

# 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  
Sophantering och återvinning  
Vatten/avlopp, avfall  
Jour, övervakning  
Rökkluckor 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 trappbelysning 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 planerat 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**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>93</b>
Under året avgående medlemmar	11
Under året tillkommande medlemmar	9
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>91</b>

Under året har 7 st (9) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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**

	<b>*Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	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
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>124 800 000</b>	<b>1 445 000</b>	<b>-8 183 373</b>	<b>-1 246 248</b>

\* 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
	<b>-9 429 620</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 429 620
	<b>-9 429 620</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 515 654	3 425 923
Övriga rörelseintäkter	3	10 980	50 279
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 526 634</b>	<b>3 476 202</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 802 570</b>	<b>-3 889 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-275 936</b>	<b>-413 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 348	23 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 660	-1 110 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-970 312</b>	<b>-1 086 879</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 246 248</b>	<b>-1 500 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 246 248</b>	<b>-1 500 497</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	169 423 240	171 405 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>169 423 240</b>	<b>171 405 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 423 240</b>	<b>171 405 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 500
Övriga fordringar		51 765	50 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	152 921	145 835
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 686</b>	<b>202 059</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 534 169	1 549 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 534 169</b>	<b>1 549 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 738 855</b>	<b>1 751 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 162 095</b>	<b>173 157 010</b>

## 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 kronutjämnning	72	83
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 750
	<b>3 515 654</b>	<b>3 425 923</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar/intäkter	10 980	50 279
	<b>10 980</b>	<b>50 279</b>

## 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
	<b>1 459 169</b>	<b>1 566 907</b>

## 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
	<b>256 868</b>	<b>291 529</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

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

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

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

**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
	<b>152 921</b>	<b>145 835</b>

**Not 9 Kassa och Bank**

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

**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
			<b>53 798 500</b>	<b>54 371 500</b>

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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000
	<b>58 200 000</b>	<b>58 200 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
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
	<b>350 446</b>	<b>469 720</b>

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






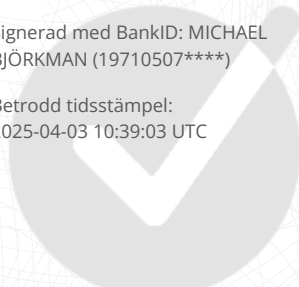

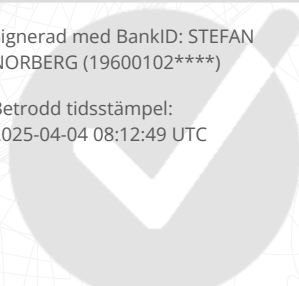
Unikt dokument-id:

47e6b9d7-f1e9-4521-9879-300d56795c2c

Dokumentets fingeravtryck:

549ce07cd8927554b42b50a0b231d57e95c838686dff3240987aad9b9386e3cb639f7faf05ab77fecc  
29cdecf06052269b02d8ff9eb6c65317b1d6e7890a13ae

## Undertecknare

 <p><b>Åsa-Hanna Halén</b> E-post: asa_hanna@hotmail.com Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone) IP nummer: 81.234.23.128</p>	<p>Signerad med BankID: Åsa-Hanna Halén (19710524****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-03-29 09:42:33 UTC</p> 
 <p><b>Tommy Sander</b> E-post: lisa.strandkulle@gmail.com Enhet: Chrome 134.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 213.67.30.86</p>	<p>Signerad med BankID: TOMMY SANDER WARDEMAN (19860912****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-03-31 18:51:10 UTC</p> 
 <p><b>Michael Björkman</b> E-post: michael_bjorkman@telia.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 195.67.32.78</p>	<p>Signerad med BankID: MICHAEL BJÖRKMAN (19710507****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-03 10:39:03 UTC</p> 
 <p><b>Stefan Norberg</b> E-post: stefan.norberg@laxo.se Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 185.5.20.205</p>	<p>Signerad med BankID: STEFAN NORBERG (19600102****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-04 08:12:49 UTC</p> 



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**



## 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 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 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



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.