

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748

www.autopiloten7.se

bankgiro 687-8805



ÅRSREDOVISNING 2014

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

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 Jubileumshusens samfällighetsföreningen. 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 fastighet

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt, och är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadernas uppvärmning är med fjärrvärme. År 2014 var fjärrvärmeanvändningen 253 MWh, eller 108 kWh/m² lägenhetsyta.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.

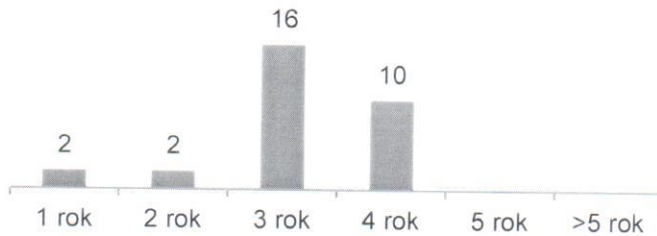
Fastighetens värdeår är 1990.

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 2014 har ett utökat TV-utbud avtalats. En vattenskada inträffade i höstas, omfattande fem lägenheter. Orsaken var en defekt rördel i avloppssystemet. Avloppssystemet i stort beräknas dock ha en återstående livslängd av ca 25 år.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
TV-abonnemang	ComHem, TIVO Bas
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fiber ca 100 MB. I fastigheten finns tre nät anslutna.
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Rimbergsfoton AB
Övriga avtal	SMW Elevator, Pirjo Lammi Trädgårdstjänst, Envac, Fortum och Stokab

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har två 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 Severinson	Ordförande
Hans Brandberg	Sekreterare
Anders Terring	Ledamot
Ewa Karlsson	Ledamot
Drotea Sombo	Ledamot
Henrik Karlsson	Suppleant
Björn Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kari Korpelainen
Charlotte Hahne

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Lundewalls Revision

Valberedning

Bo Andersson
Emilie Dürr

Stämmor och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 april 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administrativt

Det under 2013 genomförda kapitaltillskottet har fallit väl ut. Med sänkt låneskuld har jämförelsevis bättre ränta erhållits. En extra amortering utöver den planmässiga med 600000 kr har genomförts. Avgiften har sänkts med 8 % för de som gjort kapitaltillskott, och med 1,5 % för de medlemmar som inte gjort det. Åtta av föreningens medlemmar har lånat av föreningen i samband med kapitaltillskottet. Två av dessa har amorterat del av detta lån.

Genom ny upphandling av trädgårdstjänster sker från 2015 såväl teknisk och ekonomisk förvaltning som trädgårdsskötsel internt i föreningen.

Under året har föreningen medverkat i ett nätverk av bostadsrättsföreningar i Skarpnäck med namnet Nätverket Skarpnäcks Framtid. Genom detta medverkar vi med insyn och påverkan på vår närmiljö och av framtida byggplaner i Skarpnäck.

Städdagar hölls 20 april och 12 oktober.

Investeringar, underhåll

Fastigheten har komplementbyggnader med träfasad för lägenhetsförråd, cykelförråd m m. Dessa har målats under året, genom en insats från frivilliga mot en reducerad ersättning. I samband med ny OVK-besiktning har flertalet spiskåpor i lägenheterna bytts ut, med någon subvention från föreningen. Med den nya värmecentralen och dess webbaserade styrsystem har värmesystemet trimmats under året. I övrigt har byggnaderna inte krävt mer än normalt underhåll.

Föreningens ekonomi

Genom bl a kapitaltillskottet har föreningen nu en mycket god ekonomi, vilket gjort genomslag genom bra avslut på de två försäljningar som skett under hösten 2014. Även i ett längre perspektiv ser den ekonomiska situationen bra ut.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäkter per kvadratmeter	2014	2013	Kostnader per kvadratmeter	2014	2013
Årsavgifter	776 kr	908 kr	Fastighetskostnader	30 kr	26 kr
			Reparationer	46 kr	43 kr
			Taxebundna kostnader	181 kr	201 kr
			Fastighetsskatt	16 kr	16 kr
			Övrig drift	117 kr	93 kr
			Avskrivningar	123 kr	149 kr
			Övriga förvaltningskostnader	34 kr	33 kr
			Styrelsekostnader	14 kr	11 kr
			Kapitalkostnader	126 kr	215 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2338 kvm bostäder

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	776	908	965	1 018	1 034
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 209	6 560	8 840	9 110	9 358
Elkostnad/kvm totalyta	35	41	39	46	53
Värmekostnad/kvm totalyta	104	117	109	102	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	19	20	18	19

Skatter och avgifter

En ny fastighetsdeklaration har lämnats.

Dispositionsförslag:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	235 861
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	482 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat/ansamlad vinst	718 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	718 852
----------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2014	2013
1 JANUARI – 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 813 524	2 123 799
Övriga rörelseintäkter		31 001	2 702
		1 844 525	2 126 501
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-876 798	-888 948
Övriga externa kostnader		-149 345	-139 986
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-287 844	-287 844
		-1 313 987	-1 278 239
RÖRELSERESULTAT		530 538	848 262
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		49 970	16 854
Räntekostnader		-344 647	-531 204
		-294 677	-514 350
Resultat före skatt		235 861	333 912
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		235 861	333 912

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 431 850	22 714 246
Maskiner och inventarier	Not 4	10 894	16 342
		<u>22 442 744</u>	<u>22 730 588</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
Lån till medlemmarna		1 701 001	1 980 761
		<u>1 703 801</u>	<u>1 983 561</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 146 545	24 714 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		6 078	9 756
Förutbetalda kostnader	Not 5	98 665	65 161
		<u>104 743</u>	<u>74 917</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		277 017	301 552
		<u>277 017</u>	<u>301 552</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		381 760	376 469
SUMMA TILLGÅNGAR		24 528 305	25 090 618

BALANSRÄKNING, FORTS		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 172 599	1 172 599
Kapitaltillskott		6 964 021	6 964 021
Upplåtelseavgifter		640 052	640 052
Fond för yttre underhåll	Not 7	258 686	258 686
		9 035 358	9 035 358
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		482 991	149 079
Årets resultat		235 861	333 912
		718 852	482 991
SUMMA EGET KAPITAL		9 754 210	9 518 349
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 297 596	15 007 120
		14 297 596	15 007 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	220 000	330 476
Leverantörsskulder		39 359	22 767
Övriga kortfristiga skulder		14 616	11 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	202 523	200 546
		476 498	565 150
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 528 305	25 090 618
Ställda säkerheter			
Uttagna 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.

Föreningen tillämpar detta år för första gången Redovisningsrådets allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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.

	2014	2013
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	2014	2013
ÅRSavgIFTER		
Årsavgifter	1 813 524	2 123 799
	1 813 524	2 123 799

Not 2	2014	2013
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 412	44 225
Sotning	0	0
Hissbesiktning	2 399	3 014
Myndighetstillsyn	0	0
Förbrukningsmateriel	4 793	3 259
Serviceavtal	11 000	11 000
OVK	12 375	0
	71 979	61 498

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 900	21 700
Medlemmar som arbetet	6 247	0
Sociala kostnader	5 807	4 481
	32 954	26 551
Avskrivningar		
Byggnad	282 396	282 396
Inventarier	5 448	5 448
	287 844	287 844
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 313 987	1 278 239
Not 3	2014-12-31	2013-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 945 811	27 945 811
Årets anskaffning	293 751	293 751
Utgående anskaffningsvärde	28 239 562	28 239 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 025 316	-3 742 920
Årets avskrivning ombyggnad	-2 968	-2 968
Årets avskrivningar enligt plan	-279 428	-279 428
Utgående avskrivning enligt plan	-4 307 712	-4 025 316
Akkumulerad 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	22 431 850	22 714 246
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 uppläten med tomträtt.

Not 4	2014-12-31	2013-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	332 888	332 888
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	332 888	332 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-316 546	-311 098
Årets avskrivningar enligt plan	-5 448	-5 448
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-321 994	-316 546
Redovisat restvärde vid årets slut	10 894	16 342

Not 5	2014-12-31	2013-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 930	15 786
Tomträttsavgäld	34 075	34 075
Fodring medlemmar spiskäpor	13 400	0
Bredbandsbolaget	29 700	14 850
Bredbandsbolaget	900	450
Bostadsrätterna	4 660	0
	98 665	65 161

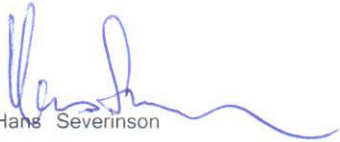
Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 172 599	0	0	1 172 599
Kapitaltillskott	6 964 021	0	0	6 964 021
Upplåtelseavgifter	640 052	0	0	640 052
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	258 686	0	0	258 686
Summa bundet eget kapital	9 035 358	0	0	9 035 358
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	482 991	0	333 912	-98 047
Årets resultat	235 861	482 991	-333 912	333 912
Summa Fritt eget kapital	718 852	482 991	0	235 865
Summa eget kapital	9 754 210	485 991	0	9 271 223
Not 7		2014	2013	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
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	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
Swedbank Hypotek AB	1,355 %	3 917 596	4 737 596	2015-03-30
Swedbank Hypotek AB	1,355 %	6 600 000	6 600 000	2015-03-30
Swedbank Hypotek AB	1,922 %	4 000 000	4 000 000	2015-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 517 596	15 337 596	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-220 000	-330 476	
		14 737 596	15 668 072	

Not 9	2014-12-31	2013-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 261	8 020
Värme	38 575	36 057
Vatten	1 884	2 024
Extern revisor	13 000	12 000
Ränta	14 064	20 450
	74 784	78 551

SKARPNÄCK den

5 / 3

2015



Hans Severinson
Ledamot



Hans Brandberg
Ledamot



Ewa Karlsson
Ledamot



Anders Terring
Ledamot



Dorothea Sombo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

12 / 3

2015



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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 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.

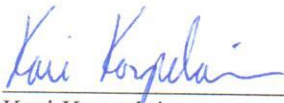
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 12 mars 2015



Kari Korpelainen
Godkänd revisor