

## ***Brf Autopiloten 7***

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

[www.autopiloten7.se](http://www.autopiloten7.se)

bankgiro 687-8805



# ÅRSREDOVISNING 2017

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har som 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 2016-09-20 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 förening

Föreningens fastighet Kv Autopiloten 7 har förvärvats 1992, från att ha uppförts 1990 som hyresfastighet. Fastigheten är upplåten med tomträtt, och fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Byggnadernas uppvärmning är med fjärrvärme. År 2017 var fjärrvärmeanvändningen 265 MWh, samma som 2016.

#### Föreningens säte

Tätorsvägen 11, Skarpnäck

#### Byggnadsår och ytor

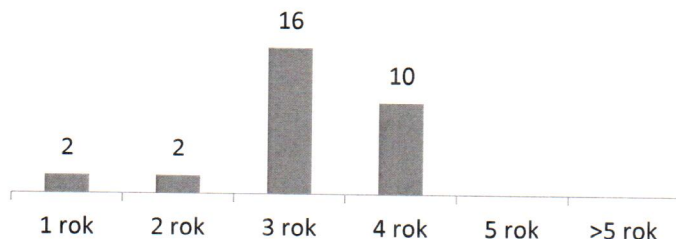
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1990.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning



### Byggnaders tekniska status

En utförlig underhållsplan togs fram enligt tidigare beslut. Till följd av oklarheter i denna har specialister anlåtats för att bedöma skicket hos balkonger och yttertak. Därefter har en mer ändamålsenlig underhållsplan tagits fram och fastställts, av samma typ som tidigare använts. Under året har ny ventilationskontroll utförts. Till följd av denna har anbud på åtgärder med ventilationssystemen infordrats. Byggnaderna är i gott skick. Underhållsbudget för 2018 är 600 000 kronor, av vilka merparten avser ventilationsåtgärder. Under året har bredbandet fått ökad hastighet.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internleverantör	Bredbandsbolaget 100 Mb/s inkl. telefoni
TV-abonnemang	ComHem, TIVO Bas
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Rimbergsfoton AB
Övriga avtal	SMW Elevator, Skarpnans Trädgårdstjänst, Envac, Fortum, HA ventilation och Stokab

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året. Vi hälsar Therese Isaksson, Anna Friman och familjen Ramasuppu välkomna.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Severinsson	Ordförande
Hans Brandberg	Sekreterare
Ewa Karlsson	Ledamot
Andreas Klang	Ledamot
Bo Andersson	Ledamot
Hans Rimberg	Suppleant
Halif Bakri	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Kari Korpelainen	Ordinarie Extern	Lundewalls Revision
Charlotte Hahne	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Kristina Claesson  
Anders Terring

### Stämmor och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2017

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Administrativt

Idag kvarstår sju medlemmar som lånat av föreningen för kapitaltillskottet 2013. Teknisk förvaltning har utförts av styrelsen med Hans Severinsson som samordnande. Även ekonomisk förvaltning har utförts av medlem i föreningen genom Rimbergsfoton AB. Trädgårdsskötsel har skett genom Skarpnans Trädgårdsskötsel sedan Pirjo Lammi lämnat föreningen.

Städdagar hölls 22 april och 14 oktober.

### Investeringar, underhåll

Under året har inspektion av balkonger utförts av Stockholms Betongkonsult, inspektion av tak av Plåtkonsult Ola Svensson AB och ventilationskontroll av Franska Bukten AB. En ny energideklaration har gjorts av Franska Bukten. Ett svårlokaliserat pippljud som störde boende i hus 13 har lokaliserats och åtgärdats. Belysningen i gången mellan husen har kompletterats efter tidigare vandaliseringar. Ett varierande vattenttryck har åtgärdats genom att en defekt ventil tagits bort. Tidstyrningen för portkoden har lagts om till driftdatorn, så att sommartidsomställning nu går automatiskt. Mattpiskställningen har återställts efter åverkan, och ett skrapgaller för hus 11 har bytts ut.

Någon extra amortering skedde inte, i avvaktan på beslut om åtgärder med ventilationen.

### Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per Kvadratmeter	2017	2016	Kostnader per kvadratmeter	2017	2016
Årsavgifter	710 kr	714 kr	Fastighetskostnader	25 kr	25 kr
			Reparationer	56 kr	23 kr
			Taxebundna kostnader	183 kr	177 kr
			Fastighets-skatt	17 kr	16 kr
			Övrig drift	117 kr	117 kr
			Övriga förvaltningskostnader	42 kr	37 kr
			Styrelsekostnader	12 kr	12 kr
			Kapitalkostnader	30 kr	37 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 338 kvm bostäder

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	710	714	658*	776	908
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 378	5 645	5 944	6 209	6 560
Elkostnader/kvm totalyta	38	34	33	35	41
Värmekostnader/kvm totalyta	104	108	96	104	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	18	22	17	19
Nettoomsättning	1 667	1 699	1 539	1 813	2 126
Soliditet	45	43	41	40	38
Res efter finansiella poster	176	350	224	236	334

\* År 2015 hade vi en avgiftsfri månad

### Skatte och avgifter

En ny fastighetsdeklaration har lämnats. Ett nytt tomträttsavtal har träffats, vilket innebär ökad avgäld från 2019 med knappt 10 % per år under fyra år. Därefter är avgiften oförändrad i 7 år fram till 2029.

### Förändring av eget kapital

	Belopp vid Årets utgång	Förändring under året	Disposition av Föregående år Resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 172 599	0	0	1 172 599
Kapitaltillskott	7 203 781	0	0	7 203 781
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll	202 686	0	-56 000	258 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 219 118</b>	<b>0</b>	<b>-56 000</b>	<b>9 275 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat vinst	1 292 987	0	350 075	942 912
Årets resultat	176 082	0	-350 075	350 075
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 469 069</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 292 987</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 688 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 568 105</b>

**Dispositionsförslag:**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	176 082
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 292 987
<b>Summa balanserat resultat/ansamlade vinst</b>	<b>1 469 069</b>

anspråktagande från yttre underhållsfonden (för fastställande)	-56 000
--	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>1 469 069</b>
----------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12- 31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12- 31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	2	1 667 004	1 668 394
Övriga intäkter		0	31 201
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 667 004</b>	<b>1 699 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-980 482	-836 911
Övriga externa kostnader		-98 874	-86 231
Personalkostnader		-27 480	-28 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 521	-326 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 428 357</b>	<b>-1 278 114</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>238 648</b>	<b>421 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 061	14 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 627	-85 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 566</b>	<b>-71 406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>176 082</b>	<b>350 075</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>176 082</b>	<b>350 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>176 082</b>	<b>350 075</b>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	21 584 662	21 867 058
Maskiner och inventarier	5	117 373	156 498
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 702 035</b>	<b>22 023 556</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
Lån till medlemmarna		1 237 523	1 441 241
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 240 323</b>	<b>1 444 041</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 942 358</b>	<b>23 467 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	6	5 885	7 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 735	78 391
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 620</b>	<b>85 686</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		757 620	669 587
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>757 620</b>	<b>669 587</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>802 240</b>	<b>755 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 744 598</b>	<b>24 222 870</b>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 172 599	1 172 599
Kapitaltillskott		7 203 781	7 203 781
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	8	202 686	258 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 219 118</b>	<b>9 275 118</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 292 987	942 912
Årets resultat		176 082	350 075
Summa fritt eget kapital		<b>1 469 068</b>	<b>1 292 987</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 688 186</b>	<b>10 568 105</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 574 358	13 197 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 574 358</b>	<b>13 197 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	220 000	220 000
Leverantörsskulder		59 214	31 953
Övriga kortfristiga skulder		10 851	14 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	191 989	190 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>482 054</b>	<b>456 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 744 598</b>	<b>24 222 870</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Belåningsgrad (tkr/kvm)

Föreningens skuldsättning per kvm (räntebärande skuld i relation till föreningen totalyta för lägenheter och lokaler)

	2017	2016
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 661 004	1 668 394
Övrigt	6 000	31 201
	<b>1 667 004</b>	<b>1 699 595</b>
<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>		
El	88 060	79 290
Värme	242 589	252 075
Vatten	53 078	42 462
Sophämtning/renhållning	43 252	40 401
Reparationer	130 332	53 491
OVK	28 750	0
Kabel-TV	41 204	40 999
Bredbandsbolaget	61 200	61 200
Fastighetsskatt	39 450	36 510
Försäkring	56 545	34 951
Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 500	42 500
Tomträttsavgäld	136 300	136 300
Övrigt	17 222	16 732
	<b>980 482</b>	<b>836 911</b>
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	27 945 811	27 945 811
Omybyggnad	293 751	293 751
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>28 239 562</b>	<b>28 239 562</b>
Ingående avskrivningar	-4 872 504	-4 590 108
Årets avskrivningar ombyggnad	-2 968	-2 968
Årets avskrivningar enligt plan	-279 428	-279 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 154 900</b>	<b>-4 872 504</b>



**Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion**

Vid årets början	-1 500 000	-1 500 000
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 584 662</b>	<b>21 867 058</b>
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	6 400 000
	<b>31 200 000</b>	<b>23 800 000</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Ingående anskaffningsvärden	528 513	332 888
Nyanskaffningar	0	195 625
<b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b>	<b>528 513</b>	<b>528 513</b>
Ingående avskrivningar	-372 015	-327 442
Årets avskrivningar	-39 125	-44 573
<b>Utgående ackumulerande avskrivningar</b>	<b>-411 140</b>	<b>-372 015</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 373</b>	<b>156 498</b>

**Not 6 Övriga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	1 000	1 000
Skattekonto	106	106
Skattefordringar	4 143	5 553
Övriga fordringar	636	636
	<b>5 885</b>	<b>7 295</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader**

Försäkring	0	17 558
SMW Elevator	0	6 798
Tomträttsavgäld	34 075	34 075
Bredbandsbolaget	0	15 300
Bostadsrätterna	4 660	4 660
	<b>38 735</b>	<b>78 391</b>

**Not 8 fond för yttre underhåll**

Vid årets början	258 686	258 686
Reservering till yttre underhållsfond	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 000	0
	<b>202 686</b>	<b>258 686</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	0,606%	2 194 358	2 817 836	2018-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,606%	6 600 000	6 600 000	2018-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,499%	4 000 000	4 000 000	2018-01-28
		<b>12 794 358</b>	<b>13 417 836</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-220 000	-220 000	
		<b>12 574 358</b>	<b>13 197 836</b>	

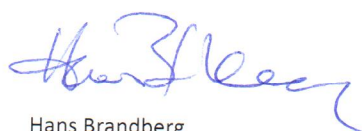
**Not 10 Upplupna skulder och förutbetalda intäkter**

El	7 608	7 755
Värme	36 617	35 750
Vatten	0	0
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	3 696	3 795
Förutbetalda avgifter	131 068	130 538
	<b>191 989</b>	<b>190 838</b>

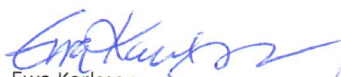
SKARPNÄCK den 30 / 1 2018



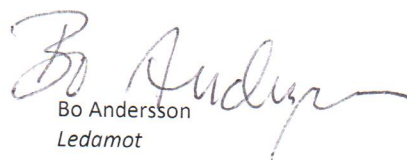
Hans Severinsson  
Ledamot



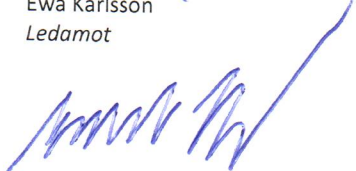
Hans Brandberg  
Ledamot



Ewa Karlsson  
Ledamot




Bo Andersson  
Ledamot



Andreas Klang  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2018



Kari Korpelainen, Lundewalls Revison  
Godkänd revisor