsfoton	55 000	49 996
Administration	1 499	1 904
Bankavgifter	1 674	1 296
Medlemsavgift SBC ek för	4 660	4 660
	<u>93 098</u>	<u>79 881</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	21 200	20 900
Medlemmar som arbetet	0	6 247
Sociala kostnader	5 274	5 807
	<u>26 474</u>	<u>32 954</u>
Avskrivningar		
Byggnad	282 396	282 396
Inventarier	5 448	5 448
	<u>287 844</u>	<u>287 844</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 313 987	1 313 987
Not 3	2015-12-31	2014-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 945 811	27 945 811
Årets anskaffning	293 751	293 751
Utgående anskaffningsvärde	<u>28 239 562</u>	<u>28 239 562</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 307 712	-4 025 316
Årets avskrivning ombyggnad	-2 968	-2 968
Årets avskrivningar enligt plan	-279 428	-279 428
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 590 108</u>	<u>-4 307 712</u>

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-1 500 000	-1 500 000
Utgående nedskrivning	-1 500 000	-1 500 000
Planenligt restvärde vid årets slut	22 149 455	22 431 850
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	23 800 000	23 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

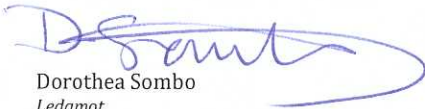
Not 4	2015-12-31	2014-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	332 888	332 888
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	332 888	332 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-321 994	-316 546
Årets avskrivningar enligt plan	-5 448	-5 448
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-327 442	-321 994
Redovisat restvärde vid årets slut	5 446	10 894

Not 5	2015-12-31	2014-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	17 393	15 930
SMW Elevator	5 500	0
Tomträttsavgäld	34 075	34 075
Fodring medlemmar spiskåpor	0	13 400
Bredbandsbolaget	15 300	30 600
Bostadsrätterna	4 660	4 660
	76 928	98 665

Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 172 599	0	0	1 172 599
Kapitaltillskott	6 964 021	0	0	6 964 021
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	258 686	0	0	258 686
Summa bundet eget kapital	9 035 358	0	0	9 035 358
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	718 853	0	235 861	482 991
Årets resultat	224 059	718 853	-235 861	235 861
Summa Fritt eget kapital	942 912	718 853	0	718 853
Summa eget kapital	9 978 270	718 853	0	9 754 211
Not 7		2015	2014	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		258 686	258 686	
Reservering enligt stadgar		0	0	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		258 686	258 686	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	0,701 %	3 297 596	3 917 596	2016-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,701 %	6 600 000	6 600 000	2016-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,723 %	4 000 000	4 000 000	2016-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 897 596	14 517 596	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-220 000	-220 000	
		13 677 596	14 297 596	

Not 9	2015-12-31	2014-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 483	7 261
Värme	32 470	38 575
Vatten	7 241	1 884
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	5 333	14 064
	<hr/> 64 527	<hr/> 74 784

SKARPNÄCK den 6 / 3 2016




Dorothea Sombo
Ledamot



Hans Brandberg
Ledamot



Ewa Karlsson
Ledamot



Anders Terring
Ledamot



Marina Edlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 3 2016



Kari Korpelainen, Lundewalls Revision
Extern revisor



Charlotte Hahne
Intern revisor