

# Årsredovisning

för

## Brf Piloten 1

769628-9664

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



Styrelsen för Brf Piloten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 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 2023-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Thomas Hallmén	Ordförande	2024
Åsa-Hanna Halén	Sekreterare	2024
Michael Björkman	Ledamot	2024
Stefan Norberg	Ledamot	2024
Tommy Sander	Ledamot	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Johan Ryhed	Suppleant	2024
-------------	-----------	------

#### *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 8 st (9) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Peter Lindström	Sammanställande	2024
Anette Van Dyke		2024

#### *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  
Rökkluckor och batteri-backup  
Dörrautomatik

*hae*

*d*

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar en förlust på 1500 497 kr före avsättning till underhållsfond.

### **Årsavgifter**

En höjning av årsavgiften gjordes med 4% fr.o.m 2023-01-01. Ytterligare en avgiftshöjning på 3% träder i kraft 2024-03-01. Den genomsnittliga årsavgiften är 749 kr/kvm.

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 2024. 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**

OVK-besikning och byte av en kompressor har utförts under året.

### **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**

2023-21-31

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>93</b>
Under året avgående medlemmar	7
Under året tillkommande medlemmar	7
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>93</b>

Under året har 4 st (12) överlåtelse skett.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 426	3 229	3 158	3 166
Resultat efter finansiella poster	1 500	-1 047	-1 133	-894
Balansomslutning	173 157	174 928	177 051	178 826
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	749	707	859	859
Soliditet (%)	68	68	68	68
Årsavgifter/totala intäkter	100	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 900	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	11 900	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	99	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	144	0	0	0
Räntekänslighet 1 %	16	0	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 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % fr o m 2024 samt förhandlat fram bättre villkor på ett av lånen.

#### **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 2022-12-31</b>	124 800 000	1 025 000	-5 215 634	-1 047 242
Balansering fg. års resultat			-1 047 242	1 047 242
Årets avs. till yttre fond		210 000	-210 000	
Årets resultat				<u>-1 500 497</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>124 800 000</b>	<b>1 235 000</b>	<b>-6 472 876</b>	<b>-1 500 497</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

8

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 262 876
årets avsättning till underhållsfond	-210 000
årets förlust	-1 500 497
	<b>-7 973 373</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-7 973 373

**-7 973 373** *How*

*d*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 425 923	3 229 092
Övriga rörelseintäkter	3	50 279	22 189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 476 202</b>	<b>3 251 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 566 907	-1 246 920
Övriga externa kostnader	5	-291 529	-292 304
Personalkostnader och arvoden	6	-79 018	-79 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 952 366	-1 952 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 889 820</b>	<b>-3 570 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-413 618</b>	<b>-319 446</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 597	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 476	-727 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 086 879</b>	<b>-727 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 500 497</b>	<b>-1 047 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 500 497</b>	<b>-1 047 242</b>

Handwritten signature or mark in blue ink.

Handwritten signature or mark in blue ink.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	171 405 450	173 357 816
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 405 450</b>	<b>173 357 816</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>171 405 450</b>	<b>173 357 816</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 500	0
Övriga fordringar		50 724	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	145 835	136 146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>202 059</b>	<b>136 155</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 549 501	1 433 731
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 549 501</b>	<b>1 433 731</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 751 560</b>	<b>1 569 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 157 010</b>	<b>174 927 702</b>

Kav

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 800 000	124 800 000
Fond för yttre underhåll		1 235 000	1 025 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 035 000</b>	<b>125 825 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 472 876	-5 215 634
Årets resultat		-1 500 497	-1 047 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 973 373</b>	<b>-6 262 876</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 061 627</b>	<b>119 562 124</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	35 708 000	36 587 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 708 000</b>	<b>36 587 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	18 663 500	18 357 500
Leverantörsskulder		245 871	101 943
Övriga skulder		8 292	13 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	469 720	305 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 387 383</b>	<b>18 778 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 157 010</b>	<b>174 927 702</b>

*Handwritten signature*

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 500 497	-1 047 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 952 366	1 952 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>451 869</b>	<b>905 123</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-65 904	-49 675
Förändring av kortfristiga skulder	302 805	-51 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>688 770</b>	<b>803 524</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-294 701
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-294 701</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-573 000	-1 024 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-573 000</b>	<b>-1 024 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>115 770</b>	<b>-515 677</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 433 731	1 949 408
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 549 501</b>	<b>1 433 731</b>

AW

AW

## 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 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.

*huv*

*huv*

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 424 090	3 229 092
Öres- och kronutjämning	83	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 750	0
	<b>3 425 923</b>	<b>3 229 092</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbäring Länsförsäkringar	0	11 888
Övriga ersättningar/intäkter	0	10 301
Elstöd	50 279	0
	<b>50 279</b>	<b>22 189</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	0	463
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 080	13 372
Jourutryckning CSG	1 571	0
Hissbesiktning	4 829	11 924
Serviceavtal	52 049	26 734
Snöröjning och sandning	84 415	50 682
Rep gemensamma utr	213 341	33 222
Rep hiss	3 279	0
Rep bostäder	8 063	1 825
Fjärrvärme	275 665	202 785
Vatten	133 997	124 066
Sophämtning	152 549	144 729
Fastighetsförsäkringar	79 953	71 605
Grundavtal	258 696	248 748
Trädgårdsskötsel	14 294	0
Fastighetsel	248 126	316 765
	<b>1 566 907</b>	<b>1 246 920</b>

U  
AAK

l

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	22 103	18 474
Förbrukningsmaterial	3 928	2 442
Kreditupplysning	1 310	375
Datakommunikation	139 612	110 668
Revisionsarvoden	13 625	13 000
Övriga förvaltningskostnader	47 545	9 738
Konsultarvoden	15 670	6 700
Bankkostnader	5 716	6 545
Kabel-TV	0	49 319
Övriga externa tjänster	32 420	75 043
Självrisker vid skada	9 600	0
	<b>291 529</b>	<b>292 304</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	44 497	49 508
Sociala avgifter	18 891	18 920
Ersättning sammanträden	15 630	10 710
	<b>79 018</b>	<b>79 138</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	183 071 701	182 650 000
Årets anskaffningar		421 701
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 071 701</b>	<b>183 071 701</b>
Ingående avskrivningar	-9 713 885	-7 761 520
Årets avskrivningar	-1 952 366	-1 952 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 666 251</b>	<b>-9 713 885</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171 405 450</b>	<b>173 357 816</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	118 060 350	120 012 716
Bokfört värde mark	53 345 100	53 345 100
	<b>171 405 450</b>	<b>173 357 816</b>

AW  
J

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	127 000
Omklassificeringar		-127 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	65 452	58 136
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	13 336	13 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 047	64 674
	<b>145 835</b>	<b>136 146</b>

### Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Swedbank	325 904	1 433 731
Övriga bankkonton	1 223 597	0
	<b>1 549 501</b>	<b>1 433 731</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,160	2025-12-17	18 302 500	18 487 500
Nordea	3,440	2026-12-16	17 784 500	17 978 500
Stadshypotek	0,990	2024-12-30	18 284 500	18 478 500
			<b>54 371 500</b>	<b>54 944 500</b>

Amorteringar enligt avtal 573 000

Långfristig del: 35 708 000 kr

Kortfristig del: 18 663 500 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 51 506 500 kr.

*han*

*X*

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 603	20 693
Förutbetalda intäkter	288 654	216 822
Upplupen fjärrvärmekostnad	46 511	29 763
Upplupen elkostnad	29 376	30 414
Upplupen sophämningskostnad	5 558	8 033
Upplupet arvode	60 127	0
Upplupna sociala avgifter	18 891	0
	<b>469 720</b>	<b>305 725</b>

Örebro 2024 - 02-27.



Thomas Hallmén  
Ordförande



Åsa-Hanna Halén  
Sekreterare



Stefan Norberg  
Ledamot

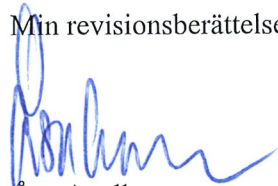


Michael Björkman  
Ledamot



Tommy Sander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3 2024



Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

## 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 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 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.

*ax*

## 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 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, viktiga 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 25 mars 2024

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB