

Årsredovisning

för

Brf Piloten 2

769628-9607

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Piloten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Henrik Boo	Ordförande	2025
Mattias Larsson	Vice ordförande	2026
Mattias Widorsson	Ledamot	2025
Mikael Bretzner	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Annelie Nordenberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 10 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

Åsa Axell	BoRevision AB	2025
-----------	------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Thomas Åblad	Sammanställande	2025
--------------	-----------------	------

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
E.ON
Telia
Örebro Hiss
Stena Recycling
Örebro Kommun
Kiwa

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
El och fjärrvärme
Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Hisservice och reparationer
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Hissbesiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 478 964 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 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 537 728 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	132
Under året avgående medlemmar	25
Under året tillkommande medlemmar	17
Medlemmar vid årets slut	124

Under året har 12 (17) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 378	4 121	3 743	3 597
Resultat efter finansiella poster	-1 479	-1 397	-1 270	-1 245
Balansomslutning	182 780	185 097	186 871	188 723
Soliditet (%)	66,6	66,6	66,7	66,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	987	932	0	0
Årsavgift/kvm totala intäkter	99	97	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	13 605	13 749	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	13 605	13 749	0	0
Sparande/kvm bostadsyta	143	166	0	0
Energikostnad/kvm	167	157	0	0
Räntekänslighet i %	14	15	0	0

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 2024 eftersom höjningen av årsavgifterna inte fullt ut har kompenserat de stigande räntekostnaderna. Styrelse genomförde dock en omläggning av ett av lånen i slutet av året till en avsevärt lägre ränta, och även under det kommande året förväntas ytterligare ett lån få en sänkt ränta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	129 300 000	2 372 193	-7 076 826	-1 397 391
Balansering fg. års resultat			-1 397 391	1 397 391
Årets avs. till yttre fond		537 728	-537 728	
Årets resultat				<u>-1 478 964</u>
Eget kapital 2024-12-31	129 300 000	2 909 921	-9 011 945	-1 478 964

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 474 218
avsättning till yttre fond	-537 728
ianspråkstagande av yttre fond	0
årets förlust	-1 478 964
	-10 490 910
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 490 910
	-10 490 910

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

4 377 571

4 121 337

Övriga rörelseintäkter

10 480

121 009

Summa rörelseintäkter

4 388 051

4 242 346

Rörelsekostnader

Drift- och Fastighetskostnader

3

-1 505 354

-1 556 252

Övriga externa kostnader

4

-317 546

-409 593

Personalkostnader och arvoden

5

-67 892

-68 994

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-2 112 485

-2 112 485

Summa rörelsekostnader

-4 003 276

-4 147 324

Rörelseresultat

384 775

95 022

Finansiella poster

Ränteintäkt

21 036

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 884 774

-1 492 413

Summa finansiella poster

-1 863 738

-1 492 413

Resultat efter finansiella poster

-1 478 964

-1 397 391

Årets resultat

-1 478 964

-1 397 391

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	180 081 187	182 193 672
Summa materiella anläggningstillgångar		180 081 187	182 193 672
Summa anläggningstillgångar		180 081 187	182 193 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		878	878
Övriga fordringar	7	105 178	103 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	223 926	201 731
Summa kortfristiga fordringar		329 982	306 196
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 369 676	2 597 156
Summa kassa och bank		2 369 676	2 597 156
Summa omsättningstillgångar		2 699 658	2 903 352
SUMMA TILLGÅNGAR		182 780 845	185 097 024

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 300 000	129 300 000
Fond för yttre underhåll		2 909 921	2 372 193
Summa bundet eget kapital		132 209 921	131 672 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 011 946	-7 076 826
Årets resultat		-1 478 964	-1 397 391
Summa fritt eget kapital		-10 490 909	-8 474 218
Summa eget kapital		121 719 012	123 197 975
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	39 680 018	40 106 683
Summa långfristiga skulder		39 680 018	40 106 683
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 480 006	20 693 337
Förskott från kunder		0	747
Leverantörsskulder		153 214	243 593
Övriga skulder	12	36 534	8 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	712 061	845 881
Summa kortfristiga skulder		21 381 815	21 792 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 780 845	185 097 024

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 478 964

-1 397 391

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 112 485

2 112 485

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

633 521

715 094

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-27 260

74 327

Förändring av kortfristiga skulder

-193 746

258 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten

412 515

1 048 039

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

-227 481

408 043

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 597 156

2 189 114

Likvida medel vid årets slut

2 369 675

2 597 157

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 RedR6, 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 138 005	3 864 573
El-avg rörl momspl	224 799	256 770
Försäljning positiv VMB 25 %	14 750	0
Öres- och kronutjämning	17	-6
	4 377 571	4 121 337

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Entrepredkostnad städ	0	2 608
Fastighetsskötsel utöver avtal	66 568	49 762
Hissbesiktning	6 434	13 297
Jourutryckning CSG	0	3 143
Serviceavtal	10 725	29 137
Snöröjning och sandning	81 532	84 364
Rep bostäder	16 356	34 925
Rep gemensamma utr	49 492	77 172
Rep hiss	9 443	3 893
Fastighetsel	385 978	375 992
Fjärrvärme	234 852	214 624
Vatten	119 520	105 446
Sophämtning	200 779	196 121
Fastighetsförsäkringar	74 675	76 312
Trädgårdsskötsel	5 625	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	243 375	271 126
Underhåll gemensamma utr	0	18 330
	1 505 354	1 556 252

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	3 903	12 777
Förbrukningsinventarier	1 224	0
Förbrukningsmaterial	33 394	2 983
Kreditupplysning	2 025	2 125
Datakommunikation	208 504	208 510
Ersättningar till revisor	16 875	13 500
Övriga förvaltningskostnader	35 500	65 316
Konsultarvoden	3 722	87 153
Bankkostnader	4 060	3 979
Övriga externa tjänster	8 339	13 250
	317 546	409 593

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner till tjänstemän	51 660	52 499
Arb.givaravg löner/ersätt	16 232	16 495
	67 892	68 994

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Ingående avskrivningar	-10 858 864	-8 746 379
Årets avskrivningar	-2 112 485	-2 112 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 971 349	-10 858 864
Utgående redovisat värde	180 081 187	182 193 672
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	123 338 387	125 450 872
Bokfört värde mark	56 742 800	56 742 800
	180 081 187	182 193 672

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	79 616	78 025
Fordringar hos leverantörer	25 562	25 562
	105 178	103 587

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	75 502	66 820
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	17 382	17 374
Övriga förutbetalda kostnader	8 221	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 424	70 350
Upplupen intäkt IMD-avläsning	62 397	47 187
	223 926	201 731

Not 9 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 348 640	2 597 156
Övriga särskilda bankkonton SBAB	1 021 036	0
	2 369 676	2 597 156

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,940	2026-09-30	20 053 341	20 266 673
Stadshypotek	2,650	2027-09-30	20 053 341	20 266 673
Stadshypotek	4,780	2025-09-30	20 053 342	20 266 674
			60 160 024	60 800 020

Amorteringar enligt avtal 639 996

Långfristig del: 39 680 018 kr

Kortfristig del: 20 480 006kr

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 56 960 044 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Personalskatt	15 498	0
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	16 232	0
Övriga kortfristiga skulder	4 804	5 334
	36 534	5 334

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	324 028	408 036
Förutbetalda intäkter	296 041	343 767
Upplupen fjärrvärmekostnad	25 181	31 373
Upplupen elkostnad	52 955	57 064
Upplupen sophämningskostnad	13 856	5 641
	712 061	845 881

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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:

Årsredovisning- Brf Piloten 2 2024

Unikt dokument-id:

da8b95f5-c3be-4871-b408-1aead262842c

Dokumentets fingeravtryck:

74bc8efde7a962f9320cc86f996c2d45f4bbb5bdb4e7c282adf9c5a758aaa84d39b5de69d40615ff91
c6747fef2171d3bc37b09cb68f971c7f41f41068f15d04

Undertecknare



Mikael Bretzner

E-post: mikael.bretzner@gmail.com

Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)

IP nummer: 81.229.223.51

Signerad med BankID: Mikael Bretzner
(19660730****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-02 12:45:31 UTC



Mattias Widorson

E-post: matte.widorson@hotmail.com

Enhet: Chrome 134.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 83.187.177.121

Verifierad med BankID: Mattias Erik
Widorson (1998-04-29)

Signerad med BankID: MATTIAS
WIDORSON (19980429****)

Signerad med BankID: MATTIAS
WIDORSON (19980429****)

Signerad med BankID: MATTIAS
WIDORSON (19980429****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-07 15:22:05 UTC



Mattias Larsson

E-post: mattiaslarsson1990@gmail.com

Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 31.40.213.177

Signerad med BankID: MATTIAS
LARSSON (19900102****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-07 16:50:22 UTC



Henrik Boo

E-post: henrik.boo.76@gmail.com

Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP nummer: 117.121.211.188

Signerad med BankID: HENRIK BOO
JANTHANA (19760606****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-08 01:22:04 UTC



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



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.94.165.31

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-08 10:47:55 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-04-08 10:47:55 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 2024.

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 2024 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.

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 2024 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 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 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: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-04-08 10:46:50 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.