

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

www.autopiloten7.se

bankgiro 687-8805



ÅRSREDOVISNING 2012

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 samfällighetsföreningen Jubileumshuset. Föreningens andel är 14,7%. Samfälligheten förvaltar garage och närområde.

Fakta om vår fastighet

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår inte.

Byggnadernas uppvärmning är med fjärrvärme. Energianvändningen enligt energideklaration 2009 är för hus 11 138 kWh/m², varav el 32 kWh/m². För hus 13 är motsvarande värden 136 respektive 30 kWh/m². Sedan dess har energibesparande åtgärder minskat användningen med ca 20 %.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.

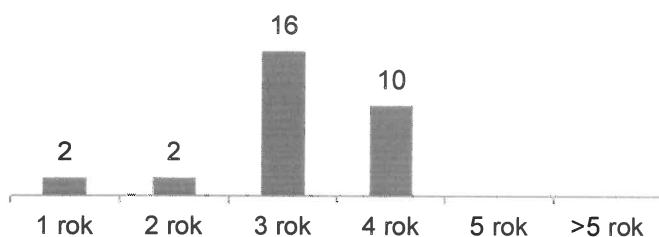
Fastighetens värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012-12-18 och som sträcker sig till 2022. Byggnaderna är i gott skick och kräver inga större åtgärder de närmaste tre åren. Dock börjar styrutrustningarna för hissar och värmecentral falla för åldersstrecket.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fiber
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Rimbergsfoton
Övriga avtal	SMW Elevator, Com Hem, Länsförsäkringar Stockholm, Niklassons gräv och trädgårdsanläggningar, Envac, Fortum och Stokab

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Under året har inga andrahandsuthyrningar aktualiserats.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hans Severinsson	Ordförande
Hans Brandberg	Sekreterare
Anders Terring	Ledamot
Ewa Karlsson	Ledamot
Emelie Dürr	Ledamot
Per Lönnestål	Suppleant
Henrik Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kari Korpelainen	Ordinarie Extern	Lundewalls Revision
Charlotte Hahne	Ordinarie Intern	
Björn Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Bo Andersson
Panagiota Kalliora

Stämmor och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2012.

Extra föreningsstämma hölls den 23 oktober 2012 med beslut om kapitaltillskott.

24 och 29 maj hölls diskussionsträffar med frågan om kapitaltillskott, samt ett extra informationsmöte hölls 27 september.

Städdagar hölls 21 april och 14 oktober.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administrativt

Efter de genomgripande administrativa förbättringarna under fjolåret, när förvaltningen togs över internt från att tidigare legat hos SBC, har det administrativa arbetet förenklats och förbättrats avsevärt. Vi har nu täta uppföljningar av likviditet, belåning m m, och bra kontroll över husens status. Informationsutbytet med medlemmarna har förbättrats genom att trappblad nu utkommer efter varje styrelsemöte, och att hemsidans innehåll fortlöpande utökas.

Investeringar, underhåll

Torkskåpen byttes ut mot modernare, nu med två mindre istället för en stor per tvättstuga. Klagomål uppstod inledningsvis, genom bristfälliga instruktioner och något längre torktider. Bytet gav överraskande en minskning av fastighetens elförbrukning med närmare 20 %. I övrigt har byggnaderna inte krävt mer än normalt underhåll.

Föreningens ekonomi

Ekonomi har fortlöpande förbättrats, dels genom sänkta låneräntor och dels genom att vi kunnat hålla kostnaderna under kontroll. Fjolårets nya upphandlingar av bl a försäkring, revision, hissavtal och hissbesiktning har slagit igenom med sänkta kostnader. Avgiften sänktes därför med 5 % från 1 april 2012.

Genom att beslut om kapitaltillskott togs på extrastämman 23 oktober beräknas att tillskott sker per 1 juli 2013. I ett slag minskas då nettoskulden, månadsavgifterna sänks och soliditeten förbättras.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per kvadratmeter	2012	2011	Kostnader per kvadratmeter	2012	2011
Årsavgifter	965 kr	1 018 kr	Fastighetskostnader	24 kr	16 kr
			Reparationer	21 kr	36 kr
			Taxebundna kostnader	194 kr	210 kr
			Fastighetsskatt	17 kr	16 kr
			Övrig drift	73 kr	137 kr
			Avskrivningar	122 kr	138 kr
			Övriga förvaltningskostnader	36 kr	38 kr
			Styrelsekostnader	10 kr	9 kr
			Kapitalkostnader	320 kr	321 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2338 kvm bostäder

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	965	1 018	1 034	1 042	1 043
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 840	9 110	9 358	9 697	10 203
Elkostnad/kvm totalyta	39	46	53	61	62
Värmekostnad/kvm totalyta	109	102	114	120	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	19	19	19

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus är avgiften 1 365 för 2012 per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, som är 23 800 000 kr.

Dispositionsförslag:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 351
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-205 272
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat/ansamlad vinst	149 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	149 079
----------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 256 922	2 380 598
Övriga rörelseintäkter		8 327	9 227
		2 265 249	2 389 825
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-58 029	-38 536
Reparationer		-49 623	-83 769
Taxebundna kostnader		-453 188	-451 315
Övriga driftskostnader		-170 046	-175 583
Fastighetsskatt		-40 224	-39 317
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 785	-89 958
Styrelsekostnader		-23 231	-21 907
Avskrivningar		-284 906	-279 458
		-1 163 032	-1 179 843
RÖRELSERESULTAT		1 102 216	1 209 982
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 332	1 770
Räntekostnader		-754 197	-751 908
		-747 865	-750 138
ÅRETS RESULTAT		354 351	459 844

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 702 891	22 982 347
Maskiner och inventarier	Not 4	21 792	0
		<u>22 724 683</u>	<u>22 982 347</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 727 481	22 985 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 400	0
Skattefordringar		0	0
Övriga fordringar		636	250 633
Förutbetalda kostnader	Not 5	14 583	48 280
		<u>16 619</u>	<u>298 913</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, bankgiro och bank		440 600	205 015
		<u>440 600</u>	<u>205 015</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		457 219	503 927
SUMMA TILLGÅNGAR		23 184 700	23 489 074

BALANSRÄKNING, FORTS		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 172 599	1 172 599
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	Not 7	258 686	258 686
		<u>2 071 337</u>	<u>2 071 337</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-205 272	-665 116
Årets resultat		354 351	459 844
		<u>149 079</u>	<u>-205 272</u>
SUMMA EGET KAPITAL		2 220 416	1 866 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 337 596	20 968 072
		<u>20 337 596</u>	<u>20 968 072</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	330 476	330 476
Leverantörsskulder		64 429	51 048
Övriga kortfristiga skulder		10 106	5 359
Upplupna kostnader	Not 9	94 920	88 318
Förutbetalda avgifter och hyror		126 757	175 736
		<u>626 688</u>	<u>654 937</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 184 700	23 489 074
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Inventarier	20%	Fullt avskriven

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 256 922	2 380 598
	2 256 922	2 380 598
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 500	33 214
Sotning	10 448	0
Hissbesiktning	1 756	1 500
Myndighets tillsyn	7 550	0
Gård	0	0
Förbrukningsmateriel	775	1 609
OVK	0	2 213
	58 029	38 536

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	18 750	17 975
Sociala kostnader	4 481	4 632
	<u>23 231</u>	<u>21 907</u>

Avskrivningar

Byggnad	279 458	279 458
Inventarier	5 448	0
	<u>284 906</u>	<u>279 458</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 163 032	1 179 843
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 945 811	27 945 811
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 945 811</u>	<u>27 945 811</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 463 462	-3 184 004
Årets avskrivningar enligt plan	-279 458	-279 458
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 742 920</u>	<u>-3 463 462</u>

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion

Vid årets början	-1 500 000	-1 500 000
Utgående nedskrivning	<u>-1 500 000</u>	<u>-1 500 000</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	22 702 891	22 982 349
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	23 800 000	23 800 000
	<u>23 800 000</u>	<u>23 800 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	305 648	305 648
Nyanskaffningar	27 240	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	332 888	305 648
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-305 648	-305 648
Årets avskrivningar enligt plan	-5 448	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311 096	-305 648
Redovisat restvärde vid årets slut	21 792	0

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 583	14 205
Tomträttsavgäld	0	34 075
	14 583	48 280

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 172 599	0	0	1 172 599
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	258 686	0	0	258 686
Summa bundet eget kapital	2 071 337	0	0	2 071 337
Ansamlad vinst				
Ansamlad förlust	-205 272	0	459 844	-665 115
Årets resultat	354 351	354 351	-459 844	459 844
Summa ansamlad vinst	149 079	354 351	0	-205 271
Summa eget kapital	2 220 416	354 351	0	1 866 065

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	258 686	258 686
Reservering enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	258 686	258 686

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,310 %	5 068 072	5 698 548	2013-03-30
Swedbank Hypotek AB	2,310 %	6 600 000	6 600 000	2013-03-30
Swedbank Hypotek AB	4,010 %	9 000 000	9 000 000	2013-01-24
Summa skulder till kreditinstitut		20 668 072	21 298 548	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-330 476	-330 476	
		20 337 596	20 968 072	

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	8 578	8 388
Värme	45 159	29 412
Vatten	2 487	2 006
Extern revisor	12 000	12 000
Källskatt	0	5 184
Sociala avgifter	0	4 632
Ränta	26 696	26 696
Fastighetsförbättringar	0	0
Sophämtning	0	0
	94 920	88 318

SKARPNÄCK den

25 / 2

2013



Hans Severinson
Ledamot



Hans Brandberg
Ledamot



Ewa Karlsson
Ledamot



Anders Terring
Ledamot



Emilie Dürr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

11 / 3

2013



Kari Korpelainen, Lundewalls Revision
Extern revisor



Charlotte Hahne
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Autopiloten nr7
Org.nr 716426-2748

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Autopiloten nr7 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Autopiloten nr7 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Solna den 11 mars 2013



Kari Korpelainen
Godkänd revisor