

Årsredovisning

för

Brf Piloten 1

769628-9664

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Piloten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Hallmén	Ordförande	2025
Åsa-Hanna Halén	Sekreterare	2025
Michael Björkman	Ledamot	2025
Stefan Norberg	Ledamot	2025
Tommy Sander	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Johan Ryhed	Suppleant	2025
Therese Granath	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Thomas Hallmén i förening med en av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 7st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Peter Lindström	Sammanställande	2025
Anette Van Dyke		2025

Valda t.o.m. årsstämman

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
E.ON
Telia
KONE
Stena Recycling
Örebro Kommun
Securitas
Göteborgs Brandservice
Lås och säkerhet i Örebro AB

Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
El och fjärrvärme
Kabel-TV och bredband
Hisservice och reparationer
Sopphantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfall
Jour, övervakning
Rökluckor och batteri-backup
Dörrautomatik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 246 248 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

En höjning av årsavgiften gjordes med 3% fr.o.m 2024-03-01. Ytterligare en avgiftshöjning på 12% träder i kraft 2025-01-01.

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

Underhållsplan

En underhållsplan kommer att upprättas under 2025. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med stadgarna gjorts med 210 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Kompressorbyte, utbyte trappbelyssning har utförts och åtgärdat diverse punkter efter 5-årsbesiktningen.

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 istället för att kortsiktigt sänka avgifter om möjlighet finns.

Medlemsinformation

2024-12-31

Medlemmar vid årets början	93
Under året avgående medlemmar	11
Under året tillkommande medlemmar	9
Medlemmar vid årets slut	91

Under året har 7 st (9) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 515	3 426	3 229	3 158
Resultat efter finansiella poster	-1 246	-1 500	-1 047	-1 133
Balansomslutning	171 162	173 157	174 928	177 051
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	769	749	707	859
Soliditet (%)	68	68	68	68
Årsavgifter/totala intäkter	100	100	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 775	11 900	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	11 775	11 900	-	-
Sparande/kvm totalyta	161	99	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	147	144	-	-
Räntekänslighet 1 %	15	16	-	-

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.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 12% from 2025.

Förändringar i eget kapital

	*Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	124 800 000	1 235 000	-6 472 876	-1 500 497
Balansering fg. års resultat			-1 500 497	1 500 497
Årets avs. till yttre fond		210 000	-210 000	
Årets resultat				-1 246 248
Eget kapital 2024-12-31	124 800 000	1 445 000	-8 183 373	-1 246 248

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 973 372
årets avsättning till underhållsfond	-210 000
årets förlust	-1 246 248
	-9 429 620

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 429 620
	-9 429 620

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

3 515 654

3 425 923

Övriga rörelseintäkter

3

10 980

50 279

Summa rörelseintäkter

3 526 634

3 476 202

Rörelsekostnader

Drift- och Fastighetskostnader

4

-1 459 169

-1 566 907

Övriga externa kostnader

5

-256 868

-291 529

Personalkostnader och arvoden

6

-104 323

-79 018

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 982 210

-1 952 366

Summa rörelsekostnader

-3 802 570

-3 889 820

Rörelseresultat

-275 936

-413 618

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

31 348

23 597

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 001 660

-1 110 476

Summa finansiella poster

-970 312

-1 086 879

Resultat efter finansiella poster

-1 246 248

-1 500 497

Årets resultat

-1 246 248

-1 500 497

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

169 423 240

171 405 450

Summa materiella anläggningstillgångar

169 423 240

171 405 450

Summa anläggningstillgångar

169 423 240

171 405 450

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

5 500

Övriga fordringar

51 765

50 724

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

152 921

145 835

Summa kortfristiga fordringar

204 686

202 059

Kassa och bank

Kassa och bank

9

1 534 169

1 549 501

Summa kassa och bank

1 534 169

1 549 501

Summa omsättningstillgångar

1 738 855

1 751 560

SUMMA TILLGÅNGAR

171 162 095

173 157 010

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

124 800 000

124 800 000

Fond för yttre underhåll

1 445 000

1 235 000

Summa bundet eget kapital

126 245 000

126 035 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 183 372

-6 472 876

Årets resultat

-1 246 248

-1 500 497

Summa fritt eget kapital

-9 429 620

-7 973 373

Summa eget kapital

116 815 380

118 061 627

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

35 293 000

35 708 000

Summa långfristiga skulder

35 293 000

35 708 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

18 505 500

18 663 500

Leverantörsskulder

140 721

245 871

Övriga skulder

57 048

8 292

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

350 446

469 720

Summa kortfristiga skulder

19 053 715

19 387 383

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

171 162 095

173 157 010

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 246 248

-1 500 497

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 982 210

1 952 366

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

735 962

451 869

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 627

-65 904

Förändring av kortfristiga skulder

-175 666

302 805

Kassaflöde från den löpande verksamheten

557 669

688 770

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-573 000

-573 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-573 000

-573 000

Årets kassaflöde

-15 331

115 770

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 549 501

1 433 731

Likvida medel vid årets slut

1 534 170

1 549 501

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:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent/År</i>
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 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 515 582	3 424 090
Öres- och kronutjämning	72	83
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 750
	3 515 654	3 425 923

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar/intäkter	10 980	50 279
	10 980	50 279

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 608	36 080
Jourutryckning CSG	2 101	1 571
Hissbesiktning	5 200	4 829
Serviceavtal	63 217	52 049
Snöröjning och sandning	81 801	84 415
Rep gemensamma utr.	46 440	213 341
Rep hiss	3 854	3 279
Rep bostäder	25 130	8 063
Fjärrvärme	322 134	275 665
Vatten	147 211	133 997
Sophämtning	156 349	152 549
Fastighetsförsäkringar	88 574	79 953
Grundavtal	268 184	258 696
Trädgårdsskötsel	30 888	14 294
Samfällighetsavgift	0	0
Fastighetsel	202 478	248 126
	1 459 169	1 566 907

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	9 362	22 103
Förbrukningsmaterial	2 302	3 928
Kreditupplysning	2 250	1 310
Datakommunikation	160 053	139 612
Revisionsarvoden	16 875	13 625
Övriga förvaltningskostnader	41 511	47 545
Konsultarvoden	0	15 670
Bankkostnader	5 370	5 717
Kabel-TV	0	0
Redovisningstjänster	0	0
Övriga externa tjänster	17 395	32 419
Självrisker vid skada	0	9 600
Parkering	1 750	0
	256 868	291 529

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	79 381	44 497
Sociala avgifter	24 942	18 891
Ersättning sammanträden	0	15 630
	104 323	79 018

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	183 071 701	183 071 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 071 701	183 071 701
Ingående avskrivningar	-11 666 251	-9 713 885
Årets avskrivningar	-1 982 210	-1 952 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 648 461	-11 666 251
Utgående redovisat värde	169 423 240	171 405 450
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	127 000 000	127 000 000
Bokfört värde byggnader	116 078 140	118 060 350
Bokfört värde mark	53 345 100	53 345 100
	169 423 240	171 405 450

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	69 365	65 452
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	13 345	13 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 211	67 047
	152 921	145 835

Not 9 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Swedbank	629 224	325 904
Övriga bankkonton	904 945	1 223 597
	1 534 169	1 549 501

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	1,160	2025-12-17	18 117 500	18 302 500
Nordea	3,440	2026-12-16	17 590 500	17 784 500
Stadshypotek	2,520	2027-12-17	18 090 500	18 284 500
			53 798 500	54 371 500

Amorteringar enligt avtal 573 000

Långfristig del: 35 293 000 kr

Kortfristig del: 18 505 500 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 50 933 500 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	20 382	20 603
Förutbetalda intäkter	259 933	288 654
Upplupen fjärrvärmekostnad	27 473	46 511
Upplupen elkostnad	31 901	29 376
Upplupen sophämningskostnad	10 757	5 558
Upplupet arvode	0	60 127
Upplupna sociala avgifter	0	18 891
	350 446	469 720

Örebro 2024 -

Thomas Hallmén
Ordförande

Åsa-Hanna Halén
Sekreterare

Stefan Norberg
Ledamot

Michael Björkman
Ledamot

Tommy Sander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning- Brf Piloten 1 2024

Unikt dokument-id:

47e6b9d7-f1e9-4521-9879-300d56795c2c

Dokumentets fingeravtryck:

549ce07cd8927554b42b50a0b231d57e95c838686dff3240987aad9b9386e3cb639f7faf05ab77fecc
29cdecf06052269b02d8ff9eb6c65317b1d6e7890a13ae

Undertecknare



Åsa-Hanna Halén

E-post: asa_hanna@hotmail.com

Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)

IP nummer: 81.234.23.128

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-29 09:42:33 UTC



Tommy Sander

E-post: lisa.strandkulle@gmail.com

Enhet: Chrome 134.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 213.67.30.86

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-31 18:51:10 UTC



Michael Björkman

E-post: michael_bjorkman@telia.com

Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)

IP nummer: 195.67.32.78

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-03 10:39:03 UTC



Stefan Norberg

E-post: stefan.norberg@laxo.se

Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 185.5.20.205

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-04 08:12:49 UTC



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

Undertecknare

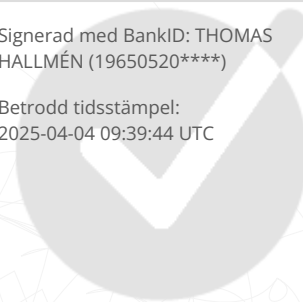


Thomas Hallmén

E-post: thomas.hallmen@epiroc.com
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 147.161.189.85

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-04 09:39:44 UTC



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 188.148.250.31

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-04 15:25:17 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-04-04 15:25:17 UTC



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

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 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. Risker 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 1 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, digitalt signerad

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: 188.148.xxx.xxx

2025-04-04 15:29:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: KTHF5-BFQYD-SMWQ9-N3P9F-0CLHL-48UQZ

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.