Årsredovisning

för

Brf Piloten 1

769628-9664

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Styrelsen för Brf Piloten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Piloten 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Piloten 5 och därpå uppförda byggnader med adress Lillbackavägen 5,7 och 9 i Örebro kommun.

Inflyttning skedde under 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-10-22.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Thomas Hallmén	Ordförande	2026
Åsa-Hanna Halén	Sekreterare	2026
Michael Björkman	Ledamot	2026
Stefan Norberg	Ledamot	2026
Tommy Sander	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Anton Andersson	Suppleant	2026
Therese Granath	Suppleant	2026

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Thomas Hallmén i förening med en av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Åsa Axell	BoRevision AB	2026

Valberedning		***Valda t.o.m. årsstämman***
Peter Lindström	Sammankallande	2026
Anette Van Dyke		2026

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2017 och utformade som 3 flerbostadshus i 6 våningar.
Den totala boytan uppgår till 4 569 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	21 st.
3 rum och kök	18 st.
4 rum och kök	15 st.
5 rum och kök	6 st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen är medlem och äger 1/8 i Pilotens Samfällighetsförening (som ägs av de närmsta fastigheterna i området). Samfällighetens verksamhet syftar till att sköta om och ansvara för de gemensamma ytor som finns runt om medlemmarnas fastigheter.

Föreningen har en andel av 4% i Storbackavägens samfällighet. Tidigare år har Husherren stått för alla kostnader runt denna samfällighet men från 2023 är föreningen delansvariga för underhåll mm enligt de nya andelstalen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-TV och bredband
KONE	Hisservice och reparationer
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfall
Securitas	Jour, övervakning
Göteborgs Brandservice	Rökluckor och batteri-backup
Lås och säkerhet i Örebro AB	Dörrautomatik

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Resultatet visar en förlust på 1 173 625 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter
En höjning av årsavgiften gjordes med 12% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare en avgiftshöjning på 6,5% träder i kraft 2026-01-01.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan
Under 2025 har en underhållsplan upprättats. Avsättning till årets underhållsfond har skett i enlighet med underhållsplanens rekommendationer. Den yttre fonden är avsedd att täcka planerat underhåll av fastigheten.

Reparationer och underhåll
Föreningen har genomfört ommålning av utemöbler samt successivt bytt ut trappbelysningen.

Övriga händelser
Föreningen följer sin plan för den yttre skötseln med beskärning av buskar och häckar. Föreningen har även planterat nya buskar och träd.

Styrelsen gör planer för långsiktig ekonomisk stabilitet och stabila avgifter i föreningen. Styrelsen jobbar med långsiktigt värde på fastighet och bostadsrätter i stället för att kortsiktigt sänka avgifter om möjlighet finns.

Medlemsinformation	**2025-12-31**
Medlemmar vid årets början	**91**
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	7
Medlemmar vid årets slut	**95**

Under året har 5 st. (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 974	3 515	3 426	3 229
Resultat efter finansiella poster	-1 174	-1 246	-1 500	-1 047
Balansomslutning	169 746	171 162	173 157	174 928
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	865	769	749	707
Soliditet (%)	68	68	68	68
Årsavgifter/totala intäkter	99	100	100	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 670	11 775	11 900	-
Skuldsättning/kvm totalyta	11 670	11 775	11 900	-
Sparande/kvm totalyta	191	161	99	-
Energikostnad/kvm totalyta	148	147	144	-
Räntekänslighet 1 %	13	15	16	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Uppkommen förlust
Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna, i enlighet med ekonomisk plan, inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2025, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6,5% from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	***Medlems-insatser**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Eget kapital 2024-12-31	124 800 000	1 445 000	-8 183 373	-1 246 248
Balansering fg. årsresultat			-1 246 248	1 246 248
Årets avs. till yttre fond		272 000	-272 000	
Disp. ur yttre underhållsfond		-95 463	95 463	
Årets resultat				-1 173 625
Eget kapital 2025-12-31	**124 800 000**	**1 621 537**	**-9 606 158**	**-1 173 625**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-9 429 620
Årets avsättning till underhållsfond	-272 000
Disp. ur yttre UH-fond	95 463
Årets förlust	-1 173 625
	-10 779 783
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 779 783
	-10 779 783

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 974 140	3 515 654
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 980
Summa rörelseintäkter		**3 974 140**	**3 526 634**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 569 703	-1 459 169
Övriga externa kostnader	5	-245 768	-256 868
Personalkostnader och arvoden	6	-116 298	-104 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 952 363	-1 982 210
Summa rörelsekostnader		**-3 884 132**	**-3 802 570**
Rörelseresultat		**90 008**	**-275 936**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 716	31 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 278 349	-1 001 660
Summa finansiella poster		**-1 263 633**	**-970 312**
Resultat efter finansiella poster		**-1 173 625**	**-1 246 248**
Årets resultat		**-1 173 625**	**-1 246 248**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	167 470 877	169 423 240
Summa materiella anläggningstillgångar		**167 470 877**	**169 423 240**
Summa anläggningstillgångar		**167 470 877**	**169 423 240**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 097	0
Övriga fordringar		3 061	51 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	155 403	152 921
Summa kortfristiga fordringar		**172 561**	**204 686**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 102 553	1 534 169
Summa kassa och bank		**2 102 553**	**1 534 169**
Summa omsättningstillgångar		**2 275 114**	**1 738 855**
SUMMA TILLGÅNGAR		**169 745 991**	**171 162 095**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 800 000	124 800 000
Fond för yttre underhåll		1 621 537	1 445 000
Summa bundet eget kapital		**126 421 537**	**126 245 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 606 158	-8 183 372
Årets resultat		-1 173 625	-1 246 248
Summa fritt eget kapital		**-10 779 783**	**-9 429 620**
Summa eget kapital		**115 641 754**	**116 815 380**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	35 829 000	35 293 000
Summa långfristiga skulder		**35 829 000**	**35 293 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	17 491 250	18 505 500
Leverantörsskulder		123 275	140 721
Övriga skulder		55 369	57 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	605 343	350 446
Summa kortfristiga skulder		**18 275 237**	**19 053 715**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**169 745 991**	**171 162 095**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 173 625	-1 246 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 952 363	1 982 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**778 738**	**735 962**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		32 125	-2 627
Förändring av kortfristiga skulder		235 773	-175 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 046 636**	**557 669**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-478 250	-573 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-478 250**	**-573 000**
Årets kassaflöde		**568 386**	**-15 331**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 534 170	1 549 501
Likvida medel vid årets slut		**2 102 555**	**1 534 170**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	*Procent/År*
Byggnad	1,49 %
Cykelförråd	20 år

Eget kapital
Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld
Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 950 000	3 515 582
Öres- och kronutjämning	135	72
Intäktskorrigeringar	24 005	0
	3 974 140	**3 515 654**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar/intäkter	0	10 980
	0	**10 980**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 987	15 608
Jourutryckning CSG	0	2 101
Hissbesiktning	5 375	5 200
Serviceavtal	45 135	63 217
Snöröjning och sandning	65 445	81 801
Rep gemensamma utr.	73 411	46 440
Rep hiss	19 076	3 854
Rep bostäder	14 303	25 130
Fjärrvärme	266 417	322 134
Vatten	166 101	147 211
Sophämtning	164 849	156 350
Fastighetsförsäkringar	92 488	88 574
Grundavtal	280 844	268 184
Trädgårdsskötsel	23 878	30 888
Fastighetsel	244 931	202 478
Underh gemensamma utr.	95 463	0
	1 569 703	**1 459 170**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övrigt	7 570	9 362
Förbrukningsmaterial	2 180	2 302
Kreditupplysning	2 025	2 250
Datakommunikation	160 136	160 053
Revisionsarvoden	17 375	16 875
Övriga förvaltningskostnader	45 834	41 511
Bankkostnader	8 898	5 370
Övriga externa tjänster	0	17 395
Parkering	1 750	1 750
	245 768	**256 868**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	88 494	79 381
Sociala avgifter	27 804	24 942
	116 298	**104 323**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	183 071 701	183 071 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**183 071 701**	**183 071 701**
Ingående avskrivningar	-13 648 461	-11 666 251
Årets avskrivningar	-1 952 363	-1 982 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 600 824**	**-13 648 461**
Utgående redovisat värde	**167 470 877**	**169 423 240**
Taxeringsvärden byggnader	105 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	135 000 000	**127 000 000**
Bokfört värde byggnader	114 125 777	116 078 140
Bokfört värde mark	53 345 100	53 345 100
	167 470 877	**169 423 240**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	69 368	69 365
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	13 345	13 345
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 690	70 211
	155 403	**152 921**

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 182 892	629 224
Övriga bankkonton	919 661	904 945
	2 102 555	**1 534 169**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,520	2027-12-01	17 896 500	18 090 500
Nordea	2,880	2028-12-18	17 932 500	18 117 500
Nordea	3,440	2026-12-16	17 445 000	17 590 500
Nordea	3,734	2025-12-31	46 250	0
			53 320 250	**53 798 500**

Amorteringar enligt avtal 478 250

Långfristig del: 35 829 000 kr
Kortfristig del: 17 491 250 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 50 406 750 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
	58 200 000	**58 200 000**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	234 970	20 382
Förutbetalda intäkter	313 663	259 933
Upplupen fjärrvärmekostnad	24 721	27 473
Upplupen elkostnad	21 221	31 901
Upplupen sophämtningskostnad	7 118	10 757
Upplupen bankkostnad	3 650	0
	605 343	**350 446**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Thomas Hallmén
Ordförande

Åsa-Hanna Halén
Sekreterare

Stefan Norberg
Ledamot

Michael Björkman
Ledamot

Tommy Sander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Årsredovisning Brf Piloten 1 2025

Unikt dokument-id:
c5bc71a7-601f-4ebd-93c1-11c7978568bb

Dokumentets fingeravtryck:
a5f4b17836e91f762f35e4b201ccd3d8d78ff2fad303f4213f48df9e58936f4e6b4c2ae597090b872ef
0e8fd3d7582b4c327022691fd5dd55bbe8608007c410f

Undertecknare

Michael Björkman
Brf Piloten 1

E-post: michael_bjorkman@telia.com
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 195.67.32.78

Verifierad med BankID: MICHAEL BJÖRKMAN (19710507****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-17 08:59:48 UTC

Åsa Hanna Halen
Brf Piloten 1

E-post: asa_hanna@hotmail.com
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 81.234.23.128

Verifierad med BankID: Åsa-Hanna Halén (19710524****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-17 09:05:23 UTC

Stefan Norberg
Brf Piloten 1

E-post: stefan.norberg@laxo.se
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 185.5.20.205

Verifierad med BankID: STEFAN NORBERG (19600102****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-17 09:48:08 UTC

Tommy Sander
Brf Piloten 1

E-post: tommy.sander-wardeman@krafft-maleri.se
Enhet: Chrome 146.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 81.234.135.93

Verifierad med BankID: TOMMY SANDER WARDEMAN (19860912****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-03-20 15:51:59 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Thomas Hallmen

Ordförande

Piloten 1

E-post: thomas.hallmen@epiroc.com
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 77.218.229.104

Verifierad med BankID: THOMAS HALLMÉN (19650520****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-03-26 11:42:04 UTC

Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med svar

Betrodd tidsstämpel: 2026-03-26 12:24:32 UTC

Åsa Axell

Revisor

BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 5.150.242.106

Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-03-26 13:41:19 UTC

Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel: 2026-03-17 08:43:55 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-03-26 13:41:19 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Piloten 1, org.nr. 769628-9664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piloten 1 för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Penneo dokumentnyckel: OV4U0-UCGOY-RSOV0-T69PJ-KYGXA-7E6AF

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Piloten 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: OV4U0-UCGOY-RSOV0-T69PJ-KYGXA-7E6AF

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 5.150.xxx.xxx
2026-03-26 13:41:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: OV4U0-UCGOY-RSOV0-T69PJ-KYGXA-7E6AF

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.