

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

www.autopiloten7.se

bankgiro 687-8805



ÅRSREDOVISNING 2013

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 Jubileumshusen. 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. År 2013 var fjärrvärmeanvändningen 287 MWh, eller 123 kWh/m² lägenhetsyta.

Byggnadsår och ytor

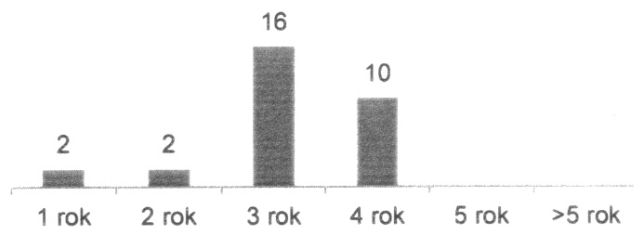
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1990.

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 upprättas årligen med 10 års framförhållning. Byggnaderna är i gott skick och kräver inga större åtgärder de närmaste tre åren. Under 2013 har värmecentralen med dess styrsystem bytts ut mot nytt. Närmast i tur står styrutrustning för hissarna. Under året har också gruppavtal för bredband tecknats, med följd att bredband med fiber ingår i avgiften.

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits under året.

Under året har en andrahandsuthyrning för viss tid godkänts.

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
Henrik Karlsson	Suppleant
Dorotea Sombo	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 16 april 2013. Ett föreningsmöte hölls den 27 augusti om kapitaltillskott, och ytterligare ett den 11 december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administrativt

Vid en extra föreningsstämma den 23 oktober 2012 beslutades om kapitaltillskott. Efter förhandling i Hyresnämnden 16 april 2013 lämnades nämndens godkännande av beslutet 12 juni 2013. Efter styrelsens beslut fastställdes tidpunkten för tillskottet till 30 september 2013. Tillskottet, som omfattade 75 000 gånger lägenhetens andelstal, skedde utan problem. Av de 30 medlemmarna valde två att inte delta, utan behålla hittillsvarande avgift. Nio medlemmar valde att ta lån av föreningen för tillskottet, helt eller delvis. Genom tillskottet sänktes avgiften till föreningen med 20 %. Föreningens nettobelåning minskade under året från ca 20,3 till ca 13,3 miljoner kronor. Amorteringstakten på föreningens banklån är oförändrad. Städdagar hölls 20 april och 12 oktober.

Investeringar, underhåll

Värmecentralen byttes ut i sin helhet under sommaren. I samband därmed installerades ett internetbaserat styrsystem för husets styrning av värme, varmvatten och belysning. I övrigt har byggnaderna inte krävt mer än normalt underhåll.

Föreningens ekonomi

Genom kapitaltillskottet erhöles en väsentlig förbättring av föreningens soliditet. Tillsammans med kostnadsjakten under de föregående åren är nu ekonomin mycket stabil.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per kvadratmeter	2013	2012	Kostnader per kvadratmeter	2013	2012
Årsavgifter	908 kr	965 kr	Fastighetskostnader	26 kr	24 kr
			Reparationer	43 kr	21 kr
			Taxebundna kostnader	201 kr	194 kr
			Fastighetsskatt	16 kr	17 kr
			Övrig drift	93 kr	73 kr
			Avskrivningar	149 kr	122 kr
			Övriga förvaltningskostnader	33 kr	36 kr
			Styrelsekostnader	11 kr	10 kr
			Kapitalkostnader	215 kr	320 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2338 kvm bostäder

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	908	965	1 018	1 034	1 042
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 560	8 840	9 110	9 358	9 697
Elkostnad/kvm totalyta	41	39	46	53	62
Värmekostnad/kvm totalyta	117	109	102	114	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	20	18	19	19

Skatter och avgifter

En ny fastighetsdeklaration har lämnats.

Dispositionsförslag:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	333 912
Balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	149 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat/ansamlad vinst	482 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	482 991
----------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 123 799	2 256 922
Övriga rörelseintäkter		2 702	8 327
		2 126 501	2 265 249
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-61 498	-58 029
Reparationer		-101 447	-49 623
Taxebundna kostnader		-470 316	-453 188
Övriga driftskostnader		-217 148	-170 046
Fastighetsskatt		-36 300	-40 224
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-77 135	-83 785
Styrelsekostnader		-26 551	-23 231
Avskrivningar		-287 844	-284 906
		-1 278 239	-1 163 032
RÖRELSERESULTAT		848 262	1 102 216
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 854	6 332
Räntekostnader		-531 204	-754 197
		-514 350	-747 865
ÅRETS RESULTAT		333 912	354 351

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 22 714 246	22 702 891
Maskiner och inventarier	Not 4 16 342	21 792
	22 730 588	22 724 683
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
Lån till medlemmarna	1 980 761	0
	1 983 561	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 714 149	22 727 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 000	1 400
Skattefordringar	4 708	0
Övriga fordringar	4 048	636
Förutbetalda kostnader	Not 5 65 161	14 583
	74 917	16 619
KASSA OCH BANK		
Kassa, bankgiro och bank	301 552	440 600
	301 552	440 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	376 469	457 219
SUMMA TILLGÅNGAR	25 090 618	23 184 700

BALANSRÄKNING, FORTS		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 172 599	1 172 599
Kapitaltillskott		6 964 021	0
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	Not 7	258 686	258 686
		9 035 358	2 071 337
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		149 079	-205 272
Årets resultat		333 912	354 351
		482 991	149 079
SUMMA EGET KAPITAL		9 518 349	2 220 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 007 120	20 337 596
		15 007 120	20 337 596
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	330 476	330 476
Leverantörsskulder		22 767	64 429
Övriga kortfristiga skulder		11 361	10 106
Upplupna kostnader	Not 9	78 551	94 920
Förutbetalda avgifter och hyror		121 995	126 757
		565 150	626 688
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 090 618	23 184 700
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Inventarier	20%	20%

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	2013	2012
ÅRSVAGIFTER		
Årsavgifter	2 123 799	2 256 922
	2 123 799	2 256 922

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 225	37 500
Sotning	0	10 448
Hissbesiktning	3 014	1 756
Myndighetstillsyn	0	7 550
Förbrukningsmateriel	3 259	775
Serviceavtal	11 000	0
OVK	0	0
	61 498	58 029

Reparationer

Hiss	1 469	17 686
Tvättstuga	775	10 019
Lås	0	5 713
VVS	5 757	5 843
Värmeanläggning/undercentral	12 234	3 503
Elinstallationer	56 074	4 940
Entré/trapphus	13 075	1 490
Fasad	5 813	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	429
Övrigt	6 250	0
	101 447	49 623

Taxebundna kostnader

El	94 717	91 458
Värme	272 533	255 699
Vatten	44 614	47 579
Sophämtning/renhållning	58 452	58 452
	470 316	453 188

Övriga driftskostnader

Försäkring	30 369	28 787
Tomträttsavgäld	136 300	136 300
Kabel-TV	4 984	4 959
Bredbandsbolaget	45 495	0
	217 148	170 046

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

36 300 **40 224**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	13 375	14 313
Förenings kostnader	1 009	428
Styrelseomkostnader	4 417	9 360
Fritids och Trivselkostnader	1 574	1 066
Förvaltningsarvode Rimbergsfoton	49 996	49 996
Administration	725	2 659
Bankavgifter	1 599	1 524
Medlemsavgift SBC ek för	4 440	4 440
	77 135	83 786

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	21 700	18 750
Sociala kostnader	4 851	4 481
	26 551	23 231

Avskrivningar		
Byggnad	282 396	279 458
Inventarier	5 448	5 448
	287 844	284 906
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 278 239	1 163 032
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 945 811	27 945 811
Årets anskaffning	293 751	0
Utgående anskaffningsvärde	28 239 562	27 945 811
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 742 920	-3 463 462
Årets avskrivning ombyggnad	-2 968	0
Årets avskrivningar enligt plan	-279 428	-279 458
Utgående avskrivning enligt plan	-4 025 316	-3 742 920
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	22 714 246	22 702 891
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	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	332 888	305 648
Nyanskaffningar	0	27 240
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	332 888	332 888
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-311 098	-305 648
Årets avskrivningar enligt plan	-5 448	-5 448
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-316 546	-311 098
Redovisat restvärde vid årets slut	16 342	21 792

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 786	14 583
Tomträttsavgäld	34 075	0
Bredbandsbolaget	14 850	0
Bredbandsbolaget	450	0
	65 161	14 583

Not 6 EGET KAPITAL	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	6 964 021	6 964 021	0	0
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	258 686	0	0	258 686
Summa bundet eget kapital	9 035 358	6 964 021	0	2 071 337
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	149 079	0	354 351	-205 272
Årets resultat	333 912	333 912	-354 351	354 351
Summa Fritt eget kapital	482 991	333 912	0	149 079
Summa eget kapital	9 518 349	6 991 583	0	2 220 416

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	258 686	258 686
Reservering enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	258 686	258 686

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,487 %	4 737 596	5 068 072	2014-03-30
Swedbank Hypotek AB	2,277 %	6 600 000	6 600 000	2014-03-30
Swedbank Hypotek AB	2,771 %	4 000 000	9 000 000	2014-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		15 337 596	20 668 072	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-330 476	-330 476	
		15 007 120	20 337 596	

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	8 020	8 578
Värme	36 057	45 159
Vatten	2 024	2 487
Extern revisor	12 000	12 000
Källskatt	0	0
Sociala avgifter	0	0
Ränta	20 450	26 696
Fastighetsförbättringar	0	0
Sophämtning	0	0
	78 551	94 920

SKARPNÄCK den

18,2

2014



Hans Severinsson
Ledamot



Hans Brandberg
Ledamot



Ewa Karlsson
Ledamot



Anders Terring
Ledamot



Emilie Dürr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6 / 3

2014



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 bostadsrättsföreningar.

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 revisionsd 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 ekonomiska föreningar, 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 6 mars 2014



Kari Korpelainen
Godkänd revisor