

Brf Autopiloten nr 7

# ÅRSREDOVISNING 2023

**BRF Autopiloten nr 7**  
Tätorpsvägen 11  
128 31 Skarpnäck

Org. nr 716426-2748  
[www.autopiloten7.se](http://www.autopiloten7.se)  
bankgiro 687-8805

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har som 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 2018-09-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Jubileumshusens samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,53%. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokal, garage och närområdet samt tillhandahåller avfallshantering genom utställda kärskåp med särskilda kärl för matavfall. Fyra gånger per år tillhandahålls container för grovsopor.

#### Fakta om vår förening och dess hus

Föreningens fastighet Kv Autopiloten 7 har förvärvats 1992, från att ha uppförts 1990 som hyresfastighet av Byggnadsfirman Reinhold Gustafsson, med Stefan Alenius som arkitekt (känd bl.a. som upphovsman till den svenska paviljongen vid världsutställningen i Sevilla 1992). Byggnaderna är uppförda med stålstomme, prefabricerade bjälklag och trappstegsformade utfackningsväggar med beklädnad av kalkcementtegel. Komplementbyggnaderna är uppförda av trä. I lägenheterna är våtrummen prefabricerade, med stomme av plåt. Husen är arkitektoniskt påkostade, med bl.a. fönsterkarmar av ädelträ och vackert utformade trapphus.

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

Byggnadernas uppvärmning är med fjärrvärme. Värmesystemet renoverades 2014. Byggnaderna har ventilationssystem med till- och frånluftsaggregat med återvinning av värme ur frånluften. Dessa renoverades 2018. Båda husen har solceller på taken. Styrning och reglering av värme, ventilation och solceller är helt webbaserad.

#### Föreningens säte

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

#### Byggnadsår och ytor

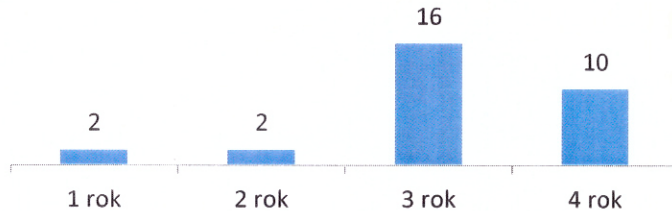
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 2338 kvadratmeter tillsammans.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.



Figur 1. Lägenhetsfördelning

## Byggnaders tekniska status

Husen och deras installationer är i gott skick, och underhållet följer en årligen uppdaterad plan. Under 2018 har fläktsystemet renoverats med nya fläktar och nytt styrsystem. Under 2019 har avloppssystemet renoverats genom att de mest problematiska köksavloppsledningarna dragits om. Efter detta beräknas framtida åtgärdsbehov med avloppen kunna lösas genom relining. På detta sätt kan framtida kostnader hållas nere, och att badrummen inte behöver ingå vid stamrenovering. 2019 års renovering avsåg hissarna, som fått nya korgdörrar och nytt styrsystem. Under 2022 installerades solceller på taken i båda husen.

Underhållsbudget för 2024 är 150 000 kronor.

## Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör  |
|-----------------------|---|
| Internleverantör      | Stockholms Stadsnät 1000 Mb/s inkl. IP-telefoni, ingår i avgiften                               |
| TV-abonnemang         | Tele2, TIVO Bas, ingår i avgiften   |
| Teknisk förvaltning   | Styrelsen   |
| Lägenhetsförteckning  | Styrelsen   |
| Ekonomisk förvaltning | Rimbergsfoton AB  |
| Övriga avtal          | SMW Elevator, Nicklasson Trädgårdstjänst, Stockholm Exergi, Fortum el, Ellevio, HA ventilation. |

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtelser skett under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare, med solidariskt ansvar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Hans Brandberg    | Ordförande   |
| Ola Malmstedt     | V.ordförande |
| Åsa Bäcksin       | Sekreterare  |
| Ewa Karlsson      | Ledamot      |
| Victoria Bergmark | Ledamot      |
| Bo Andersson      | Suppleant    |
| Jeff Jonsson      | Suppleant    |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Johan Engdal                                      Ordinarie Extern, Sonora Revision  
Anders Terring                                     Ordinarie Intern

### Valberedning

Johan Kotlinski t.o.m. 23-11-15  
Monica Bäckström

### Stämmor och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2023

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Administrativt

Idag kvarstår fyra medlemmar som lånat av föreningen för kapitaltillskottet 2013. Teknisk förvaltning har utförts av styrelsen. Även ekonomisk förvaltning har utförts av medlem i föreningen genom Rimbergfoton AB. Trädgårdsskötsel har skett genom Nicklassons Trädgårdsskötsel.

Städdagar hölls 22 april och 14 oktober.

### Investeringar, underhåll

Fastighetens underhåll sker efter en underhållsplan som uppdateras årligen. Den visas på föreningens hemsida. I samband med att planen uppdateras sker även en egenkontroll av miljöaspekter och av brandsäkerheten.

OVK-besiktning utfördes senast våren 2021. Ny besiktning genomförs 2024, då även sotning kommer att genomföras.

Avloppssystemet har till stor del renoverats, med utbyte av de köksledningar där återkommande stopp och några läckage har förekommit. Efter dessa åtgärder har avloppet haft normal funktion.

Under sommaren 2019 gjordes en genomgång av den yttre miljön på föreningens tomt. Under 2020 har genomfördes inga betydande underhållsåtgärder på grund av coronapandemin. Under 2021 kompletterades belysningen i trapphusen med närvarostyrning på varje plan. Cykelförråden renoverades och cykelställen utanför byttes ut mot mer stödsäkra. Under 2022 försågs utvändiga cykelparkeringar med tak och en solcellsanläggning med en kapacitet på 16 kWp installerades.

Under de senaste tio åren har alla väsentliga installationer renoverats till nära nyskick. Kommande år väntas mindre underhållsbehov.

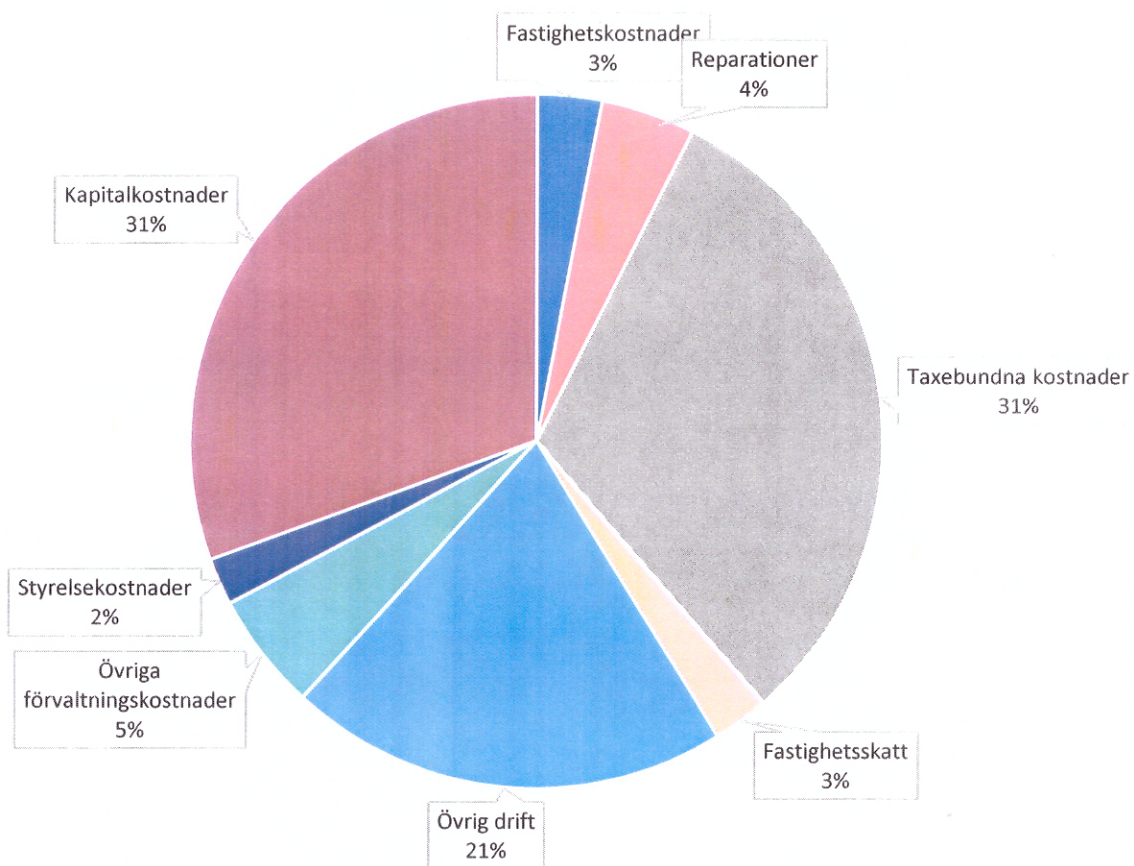
År 2013 genomfördes ett kapitaltillskott, motiverat av att sänka föreningen låneskuld och förbättra ekonomin.

Föreningen genomförde en avgiftshöjning med 5% från och med 1 juli 2023 samt beslutat om ytterligare en med 10 % från 1 januari 2024.

## Fördelning intäkter och kostnader

| Intäkter per kvadratmeter | 2023   | 2022   |
|---------------------------|--------|--------|
| Årsavgifter               | 728 kr | 710 kr |

| Kostnader per kvadratmeter   | 2023   | 2022   |
|------------------------------|--------|--------|
| Fastighetskostnader          | 22 kr  | 21 kr  |
| Reparationer                 | 32 kr  | 60 kr  |
| Taxebundna kostnader         | 226 kr | 211 kr |
| Fastighetsskatt              | 19 kr  | 19 kr  |
| Övrig drift                  | 150 kr | 180 kr |
| Övriga förvaltningskostnader | 40 kr  | 45 kr  |
| Styrelsekostnader            | 16 kr  | 15 kr  |
| Kapitalkostnader             | 222 kr | 87 kr  |

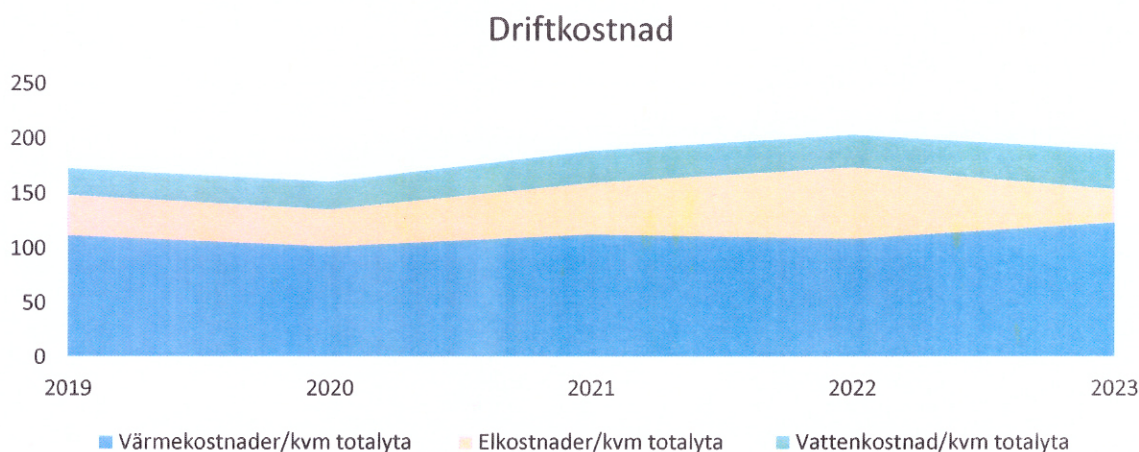


Figur 2. Kostnadsfördelning 2023

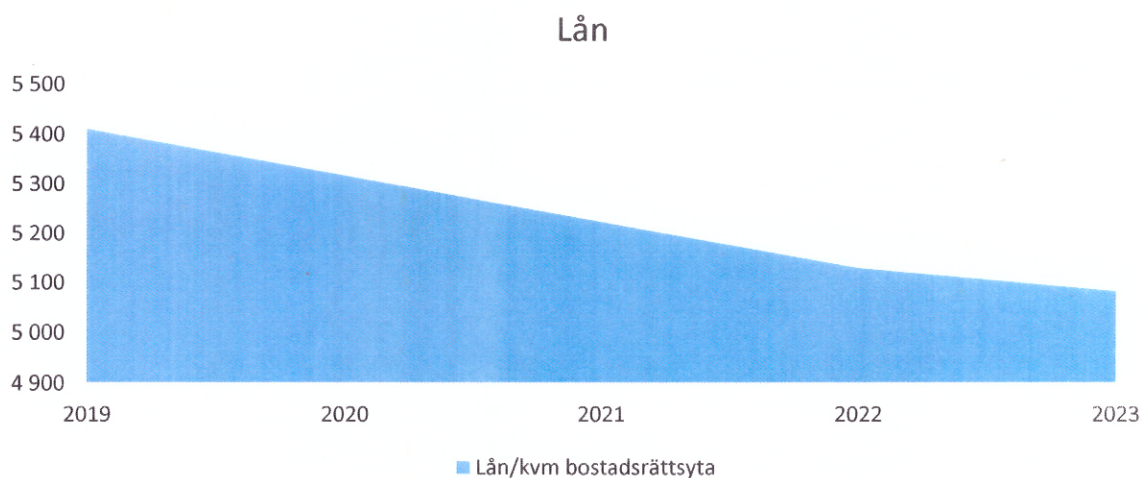
## Nyckeltal

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> lägenhetsyta      | 728   | 710   | 710   | 710   | 710   |
| Lån/m <sup>2</sup> lägenhetsyta            | 5 083 | 5 130 | 5 224 | 5 318 | 5 412 |
| Elkostnader/m <sup>2</sup> lägenhetsyta    | 30    | 65    | 47    | 34    | 37    |
| Värmekostnader/m <sup>2</sup> lägenhetsyta | 124   | 109   | 113   | 102   | 112   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> lägenhetsyta  | 36    | 30    | 29    | 25    | 30    |
| Nettoomsättning                            | 1 710 | 1 670 | 1 665 | 1 664 | 1 665 |
| Soliditet                                  | 43    | 45    | 45    | 43    | 42    |
| Resultat efter finansiella poster          | -276  | -143  | 76    | 110   | -852  |
| Sparande kr/kvm                            | 44    | 122   | 202   | 216   | 220   |
| Räntekänslighet (%)                        | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 338 m<sup>2</sup> lägenhetsyta



Figur 3. Utveckling driftkostnad



Figur 4. Utveckling lån

## Skatter och avgifter

Nuvarande tomträttsavgift är oförändrad fram till 2029.

## Förändring av eget kapital

|                                  | Belopp vid<br>Årets utgång | Disposition av<br>Föregående år<br>Resultat enl.<br>stämman<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|----------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |   |                            |
| Inbetalda insatser               | 1 172 599                  | 0   | 1 172 599                  |
| Kapitaltillskott                 | 7 203 781                  | 0   | 7 203 781                  |
| Upplåtelseavgifter               | 640 052                    | 0   | 640 052                    |
| Fond för yttre underhåll         | 146 686                    | 0   | 146 686                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>9 163 118</b>           | <b>0</b>  | <b>9 163 118</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                            |   |                            |
| Balanserat vinst                 | 331 875                    | -143 254  | 475 129                    |
| Årets resultat                   | -276 645                   | 143 254   | -143 254                   |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b>  | <b>55 230</b>              | <b>0</b>  | <b>331 875</b>             |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>9 218 348</b>           | <b>0</b>  | <b>9 498 007</b>           |

### Dispositionsförslag:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |               |
|--|---------------|
| Årets resultat   | -276 645      |
| Balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond | 331 875       |
| <b>Summa balanserat resultat/ansamlade vinst</b>             | <b>55 230</b> |

Ianspråktagande från yttre underhållsfonden (för fastställande)

|  |               |
|--|---------------|
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: | 0             |
| <b>Att i ny räkning överförs</b>             | <b>55 230</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                           |                           |
| Årsavgifter  | 2   | 1 702 506                 | 1 661 004                 |
| Övriga intäkter                                      |     | 7 784                     | 9 602                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>1 710 290</b>          | <b>1 670 606</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                  | 3   | -1 049 237                | -1 200 839                |
| Övriga externa kostnader                             |     | -115 306                  | -105 935                  |
| Personalkostnader                                    |     | -36 768                   | -34 639                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -304 146                  | -287 834                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 505 457</b>         | <b>-1 629 247</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>204 833</b>            | <b>41 359</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 38 439                    | 19 265                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -519 917                  | -203 878                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-481 478</b>           | <b>-184 613</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-276 645</b>           | <b>-143 254</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-276 645</b>           | <b>-143 254</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-276 645</b>           | <b>-143 254</b>           |



## Balansräkning

|  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4   | 20 298 098        | 20 602 245        |
| Maskiner och inventarier                       | 5   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>20 298 098</b> | <b>20 602 245</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Insats SBC                                     |     | 2 800             | 2 800             |
| Lån till medlemmarna                           |     | 784 045           | 834 045           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>786 845</b>    | <b>836 845</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>21 084 943</b> | <b>21 439 090</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 6   | 2 643             | 5 870             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 7   | 50 041            | 52 880            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>52 684</b>     | <b>58 750</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 344 405           | 321 583           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>344 405</b>    | <b>321 583</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>397 089</b>    | <b>380 333</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>21 482 032</b> | <b>21 819 422</b> |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>   |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |     | 1 172 599         | 1 172 599         |
| Kapitaltillskott  |     | 7 203 781         | 7 203 781         |
| Upplåtelseavgifter  |     | 640 052           | 640 052           |
| Fond för yttre underhåll  | 8   | 146 686           | 146 686           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>  |     | <b>9 163 118</b>  | <b>9 163 118</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>  |     |                   |                   |
| Balanserat resultat   |     | 331 875           | 475 129           |
| Årets resultat  |     | -276 645          | -143 254          |
| Summa fritt eget kapital  |     | <b>55 230</b>     | <b>331 875</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>   |     | <b>9 218 348</b>  | <b>9 494 993</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>   |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 9   | 11 884 358        | 11 774 358        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>   |     | <b>11 884 358</b> | <b>11 774 358</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>   |     |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut                                      | 9   | 0                 | 220 000           |
| Leverantörsskulder  |     | 84 792            | 76 099            |
| Övriga kortfristiga skulder   |     | 15 035            | 13 384            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 10  | 279 500           | 240 589           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>   |     | <b>379 327</b>    | <b>550 072</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   |     | <b>21 482 032</b> | <b>21 819 423</b> |
| <b>KASSAFLÖDESANALYS</b>  |     |                   |                   |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -276 645          | -143 254          |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet                                   |     | 304 146           | 287 834           |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> |     | <b>27 501</b>     | <b>144 580</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                   |                   |
| Förändring av fordringar  |     | 56 066            | 164 918           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 49 255            | 16 498            |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>                                     |     | <b>132 822</b>    | <b>325 996</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     |                   |                   |
| Fastighetsförbättringar   |     | 0                 | -435 000          |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>                                     |     | <b>0</b>          | <b>-435 000</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     |                   |                   |
| Återbetalning av lån  |     | -110 000          | -220 000          |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>                                    |     | <b>-110 000</b>   | <b>-220 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>22 822</b>     | <b>-329 004</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     | <b>321 583</b>    | <b>650 587</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>344 405</b>    | <b>321 583</b>    |

## 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 (kr/m<sup>2</sup>)

Föreningens skuldsättning per m<sup>2</sup> (räntebärande skuld i relation till föreningen totalyta för lägenheter och lokaler)

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2023             | 2022             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 710 288        | 1 661 004        |
| Övrigt               | 2                | 9 400            |
|                      | <b>1 710 290</b> | <b>1 670 404</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 71 208           | 152 072          |
| Värme                              | 289 589          | 255 110          |
| Vatten                             | 84 823           | 69 066           |
| Sophämtning/renhållning            | 82 338           | 18 812           |
| Reparationer                       | 73 824           | 139 670          |
| OVK                                | 0                | 56 250           |
| Tele2                              | 51 236           | 50 596           |
| Stockholms stadsnät                | 34 013           | 46 440           |
| Fastighetsskatt                    | 45 563           | 43 770           |
| Försäkring                         | 45 169           | 42 230           |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 51 627           | 50 073           |
| Tomträttsavgäld                    | 179 050          | 172 100          |
| Övrigt                             | 40 798           | 104 650          |
|                                    | <b>1 049 237</b> | <b>1 200 839</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                           | 28 239 562        | 28 239 562        |
| Ombyggnad   | 435 000           | 435 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>        | <b>28 674 562</b> | <b>28 674 562</b> |
| Ingående avskrivningar                                | -6 572 318        | -6 284 484        |
| Årets avskrivningar ombyggnad                         | -24 718           | -8 406            |
| Årets avskrivningar enligt plan                       | -279 428          | -279 428          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>            | <b>-6 876 464</b> | <b>-6 572 318</b> |
| <b>Akkumulerad 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>Utgående redovisat värde</b>                       | <b>20 298 098</b> | <b>20 602 245</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                                | 32 000 000        | 32 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                                   | 19 200 000        | 19 200 000        |
|   | <b>51 200 000</b> | <b>51 200 000</b> |

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|  | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 528 513         | 528 513         |
| Nyanskaffningar                                  | 0               | 0               |
| <b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b> | <b>528 513</b>  | <b>528 513</b>  |
| Ingående avskrivningar                           | -528 513        | -528 513        |
| Årets avskrivningar                              | 0               | 0               |
| <b>Utgående ackumulerande avskrivningar</b>      | <b>-528 513</b> | <b>-528 513</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

#### Not 6 Övriga fordringar

|                              | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 0            | 0            |
| Skattekonto                  | 60           | 56           |
| Skattefordringar             | 2 583        | 2 583        |
| Övriga fordringar            | 0            | 3 231        |
|                              | <b>2 643</b> | <b>5 870</b> |

### Not 7 Förutbetalda kostnader

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Tomträttsavgäld     | 45 625        | 43 900        |
| Stockholms Stadsnät | 4 416         | 7 740         |
| Swedbank            | 0             | 1 240         |
|                     | <b>50 041</b> | <b>52 880</b> |

### Not 8 Fond för yttre underhåll

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                      | 146 686        | 146 686        |
| Reservering till yttre underhållsfond | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut   | 0              | 0              |
|                                       | <b>146 686</b> | <b>146 686</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

|   | Räntesats<br>2023-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 | Villkors-<br>Ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                                   | 4,837%                  | 984 358              | 1 094 358            | 2024-03-30               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 4,837%                  | 6 600 000            | 6 600 000            | 2024-03-30               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 4,899%                  | 4 000 000            | 4 000 000            | 2024-01-28               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 4,899%                  | 300 000              | 300 000              | 2024-01-28               |
|   |                         | <b>11 884 358</b>    | <b>11 994 358</b>    |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                         | 0                    | -220 000             |                          |
|   |                         | <b>11 884 358</b>    | <b>11 774 358</b>    |                          |

### Not 10 Upplupna skulder och förutbetalda intäkter

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| El                    | 9 959          | 19 124         |
| Värme                 | 42 207         | 39 105         |
| Vatten                | 14 193         | 12 800         |
| Extern revisor        | 20 000         | 20 000         |
| Ränta                 | 38 469         | 20 869         |
| Förutbetalda avgifter | 148 481        | 128 691        |
| Dubbelavgift          | 6 191          | 0              |
|                       | <b>279 500</b> | <b>240 589</b> |

### Not 11 Ställda säkerheter

|            | 2023              | 2022              |
|------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev 1 | 20 385 000        | 20 385 000        |
| Pantbrev 2 | 7 280 000         | 7 280 000         |
| Pantbrev 3 | 9 900 000         | 9 900 000         |
|            | <b>37 565 000</b> | <b>37 565 000</b> |

SKARPNÄCK den 25 / 11 2024



Hans Brandberg  
Ordförande



Olof Malmstedt  
V. Ordförande



Ewa Karlsson  
Ledamot



Åsa Bäcksin  
Ledamot



Victoria Bergmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 2 2024



Johan Engdal, Sonora Revision  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Autopiloten 7

Org.nr 716426-2748

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Autopiloten 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Autopiloten 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens



organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-02-29

---

Johan Engdal  
Auktoriserad revisör