

## ***Brf Autopiloten 7***

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck  
[www.sbc.se/autopilotennr7](http://www.sbc.se/autopilotennr7)



# ÅRSREDOVISNING 2009

Revisorernas berättelse och budget redovisas separat

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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 1998-12-09 hos Bolagsverket.

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

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AUTOPILOTEN 7	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

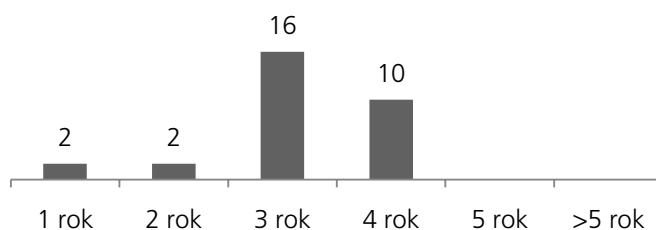
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1990.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001-11-24 och sträcker sig fram till 2021-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2008-10-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Spolning av köksstammar	2009 - 2014	5 års intervall

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Övriga avtal	Thyssen hiss, Com Hem, Niklassons gräv och trädgårdsanläggningar och AB Fortum

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Karlsson	Ledamot
Lars Arne Axelsson	Ledamot
Suzanne Larsson	Ledamot
Hans Severinson	Ledamot
Hans Brandberg	Ledamot
Ioanis Tsoukalas	Suppleant
Per Lönnestål	Ledamot
Sara Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Håkan Larsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
Hans Rimberg	Ordinarie Intern	
Henrik Karlsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Styrelsen .

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-04.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

2009 var ett minst sagt händelserikt år vilket började med vår dåvarande ordförande Rolf Mirlas hastiga bortgång.

#### Ekonomi

Föreningen har nu en ekonomi i balans och den 1 januari 2009 återupptog föreningen amorteringarna på lånen. Under hösten villkorsändrades 2 lån, och i samband med den betalade vi också av ca 800 000 kr på ett av dem. I april kunde vi även glädja oss med en avgiftssänkning på 3 %.

#### Investeringar i fastigheterna och i vårt område

Under våren påbörjades en energisparkampanj som fortsatte under hösten och vintern.

I det arbetet har injustering av tilluft och frånluft gjorts. Huvudsäkring för elabonnemangen nedsäkrades från 100A till 63A

Under hösten utfördes även en rensning och filmning av köksavloppen.

#### Städdagar

Under året har vi haft 2st städdagar för att hålla rent och snyggt i och kring våra hus. En på våren, 19 april en på hösten 26 september.

#### Samfälligheten

Samfälligheten har utfört en storstädning och reparerat portarna vid garaget samt bytt ut belysningsarmaturer i garaget.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Styrelsen har påbörjat arbetet med att skapa en hemsida för föreningen.

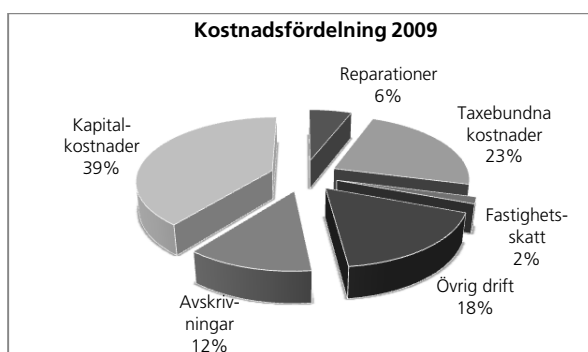
Byte av termostater har påbörjats.

### Föreningens ekonomi

Om utrymme finns, kommer styrelsen med hjälp av besparingar i driften av fastigheterna att föreslå en ytterligare sänkning av avgifterna.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2009-04-01 med 3,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	1 042 kr
Ränta och utdelning	1 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	58 kr
Taxebundna kostnader	226 kr
Fastighetsskatt	16 kr
Övrig drift	171 kr
Avskrivningar	122 kr
Kapitalkostnader	385 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2338 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 042	1 043	1 065	1 065
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 697	10 203	10 654	10 683
Elkostnad/kvm totalyta	61	62	58	64
Värmekostnad/kvm totalyta	120	103	101	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	19	12

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	151 296
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 629 981
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 686
ianspråktagande av fond enligt styrelsebeslut	380 884
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 156 487</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 156 487**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 435 520	2 491 032
Övriga rörelseintäkter		480	670
		<b>2 436 000</b>	<b>2 491 702</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-40 456	-67 631
Reparationer		-136 032	-137 630
Taxebundna kostnader		-528 643	-492 723
Övriga driftskostnader		-149 360	-196 403
Fastighetsskatt		-38 160	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-150 749	-82 899
Personalkostnader		-59 728	-6 527
Avskrivningar		-285 310	-285 310
		<b>-1 388 437</b>	<b>-1 305 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 047 563</b>	<b>1 186 580</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 840	3 621
Räntekostnader		-899 107	-974 229
		<b>-896 267</b>	<b>-970 608</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>151 296</b>	<b>215 972</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	23 578 527	23 857 985
Maskiner och inventarier Not 4	5 849	11 701
	<b>23 584 376</b>	<b>23 869 686</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 587 176</b>	<b>23 872 486</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	16 404
Skattefordringar	34 990	1 648
Övriga fordringar	28	1 857
<b>Förutbetalda kostnader</b> Not 5	<b>63 215</b>	<b>24 876</b>
	<b>98 233</b>	<b>44 785</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	3 500
Checkräkningskredit Not 8	1 300	0
SBC klientmedel i SHB	199 291	1 052 505
	<b>200 591</b>	<b>1 056 005</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>298 824</b>	<b>1 100 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 886 000</b>	<b>24 973 276</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 172 599	1 172 599
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	Not 7	200 000	522 198
		<b>2 012 651</b>	<b>2 334 849</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 307 783	-1 845 954
Årets resultat		151 296	215 972
		<b>-1 156 488</b>	<b>-1 629 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>856 163</b>	<b>704 868</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 8	0	1 084
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 190 979	23 508 955
		<b>22 190 979</b>	<b>23 510 039</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	480 476	344 000
Leverantörsskulder		45 827	123 126
Övriga kortfristiga skulder		-12 877	12 877
Upplupna kostnader	Not 10	159 254	199 749
Förutbetalda avgifter och hyror		166 178	78 617
		<b>838 858</b>	<b>758 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>23 886 000</b>	<b>24 973 276</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	37 565 000	37 565 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1 %	1 %
Inventarier	20,00 %	20,00%

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.

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 435 520	2 438 440
Hysesintäkter	0	52 592
	<b>2 435 520</b>	<b>2 491 032</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård entrepr.	29 875	27 565
Hissbesiktning	2 648	2 513
Myndighetstillsyn	0	22 950
Gård	1 957	1 827
Hiss	0	11 729
Förbrukningsmateriel	5 976	1 047
	<b>40 456</b>	<b>67 631</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	37 904	0
Hyseslägenheter	2 889	0
Lokaler	8 396	0
Tvättstuga	400	1 653
Lås	3 242	0
VVS	26 150	17 861
Värmeanläggning/undercentral	0	1 532
Ventilation	18 779	71 466
Elinstallationer	2 713	0
Hiss	30 014	6 296
Balkonger/altaner	1 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	35 750
Garage/parkering	120	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 750	0
Vattenskada	1 560	2 500
Övrigt	240	572
	<b>136 032</b>	<b>137 630</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	142 185	145 010
Värme	280 061	241 304
Vatten	45 545	44 694
Sophämtning/renhållning	60 852	61 715
	<b>528 643</b>	<b>492 723</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 979	52 569
Självrisk	20 500	40 200
Tomträttsavgäld	105 753	99 506
Kabel-TV	4 128	4 128
	<b>149 360</b>	<b>196 403</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 160</b>	<b>36 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Juridiska åtgärder	3 624	0
Revisionsarvode extern revisor	38 400	1 750
Styrelseomkostnader	8 396	5 316
Stämman	0	2 000
Fritids och Trivselkostnader	1 882	0
Trivselkostnader (inne)	0	1 425
Förvaltningsarvode	64 147	0
Förvaltningsarvode	0	60 104
Förvaltningsarvoden övriga	479	0
Administration	7 546	8 154
Konsultarvode	22 125	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 150	4 150
	<b>150 749</b>	<b>82 899</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	46 355	5 400
Sociala kostnader	13 373	1 127
	<b>59 728</b>	<b>6 527</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	279 458	279 458
Inventarier	5 852	5 852
	<b>285 310</b>	<b>285 310</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 388 437</b>	<b>1 305 122</b>

<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	27 945 811	27 945 811
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 945 811</b>	<b>27 945 811</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 587 826	-2 308 368
Årets avskrivningar enligt plan	-279 458	-279 458
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 867 284</b>	<b>-2 587 826</b>
<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
Vid årets början	-1 500 000	-1 500 000
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 578 527</b>	<b>23 857 985</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
	<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	305 648	305 648
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>305 648</b>	<b>305 648</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-293 947	-288 096
Årets avskrivningar enligt plan	-5 852	-5 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-299 799</b>	<b>-293 948</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 849</b>	<b>11 700</b>
<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	18 979	0
Tomträttsavgäld	28 000	24 876
Avgift SBC	16 236	0
	<b>63 215</b>	<b>24 876</b>

<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 172 599	0	0	1 172 599
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	200 000	-322 198	0	522 198
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 012 651</b>	<b>-322 198</b>	<b>0</b>	<b>2 334 849</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 307 783	322 198	215 972	-1 845 954
Årets resultat	151 296	151 296	-215 972	215 972
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 156 488</b>	<b>473 494</b>	<b>0</b>	<b>-1 629 981</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>856 163</b>	<b>151 296</b>	<b>0</b>	<b>704 868</b>

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>522 198</b>	<b>463 748</b>
Reservering enligt stadgar	58 686	58 450
lanspråktagande enligt styrelsebeslut	-380 884	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>200 000</b>	<b>522 198</b>

<b>Not 8 CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Beviljad kredit	1,000 %	300 000	300 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,500 %	0	277 729

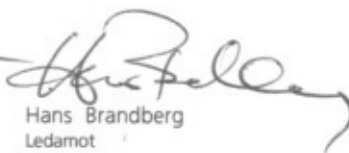
<b>Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>
Swedbank Hypotek AB	1,590 %	0	1 463 000
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	0	3 153 000
Swedbank Hypotek AB	4,040 %	9 461 955	9 649 455
Swedbank Hypotek AB	3,860 %	0	9 587 500
Swedbank Hypotek AB	1,490 %	6 609 500	0
Swedbank Hypotek AB	1,490 %	6 600 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 671 455</b>	<b>23 852 955</b>
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-480 476</b>	<b>-344 000</b>
		<b>22 190 979</b>	<b>23 508 955</b>

<b>Not 10</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Vatten	1 977	1 900
Arvoden	25 680	1 470
Ränta	8 200	196 379
Revision	19 400	0
Sociala avgifter	8 069	0
El	11 304	0
Värme	31 507	0
Fastighetsförbättringar	37 904	0
Sophämtning	15 213	0
	<b>159 254</b>	<b>199 749</b>

Skarpnäck den 15 / 5 2010



Lars Arne Axelsson  
Ledamot



Hans Brandberg  
Ledamot



Eva Karlsson  
Ledamot



Suzanne Larsson  
Ledamot



Hans Severinson  
Ledamot



Per Lönnestål  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Håkan Larsson  
Extern revisor

Hans Rimberg  
Intern revisor