

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

www.autopiloten7.se

bankgiro 687-8805



ÅRSREDOVISNING 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016

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 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 2016 var fjärrvärmeanvändningen 268 MWh.

Byggnadsår och ytor

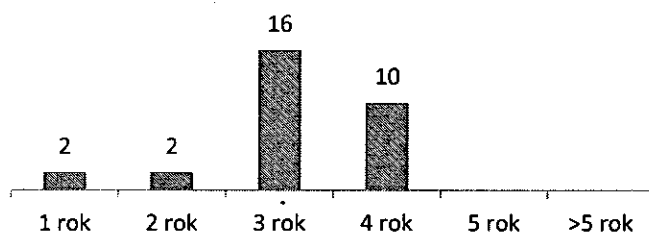
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning



Byggnaders tekniska status

Styrelsen har under 2016 följt den befintliga underhållsplanen daterad 2014-11-10. Styrelsen anlidade Sustend AB som i december 2016 påbörjade arbetet med att besiktiga fastigheterna med tillhörande ytor och upprätthålla ett förslag på en ny, mer utförlig, underhållsplan. Styrelsen kommer att arbeta fram den nya underhållsplanen baserat på deras förslag.

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtit under året.

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	Vice Ordförande
Ewa Karlsson	Ledamot
Marina Edlund	Ledamot
Monica Bäckström	Ledamot
Björn Andersson	Suppleant
Catharina Gyllenklev	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kari Korpelainen	Ordinarie Extern	Lundewalls Revision
Hans Severinsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Hans Severinsson
Kristina Claesson

Stämmor och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 mars 2016.

Extra föreningsstämma hölls den 5 april 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen höll en extra stämma för att låta stämman välja in en intern revisor samt för att besluta om förändrade stadgar.

Följande paragraf i stadgarna beslutade stämman att omformulera:

Tidigare version

§ 31 punkt 2:

Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp).

Befintlig version

§ 31 punkt 2:

Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa är synliga eller åtkomliga och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp).

Administrativt

Idag kvarstår sju medlemmar som lånat av föreningen för kapitaltillskottet 2013. Teknisk förvaltning har utförts av styrelsen samt Ulf Edlund som är medlem i föreningen. Även ekonomisk förvaltning har utförts av medlem i föreningen genom Rimbergfoton AB liksom trädgårdsskötsel genom Pirjo Lammi Trädgårdstjänster. I samband med att styrelsen anlidade Sustend AB för att upprätta ett förslag till ny underhållsplan fick de även i uppdrag att digitalisera ritningar av fastigheten.

Städdagar hölls 16 april och 15 oktober.

Investeringar, underhåll

Under 2016 har byggnaderna krävt både större och mindre åtgärder. Dörrstängare och fördröjare har bytts ut i port 11 under våren 2016. Båda hissarna har besiktigats under 2016. Hissen i hus 11 behöver en mindre åtgärd under 2017. Efter skadegörelse på hissfront i hus 13 har den behövt målas under året. Tvättmaskinerna i båda husen har förnyats under 2016. Sotaren har rengjort samtliga skorstenar under året. Styrelsen har planerat stamspolning i februari 2017 och se över möjligheten att samordna ett byte av brevinkasten till dörrarna i båda husen under 2017.

De två försäljningar som skett under 2016 hade mycket bra avslut. Föreningen har kunnat amortera 479 760 kr på sina lån under 2016. Styrelsen beslutade att avvakta med amortering vid inkommet kapitaltillskott då vi planerade större åtgärd inom kort.

Då underhållsplanen håller på att förnyas vill styrelsen vänta och se om det behövs någon större åtgärd under 2017. Därför valde styrelsen att invänta till slutet utav året för att utföra en extra amortering.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per Kvadratmeter	2016	2015	Kostnader per kvadratmeter	2016	2015
Årsavgifter	714 kr	658 kr	Fastighetskostnader	25 kr	30 kr
			Reparationer	23 kr	19 kr
			Taxebundna kostnader	177 kr	167 kr
			Fastighetsskatt	16 kr	16 kr
			Övrig drift	117 kr	116 kr
			Övriga förvaltningskostnader	37 kr	40 kr
			Styrelsekostnader	12 kr	11 kr
			Kapitalkostnader	37 kr	62 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 338 kvm bostäder

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättyta	714	658*	776	908	965
Lån/kvm bostadsrättyta	5 645	5 944	6 209	6 560	8 840
Elkostnader/kvm totalyta	34	33	35	41	39
Värmekostnader/kvm totalyta	108	96	104	117	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	22	17	19	20

* År 2015 hade vi en avgiftsfri månad

Skatte och avgifter

En ny fastighetsdeklaration har lämnats

Förändring av eget kapital			Disposition av Föregående år Resultat enl. stämman 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	7 203 781	239 760	0	6 964 021
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll	258 686	0	0	258 686
Summa bundet eget kapital	9 275 118	0	0	9 035 358
Fritt eget kapital				
Balanserat vinst	942 912	0	224 059	718 853
Årets resultat	350 075	0	-224 059	224 059
Summa fritt eget kapital	1 292 987		0	942 912
Summa eget kapital	10 568 105	239 760	0	9 978 270

Dispositionsförslag:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	350 075
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	942 912
Summa balanserat resultat/ansamlade vinst	1 292 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	1 292 987
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12- 31	2015-01-01 -2015-12- 31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	2	1 668 394	1 538 845
Övriga intäkter		31 201	32 264
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 699 595	1 571 109
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-836 911	-813 339
Övriga externa kostnader		-86 231	-93 098
Personalkostnader		-28 003	-26 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 969	-287 844
Summa rörelsekostnader		-1 278 114	-1 220 755
Rörelseresultat		421 481	350 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 514	20 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 920	-147 230
Summa finansiella poster		-71 406	-126 295
Resultat efter finansiella poster		350 075	224 059
Resultat före skatt		350 075	224 059
Årets resultat		350 075	224 059

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 867 058	22 149 455
Maskiner och inventarier	5	156 498	5 446
Summa materiella anläggningstillgångar		22 023 556	22 154 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
Lån till medlemmarna		1 441 241	1 681 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 444 041	1 683 801
Summa anläggningstillgångar		23 467 597	23 838 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	7 295	6 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 391	76 928
Summa kortfristiga fordringar		85 686	83 055
Kassa och bank			
Kassa och bank		669 587	212 389
Summa kassa och bank		669 587	212 389
Summa omsättningstillgångar		755 273	295 444
SUMMA TILLGÅNGAR		24 222 870	24 134 146

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 172 599	1 172 599
Kapitaltillskott		7 203 781	6 964 021
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	8	258 686	258 686
Summa bundet eget kapital		9 275 118	9 035 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		942 912	718 853
Årets resultat		350 075	224 059
Summa fritt eget kapital		1 292 987	942 912
Summa eget kapital		10 568 105	9 978 270
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 197 836	13 677 596
Summa långfristiga skulder		13 197 836	13 677 596
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	220 000	220 000
Leverantörsskulder		31 953	48 638
Övriga kortfristiga skulder		14 138	12 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	190 838	197 073
Summa kortfristiga skulder		456 929	478 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 222 870	24 134 146

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)

	2016	2015
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 668 394	1 538 845
Övrigt	31 201	32 263
	1 699 595	1 571 109
Not 3 Fastighetskostnader		
El	79 290	76 572
Värme	252 075	223 362
Vatten	42 462	51 777
Sophämtning/renhållning	40 401	39 748
Reparationer	53 491	43 699
Kabel-TV	40 999	40 980
Bredbandsbolaget	61 200	61 200
Fastighetsskatt	36 510	36 510
Försäkring	34 951	33 323
Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 500	53 125
Tomträttsavgäld	136 300	136 300
Övrigt	16 732	16 743
	836 911	813 339

Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	27 945 811	27 945 811
Ombyggnad	293 751	293 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	28 239 562	28 239 562
Ingående avskrivningar	-4 590 108	-4 307 712
Årets avskrivningar ombyggnad	-2 968	-2 968
Årets avskrivningar enligt plan	-279 428	-279 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 872 504	-4 590 108
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-1 500 000	-1 500 000
Utgående nedskrivning	-1 500 000	-1 500 000
Utgående redovisat värde	21 867 058	22 149 455
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	23 800 000	23 800 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärden	332 888	332 888
Nyanskaffningar	195 625	0
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	528 513	332 888
Ingående avskrivningar	-327 442	-321 994
Årets avskrivningar	-44 573	-5 448
Utgående ackumulerande avskrivningar	-372 015	-327 442
Utgående redovisat värde	156 498	5 446

Not 6 Övriga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 000	0
Skattekonto	106	718
Skattefordringar	5 553	4 773
Övriga fordringar	636	636
	7 295	6 127

Not 7 Förutbetalda kostnader


Försäkring	17 558	17 393
SMW Elevator	6 798	5 500
Tomträttsavgäld	34 075	34 075
Bredbandsbolaget	15 300	15 300
Bostadsrätterna	4 660	4 660
	78 391	76 928

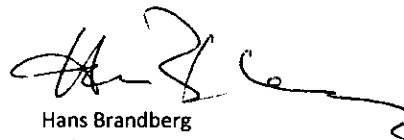
Not 8 fond för yttre underhåll

Vid årets början	258 686	258 686
Reservering till yttre underhållsfond	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	258 686	258 686

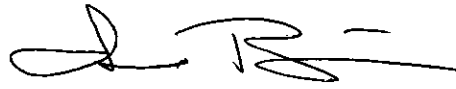
Not 9 Skulder till kreditinstitut	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- Ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	0,482%	2 817 836	3 297 596	2017-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,482%	6 600 000	6 600 000	2017-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,516%	4 000 000	4 000 000	2017-01-28
		13 417 836	13 897 596	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-220 000	-220 000	
		13 197 836	13 677 596	
Not 10 Upplupna skulder och förutbetalda intäkter				
El		7 755	6 483	
Värme		35 750	32 470	
Vatten		0	7 241	
Extern revisor		13 000	13 000	
Ränta		3 795	5 333	
Förutbetalda avgifter		130 538	132 546	
		190 838	197 073	


SKARPNÄCK den 9/3 2017



Dorothea Sombo
Ledamot


Hans Brandberg
Ledamot

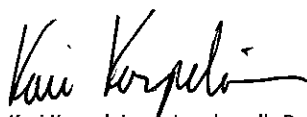

Ewa Karlsson
Ledamot



Anders Terring
Ledamot


Marina Edlund
Ledamot


Monica Bäckström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2017


Kari Korpeläinen, Lundewalls Revison
Extern revisor


Hans Severinson
Intern revisor