

Årsredovisning

för

Brf Piloten 2

769628-9607

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleant
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
enligt §38
19. Stämmans avslutande

Styrelsen för Brf Piloten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Piloten 2 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Piloten 6 med adress Lillbackavägen 11, 13 och 15. Inflyttning skedde under 2018.

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 2016-09-30.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Henrik Boo	Ordförande	2023
Mattias Larsson	Vice ordförande	2024
Sanna Andersson	Sekreterare	2024
Anton Lindström	Ledamot	2023
Mattias Widorson	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Evelina Waerner	Suppleant	2023
Mikael Bretzner	Suppleant	2024

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2023
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

David Lindström (sammankallande)		2023
-------------------------------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018 och utformade som 3 st flerbostadshus i 6 våningar. Den totala boytan uppgår till 4 422 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök + loft	6 st
1,5 rum och kök	12 st
2 rum och kök	42 st
3 rum och kök	18 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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, inklusive vägen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
KONE	Hisservice och reparationer
Securitas	Jour, övervakning, utryckningar
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 269 758 kr vilket till stor del beror på höga avskrivningskostnader. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 12% från och med 1/1-2023.

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

Underhållsplan

En underhållsplan har tidigare upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 600 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Inga större underhåll på fastigheten har gjorts under året, enbart små reparationer, så som trasigt fönster, montering staket mm.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	140
Under året avgående medlemmar	22
Under året tillkommande medlemmar	21
Medlemmar vid årets slut	139

Under året har 13 (21) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 743	3 597	3 471	3 450
Resultat efter finansiella poster	-1 270	-1 245	-1 022	-904
Balansomslutning	186 871	188 723	190 588	192 581
Soliditet (%)	66,7	66,7	66,7	66,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-12-31	129 300 000	1 233 000	-3 421 901	-1 245 974
Balansering fg. års resultat			-1 245 974	1 245 974
Årets avs. till yttre fond		600 000	-600 000	
Årets resultat				<u>-1 269 758</u>
Eget kapital 2022-12-31	129 300 000	1 833 000	-5 267 875	-1 269 758

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 667 875
Avs till yttre fond	-600 000
årets förlust	-1 269 758
	-6 537 633
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 537 633
	-6 537 633

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 742 637	3 597 401
Övriga rörelseintäkter		14 894	0
Summa rörelseintäkter		3 757 531	3 597 401
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 690 797	-1 414 660
Övriga externa kostnader	4	-209 597	-386 176
Personalkostnader och arvoden	5	-63 474	-62 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 112 485	-2 112 485
Summa rörelsekostnader		-4 076 353	-3 975 335
Rörelseresultat		-318 822	-377 934
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 936	-868 040
Summa finansiella poster		-950 936	-868 040
Resultat efter finansiella poster		-1 269 758	-1 245 974
Årets resultat		-1 269 758	-1 245 974

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	184 306 157	186 418 642
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		184 306 157	186 418 642
Summa anläggningstillgångar		184 306 157	186 418 642
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		698	1 423
Övriga fordringar	8	101 578	117 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	278 247	198 160
Summa kortfristiga fordringar		380 523	317 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 189 114	1 987 400
Summa kassa och bank		2 189 114	1 987 400
Summa omsättningstillgångar		2 569 636	2 304 659
SUMMA TILLGÅNGAR		186 875 793	188 723 300

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 300 000	129 300 000
Fond för yttre underhåll		1 833 000	1 233 000
Summa bundet eget kapital		131 133 000	130 533 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 267 875	-3 421 901
Årets resultat		-1 269 758	-1 245 974
Summa fritt eget kapital		-6 537 633	-4 667 875
Summa eget kapital		124 595 367	125 865 125
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	40 533 345	40 960 011
Summa långfristiga skulder		40 533 345	40 960 011
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	20 906 671	21 120 001
Leverantörsskulder		61 842	211 220
Övriga skulder	13	6 621	2 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	771 947	564 894
Summa kortfristiga skulder		21 747 081	21 898 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 875 793	188 723 300

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

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:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,54 %
Installationer	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas 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, t.ex. 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 RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 450 540	3 450 048
El-avg rörl momspl	292 097	147 353
Öresutjämning	0	0
	3 742 637	3 597 401

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Entrepredkostnad städ	2 168	0
Fastighetskötsel utöver avtal	34 435	60 737
Hissbesiktning	5 718	5 613
Jourutryckning CSG	3 212	0
Serviceavtal	32 594	32 820
Snöröjning och sandning	59 252	52 720
Rep bostäder	5 584	0
Rep gemensamma utr	125 339	10 020
Fastighetsel	631 503	435 531
Fjärrvärme	189 346	234 348
Vatten	136 242	119 204
Sophämtning	142 954	143 643
Fastighetsförsäkringar	71 440	67 444
Förvaltningsarvode, grundavtal	251 010	240 080
Samfällighetsavgift	0	12 500
	1 690 797	1 414 660

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övrigt	11 349	14 085
Förbrukningsmaterial	0	998
Kreditupplysning	3 075	4 438
Datakommunikation	105 146	269 010
Revisionsarvoden	13 500	12 250
Övriga förvaltningskostnader	22 888	16 665
Konsultarvoden	0	-5 000
Bankkostnader	3 927	3 643
Övriga externa tjänster	1 875	60 088
Kabel-TV	47 837	0
Redovisningstjänster	0	10 000
	209 597	386 177

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	48 299	48 042
Arb.givaravg löner/ersätt	15 175	13 971
	63 474	62 013

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	193 052 536	192 833 598
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	218 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Ingående avskrivningar	-6 633 894	-4 521 409
Årets avskrivningar	-2 112 485	-2 112 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 746 379	-6 633 894
Utgående redovisat värde	184 306 157	186 418 642
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	184 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	27 000 000
	124 000 000	211 000 000
Bokfört värde byggnader	127 659 944	129 675 842
Bokfört värde mark	56 742 800	56 742 800
	184 402 744	186 418 642

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	128 000
Inköp	0	90 938
Omklassificeringar till markanläggningar	0	-218 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	76 016	39 427
Fordringar hos leverantörer	25 562	41 752
Momsfordran	0	36 496
	101 578	117 675

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	62 948	58 851
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	17 397	13 885
Övriga förutbetalda kostnader	865	975
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 306	61 842
Upplupen intäkt IMD-avläsning	129 731	62 607
	278 247	198 160

Not 10 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 189 114	1 987 400
	2 189 114	1 987 400

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,94	2026-09-30	20 480 005	20 693 337
Stadshypotek	3,97	2024-09-30	20 480 005	20 693 338
Stadshypotek	1,65	2023-09-30	20 480 006	20 693 337
			61 440 016	62 080 012

Amorteringar 2022 enligt avtal 611 665

Långfristig del: 40 533 345 kr

Kortfristig del: 20 906 671kr

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 58 381 691kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	6 621	2 050
	6 621	2 050

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna avgiftsräntor	291 669	153 476
Förutbetalda intäkter	319 307	278 778
Upplupen fjärrvärmekostnad	27 579	39 994
Upplupen elkostnad	122 606	87 951
Upplupen sophämningskostnad	10 786	4 695
	771 947	564 894

Örebro

Henrik Boo
Ordförande

Mattias Larsson
Vice ordförande

Sanna Andersson
Sekreterare

Anton Lindström
Ledamot

Mattias Widorson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

225 Brf Piloten 2 220101-221231-kombinerad

Unikt dokument-id:

42432cff-36ce-49ad-9443-78a1377c87d8

Dokumentets fingeravtryck:

8bed85082fd4551fb99321631ea0e66d31e4225125b289a0ca9731000dca62b7a5395f4c6021f6915db8
9512740afbaca92b80af2bfc0ce69981f49281c6b5e







Undertecknare

 <p>Sanna Andersson E-post: sanna.c.andersson@outlook.com Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 78.66.237.240 IP Plats: Handen, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Sanna Charlotta Andersson (19890103****) Betrodd tidsstämpel: 2023-02-23 14:45:36 UTC</p> 
 <p>Mattias Widorson E-post: matte.widorson@hotmail.com Enhet: Chrome Webview 110.0.5481.153 on Android 11 Xiaomi MI Note 10 (phablet) IP nummer: 83.185.88.42 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MATTIAS WIDORSON (19980429****) Betrodd tidsstämpel: 2023-02-28 12:10:35 UTC</p> 
 <p>Mattias Larsson E-post: mattiaslarsson1990@gmail.com Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 12 Samsung GALAXY A41 (smartphone) IP nummer: 185.203.216.195 IP Plats: Copenhagen, Capital Region, Denmark</p>	<p>Undertecknad med BankID: MATTIAS LARSSON (19900102****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-01 06:53:42 UTC</p> 
 <p>Anton Lindström E-post: lindstroem.anton@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.3 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.191.136.167</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANTON LINDSTRÖM (19940131****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-02 09:38:40 UTC</p> 



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

Undertecknare

 <p>Henrik Boo E-post: henrik.boo.76@gmail.com Enhet: Safari 16.1 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 78.66.237.235 IP Plats: Handen, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HENRIK BOO (19760606****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-07 17:04:19 UTC</p> 
 <p>Åsa Axell Revisor BoRevision AB E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Microsoft Edge 110.0.1587.63 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.94.165.7 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2023-03-09 09:29:54 UTC</p> 
 <p>Simon Uddmyr Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: simon.uddmyr@egerys.se Enhet: Chrome 110.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 79.136.78.204 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2023-02-22 08:23:05 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-03-09 09:29:54 UTC



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Piloten 2, org.nr. 769628-9607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piloten 2 för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Piloten 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

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: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-03-09 09:26:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: W2P3A-MMUX3-7YTW-4V5XK-VQHHG-EZQLW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>