

**Brf Autopiloten nr 7**  
Tätorpsvägen 11  
128 31 Skarpnäck  
Org. nr 716426-2748  
[www.autopiloten7.se](http://www.autopiloten7.se)  
bankgiro 687-8805



# Brf Autopiloten nr 7

# ÅRSREDOVISNING

# 2020

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Autopiloten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020

### 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 14,7%. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokal, garage och närområde, och är i sin tur medlem i Samfällighetsföreningen Sopsug i Skarpnäck, som handhar avfallshanteringen. Sopsugsanläggningen har under hela året varit ur drift, och föreningen söker genom Jubileumshuset finna annan gemensam lösning på avfallsfrågan.

#### 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. År 2020 var fjärrvärmeanvändningen 215 MWh, mer än 10 % lägre än tidigare snitt, på grund av det milda vädret under året. Byggnaderna har nyrenoverade ventilationssystem med till- och frånluftsaggregat med återvinning av värme ur frånluften.

#### Föreningens säte

Tätorsvägen 11, 128 31 Skarpnäck

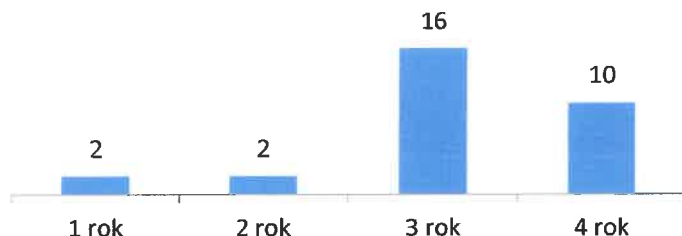
#### Byggnadsår och ytor

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

Byggnadernas lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 2338 kvadratmeter.

### 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

Underhållsbudget för 2021 är 100 000 kronor.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internleverantör	Stockholms Stadsnät 1000 Mb/s inkl. IP-telefoni, ingår i avgiften
TV-abonnemang	ComHem, TIVO Bas, ingår i avgiften
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Rimbergsfoton AB
Övriga avtal	SMW Elevator, Nicklasson Trädgårdstjänst, Envac, Fortum, HA ventilation och Stokab

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har inga 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 Severinson	Ordförande
Hans Brandberg	Sekreterare
Ewa Karlsson	Ledamot
Andreas Klang	Ledamot

Hans Rimberg	Suppleant
Bo Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Johan Engdal	Ordinarie Extern, Sonora Revision
Anders Terring	Ordinarie Intern

#### **Valberedning**

Kristina Claesson  
Johan Kotlinski

#### **Stämmor och andra aktiviteter**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Administrativt**

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

Städdagar hölls 25 april och 10 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.

Ny OVK-besiktning ska ske i maj 2021.

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

Under sommaren 2019 gjordes en genomgång av den yttre miljön på föreningens tomt. Under 2020 har inga betydande underhållsåtgärder planerats, och inga heller utförts, genom coronapandemin.

Under de senaste fem åren har alla installationer renoverats till nära nyskick. Kommande år väntas mindre underhållsbehov. Under 2021 diskuteras att installera solcellsanläggning, beslut kan tas i anslutning till stämman.

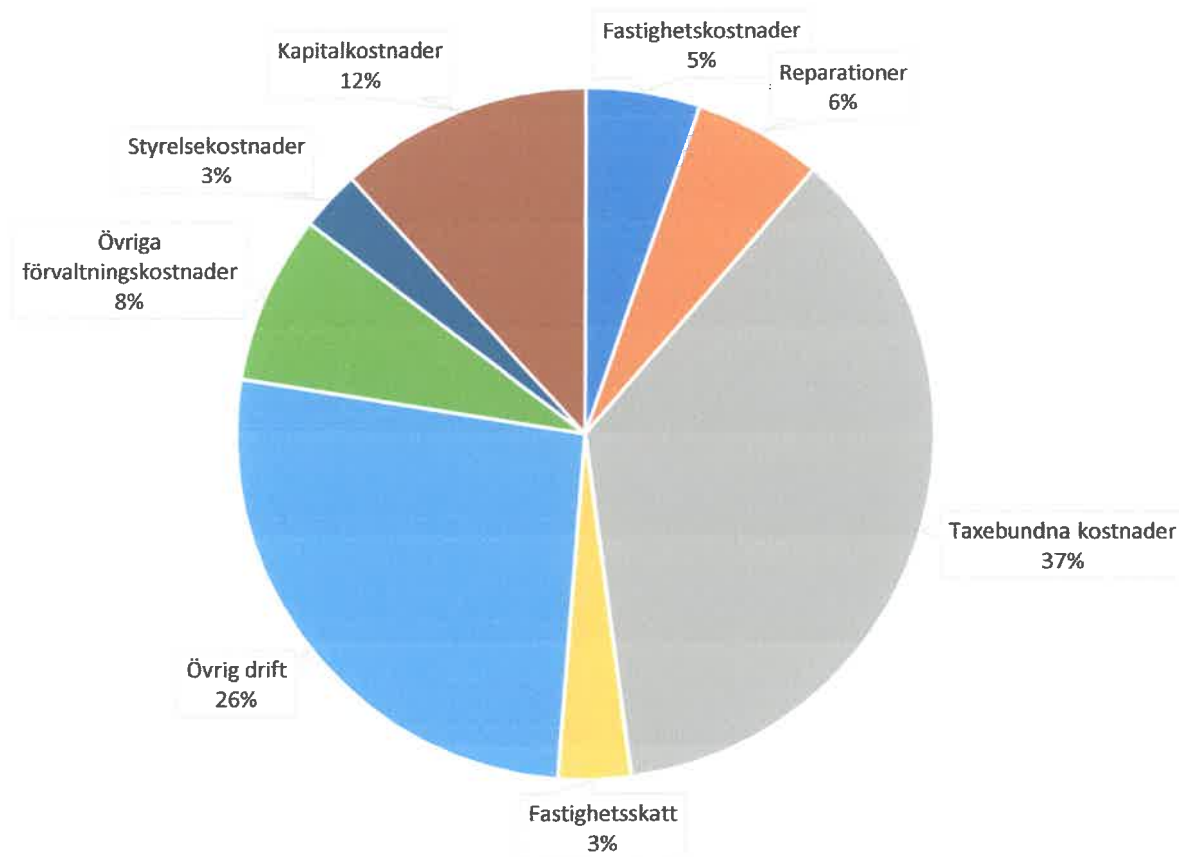
Våra lån amorteras enligt plan. Någon extra amortering skedde inte, utan överskottet fonderades för att kunna genomföra en solcellsanläggning, om så beslutas.

År 2013 genomfördes ett kapitaltillskott, motiverat av att sänka föreningen låneskuld och förbättra ekonomin. Åtgärden har fallit väl ut. Föreningsavgiften har hållits oförändrad sedan 2013, och någon ändring är inte planerad.

**Fördelning intäkter och kostnader:**

Intäkter per kvadratmeter	2020	2019
Årsavgifter	710 kr	710 kr

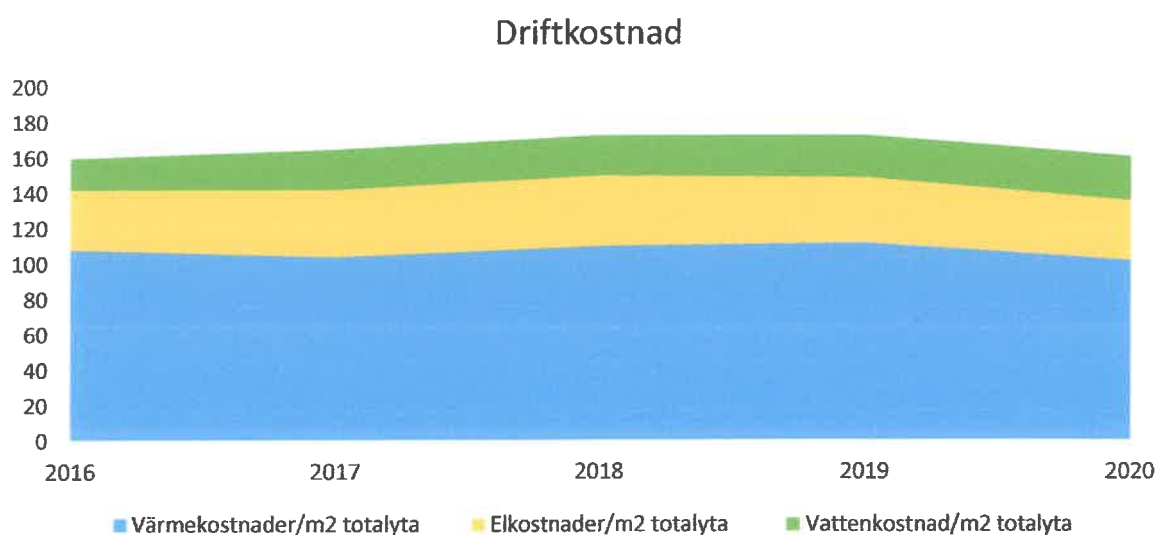
Kostnader per kvadratmeter	2020	2019
Fastighetskostnader	28 kr	20 kr
Reparationer	32 kr	447 kr
Taxebundna kostnader	196 kr	209 kr
Fastighetsskatt	18 kr	17 kr
Övrig drift	141 kr	160 kr
Övriga förvaltningskostnader	42 kr	45 kr
Styrelsekostnader	15 kr	12 kr
Kapitalkostnader	63 kr	54 kr



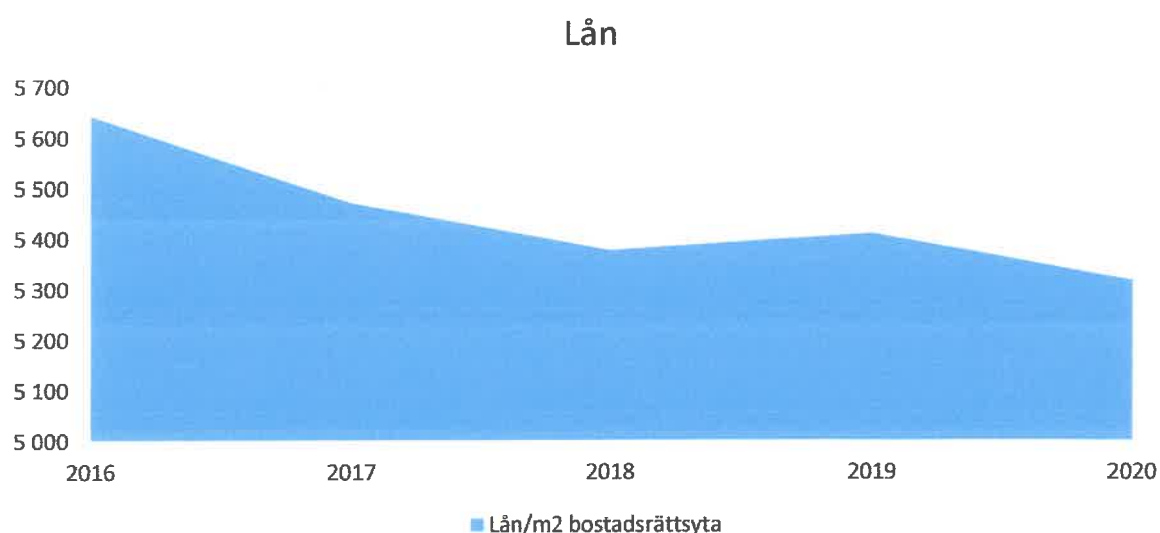
Figur 2. Kostnadsfördelning 2020

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> lägenhetsyta	710	710	710	710	714
Lån/m <sup>2</sup> lägenhetsyta	5 318	5 412	5 378	5 472	5 645
Elkostnader/m <sup>2</sup> lägenhetsyta	34	37	40	38	34
Värmekostnader/m <sup>2</sup> lägenhetsyta	102	112	110	104	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> lägenhetsyta	25	24	23	23	18
Nettoomsättning	1 664	1 665	1 702	1 667	1 699
Soliditet	43	42	44	45	43
Resultat efter finansiella poster	110	-852	-383	176	350

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



Figur 3. Utveckling driftkostnad



Figur 4. Utveckling lån

#### Skatter och avgifter

En ny fastighetsdeklaration har lämnats. Ett nytt tomträttsavtal har träffats, vilket innebär ökad avgäld från 2019 med knappt 10 % per år under fyra år. Därefter är tomträttsavgiften oförändrad i 7 år fram till 2029.

**Förändring av eget kapital**

**Disposition av  
Föregående år  
Resultat enl.  
stämmans  
beslut**

	<b>Belopp vid Årets utgång</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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	288 830	-852 532	1 141 362
Årets resultat	110 168	852 532	-852 532
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>398 998</b>	<b>0</b>	<b>288 830</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 562 116</b>	<b>0</b>	<b>9 451 948</b>

**Dispositionsförslag:**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	110 168
Balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	288 830
<b>Summa balanserat resultat/ansamlade vinst</b>	<b>398 998</b>

Ianspråktagande från yttre underhållsfonden (för fastställande)

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	0
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>398 998</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	2	1 664 004	1 665 204
Övriga intäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 664 004</b>	<b>1 665 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-970 325	-1 950 163
Övriga externa kostnader		-97 219	-105 997
Personalkostnader		-34 047	-27 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 524	-321 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 423 115</b>	<b>-2 404 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 889</b>	<b>-739 620</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 330	13 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 051	-126 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 721</b>	<b>-112 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 168</b>	<b>-852 532</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>110 168</b>	<b>-852 532</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110 168</b>	<b>-852 532</b>
<b>Balansräkning</b>			
	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	20 737 474	21 019 870
Maskiner och inventarier	5	0	39 128
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 737 474</b>	<b>21 058 998</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
Lån till medlemmarna		997 763	997 763
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 563</b>	<b>1 000 563</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 738 037</b>	<b>22 059 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	6	7 845	4 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	68 623	71 535
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 468</b>	<b>75 760</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		508 067	245 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>508 067</b>	<b>245 759</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>584 535</b>	<b>321 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 322 572</b>	<b>22 381 080</b>



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</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>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		288 830	1 141 362
Årets resultat		110 168	-852 532
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>398 998</b>	<b>288 830</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 562 116</b>	<b>9 451 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 214 358	12 434 358
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 214 358</b>	<b>12 434 358</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	220 000	220 000
Leverantörsskulder		80 416	62 100
Övriga kortfristiga skulder		14 210	10 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	231 472	202 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546 098</b>	<b>494 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 322 572</b>	<b>22 381 080</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 (tkr/m<sup>2</sup>)

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

	2020	2019
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 664 004	1 665 204
Övrigt	0	0
	<b>1 664 004</b>	<b>1 665 204</b>
<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>		
El	79 127	87 580
Värme	238 464	261 774
Vatten	58 367	55 600
Sophämtning/renhållning	81 830	84 168
Reparationer	74 389	1 046 044
OVK	0	0
Kabel-TV	48 449	50 396
Telenor, internet	61 229	61 200
Fastighetskatt	41 310	40 110
Försäkring	41 279	40 211
Fastighetsskötsel gård entreprenad	65 868	46 000
Tomträttsavgäld	158 250	145 550
Övrigt	21 763	31 530
	<b>970 325</b>	<b>1 950 163</b>
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	27 945 811	27 945 811
Ombyggnad	293 751	293 751
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>28 239 562</b>	<b>28 239 562</b>
Ingående avskrivningar	-5 719 692	-5 437 296
Årets avskrivningar ombyggnad	-2 968	-2 968
Årets avskrivningar enligt plan	-279 428	-279 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 002 088</b>	<b>-5 719 692</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>20 737 474</b>	<b>21 019 870</b>
Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	10 400 000
	<b>39 800 000</b>	<b>31 200 000</b>
<b>Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar</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	-489 385	-450 265
Årets avskrivningar	-39 128	-39 120
<b>Utgående ackumulerande avskrivningar</b>	<b>-528 513</b>	<b>-489 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>39 128</b>
<b>Not 6 Övriga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0

Skattekonto	0	106
Skattefordringar	7 209	3 483
Övriga fordringar	636	636
	<b>7 845</b>	<b>4 225</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader**

Tomträttsavgäld	40 425	38 700
Stockholms Stadsnät	7 740	15 300
Bredablick sopsugen	20 458	17 535
	<b>68 623</b>	<b>71 535</b>

**Not 8 fond för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll är inte aktiv. Krav på sådan fond finns inte i nuvarande stadgar. Vår strategi för att finansiera underhållet är beskrivet i en bilaga till stadgarna, "Principer för underhåll", som finns på hemsidan.

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	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	0,929%	1 534 358	1 754 358	2021-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,944%	6 600 000	6 600 000	2021-03-30
Swedbank Hypotek AB	0,944%	4 000 000	4 000 000	2021-01-28
Swedbank Hypotek AB	0,969%	300 000	300 000	2021-01-28
		<b>12 434 358</b>	<b>12 654 358</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

-220 000	-220 000
<b>12 214 358</b>	<b>12 434 358</b>

**Not 10 Upplupna skulder och förutbetalda intäkter**

El	7 640	5 287
Värme	30 242	32 542
Vatten	9 733	9 287
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	7 336	7 587
Förutbetalda avgifter	156 521	127 660
	<b>231 472</b>	<b>202 363</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

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 6 / 4 2021



Hans Severinson  
Ordförande



Hans Brandberg  
Ledamot




Ewa Karlsson  
Ledamot



Andreas Klang  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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.

### *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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsår 2019 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2020-04-11 anmärkte på bristande rutiner kring attester och protokollföring samt framtagande av årsbokslut och årsredovisning.

### *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 revisionssed 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 2020 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 *Revisorers 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 betryggande 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm-2021-04-20

Johan Engdal  
Auktoriserad revisor