

Årsredovisning

för

Brf Piloten 2

769628-9607

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Styrelsen för Brf Piloten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

		Valda t.o.m. årsstämman
Henrik Boo	Ordförande	2025
Mattias Larsson	Vice ordförande	2024
Sanna Andersson	Sekreterare	2024 (avgått under året)
Mattias Widorsson	Ledamot	2025
Mikael Bretzner	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

	Valda t.o.m. årsstämman
Marcus Eriksson	2025 (avgått under året)

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (9) 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

		Valda t.o.m. årsstämman
Åsa Axell	BoRevision AB	2024

Valberedning

		Valda t.o.m. årsstämman
David Lindström	Sammanställande	2024

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
Örebro Hiss	Hisservice och reparationer
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering
Kiwa	Hissbesiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 397 391 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 2023-01-01. Årsavgiften kommer att höjas med 7% från 2024-01-01. Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

En underhållsplan har tidigare upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 557 523 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

En 5 årsbesiktning har genomförts under året. Oljning av utemöbler och terasstrall har utförts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	128
Under året avgående medlemmar	27
Under året tillkommande medlemmar	31
Medlemmar vid årets slut	132

Under året har 18 (13) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 121	3 743	3 597	3 471
Resultat efter finansiella poster	-1 397	-1 270	-1 245	-1 022
Balansomslutning	185 097	186 871	188 723	190 588
Soliditet (%)	66,6	66,7	66,7	66,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	932	-	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	97	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	13 749	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	13 749	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	166	-	-	-
Energikostnad/kvm	157	-	-	-
Räntekänslighet i %	15	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	129 300 000	1 833 000	-5 267 875	-1 269 758
Balansering fg. års resultat			-1 269 758	1 269 758
Årets avs. till yttre fond		557 523	-557 523	
Årets disp. ur yttre fond		-18 330	18 330	
Årets resultat				-1 397 391
Eget kapital 2023-12-31	129 300 000	2 372 193	-7 076 826	-1 397 391

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 537 633
avsättning till yttre fond	-557 523
ianspråkstagande av yttre fond	18 330
årets förlust	-1 397 391
	-8 474 218
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 474 218
	-8 474 218

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 121 337	3 742 637
Övriga rörelseintäkter		121 009	14 894
Summa rörelseintäkter		4 242 346	3 757 531
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 556 252	-1 690 797
Övriga externa kostnader	4	-409 593	-209 597
Personalkostnader och arvoden	5	-68 994	-63 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 112 485	-2 112 485
Summa rörelsekostnader		-4 147 324	-4 076 353
Rörelseresultat		95 022	-318 822
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 492 413	-950 936
Summa finansiella poster		-1 492 413	-950 936
Resultat efter finansiella poster		-1 397 391	-1 269 758
Årets resultat		-1 397 391	-1 269 758

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	182 193 672	184 306 157
Summa materiella anläggningstillgångar		182 193 672	184 306 157
Summa anläggningstillgångar		182 193 672	184 306 157
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		878	698
Övriga fordringar	7	103 587	101 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	201 731	278 247
Summa kortfristiga fordringar		306 196	380 523
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 597 156	2 189 114
Summa kassa och bank		2 597 156	2 189 114
Summa omsättningstillgångar		2 903 352	2 569 636
SUMMA TILLGÅNGAR		185 097 024	186 875 793

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 300 000	129 300 000
Fond för yttre underhåll		2 372 193	1 833 000
Summa bundet eget kapital		131 672 193	131 133 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 076 826	-5 267 875
Årets resultat		-1 397 391	-1 269 758
Summa fritt eget kapital		-8 474 218	-6 537 633
Summa eget kapital		123 197 975	124 595 367
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	40 106 683	40 533 345
Summa långfristiga skulder		40 106 683	40 533 345
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 693 337	20 906 671
Förskott från kunder		747	0
Leverantörsskulder		243 593	61 842
Övriga skulder	12	8 807	6 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	845 881	771 947
Summa kortfristiga skulder		21 792 365	21 747 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 097 024	186 875 793

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 397 391	-1 269 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 112 485	2 112 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		715 094	842 727
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		74 327	-63 264
Förändring av kortfristiga skulder		258 618	62 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 048 039	841 710
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-639 996	-639 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-639 996	-639 996
Årets kassaflöde		408 043	201 714
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 189 114	1 987 400
Likvida medel vid årets slut		2 597 157	2 189 114

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

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart tex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 864 573	3 450 540
El-avg rörl momspl	256 770	292 097
Öres- och kronutjämning	-6	0
	4 121 337	3 742 637

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	2 608	2 168
Fastighetskötsel utöver avtal	49 762	34 435
Hissbesiktning	13 297	5 718
Jourutryckning CSG	3 143	3 212
Serviceavtal	29 137	32 594
Snöröjning och sandning	84 364	59 252
Rep bostäder	34 925	5 584
Rep gemensamma utr	77 172	125 339
Rep hiss	3 893	0
Fastighetsel	375 992	631 503
Fjärrvärme	214 624	189 346
Vatten	105 446	136 243
Sophämtning	196 121	142 953
Fastighetsförsäkringar	76 312	71 440
Förvaltningsarvode, grundavtal	271 126	251 010
Underhåll gemensamma utr	18 330	0
	1 556 252	1 690 797

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	12 777	11 349
Förbrukningsmaterial	2 983	0
Kreditupplysning	2 125	3 075
Datakommunikation	208 510	152 983
Ersättningar till revisor	13 500	13 500
Övriga förvaltningskostnader	65 316	22 888
Konsultarvoden	87 153	0
Bankkostnader	3 979	3 927
Övriga externa tjänster	13 250	1 875
	409 593	209 597

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner till tjänstemän	52 499	48 299
Arb.givaravg löner/ersätt	16 495	15 175
	68 994	63 474

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Ingående avskrivningar	-8 746 379	-6 633 894
Årets avskrivningar	-2 112 485	-2 112 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 858 864	-8 746 379
Utgående redovisat värde	182 193 672	184 306 157
Taxeringsvärden byggnader	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	124 000 000	124 000 000
Bokfört värde byggnader	125 450 872	127 563 357
Bokfört värde mark	56 742 800	56 742 800
	182 193 672	184 306 157

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	78 025	76 016
Fordringar hos leverantörer	25 562	25 562
	103 587	101 578

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	66 820	62 948
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	17 374	17 397
Övriga förutbetalda kostnader	0	865
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 350	67 306
Upplupen intäkt IMD-avläsning	47 187	129 731
	201 731	278 247

Not 9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 597 156	2 189 114
	2 597 156	2 189 114

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,940	2026-09-30	20 266 673	20 480 005
Stadshypotek	3,970	2024-09-30	20 266 673	20 480 005
Stadshypotek	4,780	2025-09-30	20 266 674	20 480 006
			60 800 020	61 440 016

Amorteringar enligt avtal 639 996

Långfristig del: 40 106 683 kr

Kortfristig del: 20 693 337 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 57 600 040 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	8 807	6 621
	8 807	6 621

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	408 036	291 669
Förutbetalda intäkter	343 767	319 307
Upplupen fjärrvärmekostnad	31 373	27 579
Upplupen elkostnad	57 064	122 606
Upplupen sophämningskostnad	5 641	10 786
	845 881	771 947

Örebro

Henrik Boo
Ordförande

Mattias Larsson
Vice ordförande

Mattias Widorson
Ledamot

Mikael Bretzner
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Piloten 2 Årsredovisning 230101-231231

Unikt dokument-id:

629fbc23-0cb5-4ada-8e79-083b046c1d67

Dokumentets fingeravtryck:

50e67b8d1dc24937f3e0bca230988ebbbe3cd3f15ea6f77e5d16a4fb98727c2ea2f6a54dd5666bbf94f70b4e71e99542aabcd087508e5198d4a58eb4795381a

Undertecknare

 <p>Mikael Bretzner E-post: mikael.bretzner@gmail.com Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartphone) IP nummer: 78.66.237.131</p>	<p>Signerad med BankID: Mikael Bretzner (19660730****) Betrodd tidsstämpel: 2024-03-08 06:38:46 UTC</p> 
 <p>Mattias Widorson E-post: matte.widorson@hotmail.com Enhet: Chrome 122.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 185.170.250.28</p>	<p>Signerad med BankID: MATTIAS WIDORSON (19980429****) Betrodd tidsstämpel: 2024-03-14 15:58:05 UTC</p> 
 <p>Mattias Larsson E-post: mattiaslarsson1990@gmail.com Enhet: Samsung Browser 24.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 31.40.213.161</p>	<p>Signerad med BankID: MATTIAS LARSSON (19900102****) Betrodd tidsstämpel: 2024-04-04 19:17:43 UTC</p> 
 <p>Henrik Boo E-post: henrik.boo.76@gmail.com Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 78.66.237.235</p>	<p>Signerad med BankID: HENRIK BOO JANTHANA (19760606****) Betrodd tidsstämpel: 2024-04-04 19:26:02 UTC</p> 



Undertecknare



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 20.71.225.201

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

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-05 14:50:34 UTC



Ekonomisk Förvaltning
Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-28 07:42:27 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-04-05 14:50:34 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-04-05 14:50:34 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.71.225.201 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-04-05 14:50:29 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.71.225.201 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-04-05 14:47:26 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.71.225.201 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-04-05 09:28:13 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2024-04-04 19:26:02 UTC

Dokumentet signerades av Henrik Boo (henrik.boo.76@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 78.66.237.235 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-04-04 19:25:57 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Henrik Boo (henrik.boo.76@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 78.66.237.235 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-04-04 19:25:23 UTC

Dokumentet lästes igenom av Henrik Boo (henrik.boo.76@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 78.66.237.235 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-04-04 19:22:07 UTC

Dokumentet öppnades av Henrik Boo (henrik.boo.76@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 78.66.237.235 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-04-04 19:17:46 UTC

Dokumentet skickades till Henrik Boo (henrik.boo.76@gmail.com)
Enhet: ()

2024-04-04 19:17:43 UTC

Dokumentet signerades av Mattias Larsson (mattiaslarsson1990@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 24.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 31.40.213.161 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-04 19:17:38 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mattias Larsson (mattiaslarsson1990@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 24.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 31.40.213.161 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-04 19:16:59 UTC

Dokumentet öppnades av Mattias Larsson (mattiaslarsson1990@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 24.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 31.40.213.161 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2024-04-04 06:44:05 UTC Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-03-14 15:58:05 UTC Dokumentet signerades av Mattias Widorson (matte.widorson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 185.170.250.28 - IP Plats: Mo i Rana, Norway

2024-03-14 15:58:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mattias Widorson
(matte.widorson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 185.170.250.28 - IP Plats: Mo i Rana, Norway

2024-03-14 15:57:30 UTC Dokumentet öppnades av Mattias Widorson (matte.widorson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 185.170.250.28 - IP Plats: Mo i Rana, Norway

2024-03-08 06:38:46 UTC Dokumentet signerades av Mikael Bretzner (mikael.bretzner@gmail.com)
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.66.237.131 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-03-08 06:38:40 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Bretzner
(mikael.bretzner@gmail.com)
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.66.237.131 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-03-08 06:37:41 UTC Dokumentet öppnades av Mikael Bretzner (mikael.bretzner@gmail.com)
Enhet: Safari 17.3.1 on iPhone iOS 17.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.66.237.131 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-02-28 07:42:34 UTC Dokumentet skickades till Mikael Bretzner (mikael.bretzner@gmail.com)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-02-28 07:42:33 UTC Dokumentet skickades till Mattias Larsson (mattiaslarsson1990@gmail.com)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-02-28 07:42:31 UTC Dokumentet skickades till Mattias Widorson (matte.widorson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-02-28 07:42:29 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-02-28 07:42:27 UTC Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-02-28 07:39:23 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



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 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 31 december 2023 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 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 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 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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: 43faa1c38bed6387f6395f9d51b7415c5725e777

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-05 14:46:54 UTC



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>**