

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 Jubileumshusen. Föreningens andel är 14,7%. Samfälligheten förvaltar garage och närmiljö.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AUTOPILOTEN 7	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2009.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.

Fastighetens värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	2	16	10

Byggnadernas tekniska status

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

Thyssen Hiss, Com Hem, Niklassons Gräv och Trädgårdsanläggningar och AB Fortum.

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Bredbandsbolaget.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Det finns en policy för andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Suzanne Larsson	Ledamot
Lars-Erik Engman	Ledamot
Lars Arne Axelsson	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Anders Liwenborg	Ledamot
Åke Werner	Ledamot

Per Lönnerstål	Suppleant
Ioannis Tsoukalis	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Byggnadernas tekniska status

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

Thyssen Hiss, Com Hem, Niklassons Gräv och Trädgårdsanläggningar och AB Fortum.

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Bredbandsbolaget.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Det finns en policy för andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Suzanne Larsson	Ledamot
Lars-Erik Engman	Ledamot
Lars Arne Axelsson	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Anders Liwenborg	Ledamot
Åke Werner	Ledamot

Per Lönnerstål	Suppleant
Ioannis Tsoukalis	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Håkan Larsson
Hans Rimberg
Hans Brandberg

KPMG AB

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Peter Nilsson
Hans Brandberg
Emilie Dürr

sammankallande

Stämmor:

Ordinarie stämma: 2008-05-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ekonomi

Styrelsen för året har fortsatt med sitt arbete från 2007 att få kontroll på ekonomin, och vi kan nu glädjas över att vi under året har fått ekonomin i balans.

Den checkräkningskredit som vi var tvungna att uppta sommaren 2007 för att inte belastas av dröjsmålsräntor är återbetald.

Det har vi kunnat göra dels beroende på att vi som en åtgärd under året stoppat amorteringarna på våra lån och därmed fått ett större rörelsekapital men även att hela styrelsen har varit involverad i alla större inköp och ekonomiska beslut. Amorteringarna på lånen kommer att återupptas under 2009.

Under året har även en sista hyresrätten omvandlats till bostadsrätt vilket också gett ett kapitaltillskott.

Investeringar i fastigheterna och i vårt område

Under året har det gjorts en energideklaration på våra fastigheter och i den framkom att våra hus ligger i genomsnitt lika med jämförbara fastigheter när det gäller energiförbrukningen.

Det har under året även gjorts en OVK-besiktning samt rensning av till- och frånluftkanalerna.

Utemiljön

Träden utanför våra hus och i brukarområdet har under 20 år i vissa fall vuxit sig alldeles för stora och har under året beskurits. I de fall det har behövts har träden även fällts.

Städdagar

Under året har vi haft 2st städdagar för att hålla rent och snyggt i och kring våra hus. En på våren den 26 april och en på hösten den 7 september. Efter höststädningen såg styrelsen till att grillarna var tända och att det blev en gemensam grillkväll. Den kvällen lockade ett antal medlemmar.

Samfälligheten

Samfälligheten har vid årsskiftet fått en ny förvaltare, Lundewalls Redovisning. Kontaktperson är Staffan Wogenius.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 1 april 2009 har styrelsen genomfört en avgiftssänkning på med 3%.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut sänks årsavgifterna med 3% från 1 april 2009.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 043	1 065	1 065	1 065
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 203	10 654	10 683	10 835
Elkostnad/kvm totalyta	62	58	64	55
Värmekostnad/kvm totalyta	103	101	106	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	12	23

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
årets resultat

215 972

ansamlad förlust efter reservering till yttre fond

-1 845 953
-1 629 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-1 629 981

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 491 032	2 490 780
Övriga rörelseintäkter		670	0
		<u>2 491 702</u>	<u>2 490 780</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-67 631	-118 138
Reparationer		-137 630	-406 702
Taxebundna kostnader		-492 723	-466 511
Övriga driftskostnader		-196 403	-180 767
Fastighetsskatt		-36 000	-76 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 899	-78 194
Personalkostnader		-6 527	-47 312
Avskrivningar		-285 310	-285 310
		<u>-1 305 122</u>	<u>-1 658 934</u>
RÖRELSERESULTAT		1 186 580	831 846
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 621	2 255
Räntekostnader		-974 229	-964 730
		<u>-970 608</u>	<u>-962 475</u>
ÅRETS RESULTAT		215 972	-130 629

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	23 857 985	24 137 443
Maskiner och inventarier	11 701	17 552
	<u>23 869 686</u>	<u>24 154 996</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 872 486	24 157 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	16 404	4 533
Skattefordringar	1 648	0
Övriga fordringar	1 857	21 456
Förutbetalda kostnader	24 876	41 754
	<u>44 785</u>	<u>67 743</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 500	3 500
SBC klientmedel i SHB	1 052 505	500 212
	<u>1 056 005</u>	<u>503 712</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 100 790	571 455
SUMMA TILLGÅNGAR	24 973 276	24 729 250

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 172 599	1 134 125
Upplåtelseavgifter		640 052	248 526
Fond för yttre underhåll	Not 7	522 198	463 748
		<u>2 334 849</u>	<u>1 846 399</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 845 954	-1 656 875
Årets resultat		215 972	-130 629
		<u>-1 629 981</u>	<u>-1 787 504</u>
SUMMA EGET KAPITAL		704 868	58 895
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	1 084	277 729
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 508 955	23 508 955
		<u>23 510 039</u>	<u>23 786 684</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	344 000	344 000
Leverantörsskulder		123 126	121 152
Skatteskulder		0	1 912
Övriga kortfristiga skulder		12 877	0
Upplupna kostnader	Not 10	199 749	276 362
Förutbetalda avgifter och hyror		78 617	140 245
		<u>758 369</u>	<u>883 671</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 973 276	24 729 250
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	37 565 000	37 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

K

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Inventarier	20%	20%

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 438 440	2 411 892
Hysesintäkter	52 592	78 888
	<u>2 491 032</u>	<u>2 490 780</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entrepr	27 565	27 565
Hissbesiktning	2 513	4 569
Myndighetstillsyn	22 950	0
Gård	1 827	7 433
Hiss	11 729	11 102
Förbrukningsmateriel	1 047	67 469
	<u>67 631</u>	<u>118 138</u>

Reparationer

Hyseslägenheter	0	1 625
Tvättstuga	1 653	81 751
Sophantering/återvinning	0	1 086
VVS	17 861	8 150
Värmeanläggning/undercentral	1 532	0
Ventilation	71 466	79 879
Elinstallationer	0	36 901
Hiss	6 296	58 200
Mark/gård/utemiljö	35 750	114 021
Vattenskada	2 500	25 089
Övrigt	572	0
	<u>137 630</u>	<u>406 702</u>

	2008	2007
Taxebundna kostnader		
El	145 010	136 233
Värme	241 304	236 127
Vatten	44 694	45 253
Sophämtning/renhållning	61 715	48 898
	<u>492 723</u>	<u>466 511</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	52 569	33 033
Självrisk	40 200	0
Tomträttsavgäld	99 506	99 506
Samfällighetsavgift	0	44 100
Kabel-TV	4 128	4 128
	<u>196 403</u>	<u>180 767</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 000	76 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	900
Tele och datakommunikation	0	9 066
Datakommunikation	0	1 700
Revisionsarvode extern revisor	1 750	18 625
Styrelseomkostnader	5 316	4 355
Stämman	2 000	2 700
Trivselkostnader (inne)	1 425	238
Förvaltningsarvode	60 104	29 997
Administration	8 154	4 273
Korttidsinventarier	0	2 190
Medlemsavgift SBC ek för	4 150	4 150
	<u>82 899</u>	<u>78 194</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 400	37 100
Sociala kostnader	1 127	10 212
	<u>6 527</u>	<u>47 312</u>
Avskrivningar		
Byggnad	279 458	279 458
inventarier	5 852	5 852
	<u>285 310</u>	<u>285 310</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 305 122	1 658 934

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 945 811	27 945 811
Utgående anskaffningsvärde	27 945 811	27 945 811

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 308 368	-2 028 910
Årets avskrivningar enligt plan	-279 458	-279 458
Utgående avskrivning enligt plan	-2 587 826	-2 308 368

Ackumulerad 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

23 857 985 24 137 443

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

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	305 648	305 648
Utgående anskaffningsvärde	305 648	305 648

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-288 096	-282 244
Årets avskrivningar enligt plan	-5 852	-5 852
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-293 948	-288 096

Redovisat restvärde vid årets slut

11 700 17 552

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	0	16 878
Tomträttsavgäld	24 876	24 876
24 876	24 876	41 754

H

**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	38 474	0	1 134 125
Upplåtelseavgifter	640 052	391 526	0	248 526
Fond för yttre underhåll enligt not 7	522 198	58 450	0	463 748
Summa bundet eget kapital	2 334 849	488 450	0	1 846 399
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 845 954	-189 079	0	-1 656 875
Årets resultat	215 972	215 972	130 629	-130 629
Summa fritt eget kapital	-1 629 981	26 893	130 629	-1 787 504
Summa eget kapital	704 868	515 343	130 629	58 895

2008 2007

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**
Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Vid årets slut

463 748	405 298
58 450	58 450
522 198	463 748

**Not 8
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2008-12-31	2007-12-31
Beviljad kredit	1,000 %	300 000	300 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,500 %	1 084	277 729

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,800 %	1 463 000	1 463 000	rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,890 %	3 153 000	3 153 000	2009-12-17
Swedbank Hypotek AB	4,040 %	9 649 455	9 649 455	2010-11-23
Swedbank Hypotek AB	3,860 %	9 587 500	9 587 500	2009-11-23
Summa skulder till kreditinstitut		23 852 955	23 852 955	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-344 000	-344 000
23 508 955	23 508 955

**Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Vatten	1 900	1 829
Arvoden	1 470	18 000
Upplupna räntekostnader	196 379	195 758
Revision	0	16 000
Sociala avg	0	5 000
El	0	11 490
Värme	0	28 285
	199 749	276 362

SKARPNÄCK den 15/5 2009



Suzanne Larsson
Ledamot




Lars-Erik Engman
Ledamot



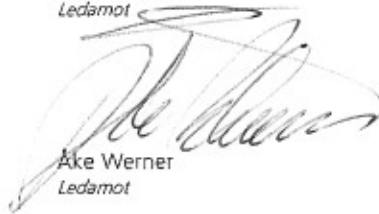
Lars Arne Axelsson
Ledamot



Eva Karlsson
Ledamot



Anders Ljwenborg
Ledamot



Åke Werner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2009



Håkan Larsson
Extern revisör



Hans Rimberg
Intern revisör