

# Årsredovisning

för

## Brf Piloten 2

769628-9607

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Styrelsen för Brf Piloten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 2021-06-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Henrik Boo	Ordförande	2023
Mattias Larsson	Vice ordförande	2022
Sanna Andersson	Sekreterare	2022
Anton Lindström	Ledamot	2023
Mattias Widorson	Ledamot	2023

#### *Styrelsesuppleanter*

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Evelina Waerner	Suppleant	2023
Frida Henriksson	Suppleant	2022

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (10) 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*

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Åsa Axell	BoRevision AB	2022

#### *Valberedning*

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
David Lindström		2022

*DL*

### **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	Total förvaltning
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
KONE	Hisservice och reparationer
Securitas	Jour, övervakning, uttryckningar
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering, småel

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 1 245 974 kr vilket till stor del beror på höga avskrivningskostnader. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan inflytt. Ingen avgiftshöjning är planerad under år 2022. 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 har under årets upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 600 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### **Reparationer och underhåll**

Installation av gemensam el har gjorts. Debitering startade i februari 2021.

Inga större underhåll på fastigheten har gjorts under året, enbart små reparationer, så som hissreparation, justering av entrédörrar och tidautomatisk belysning i trapphuset. *hee*

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>127</b>
Under året avgående medlemmar	29
Under året tillkommande medlemmar	30
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>128</b>

Under året har 21 (21) st överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 597	3 471	3 450	842
Resultat efter finansiella poster	-1 245	-1 022	-904	-216
Balansomslutning	188 723	190 588	192 581	198 327
Soliditet (%)	66,7	66,7	66,5	65,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Notera bristande jämförbarhet då verksamheten startade sent under 2018.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	129 300 000	633 000	-1 800 317	-1 021 584
Balansering fg. års resultat			-1 021 584	1 021 584
Årets avs. till yttre fond		600 000	-600 000	
Årets resultat				-1 245 974
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>129 300 000</b>	<b>1 233 000</b>	<b>-3 421 901</b>	<b>-1 245 974</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 821 901
Avs till yttre fond enl stadgar	-600 000
årets förlust	-1 245 974
	<b>-4 667 875</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-4 667 875  
**-4 667 875** *uax*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 597 401	3 471 091
Övriga rörelseintäkter		0	12 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 597 401</b>	<b>3 483 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 414 660	-1 100 448
Övriga externa kostnader	4	-386 176	-358 946
Personalkostnader och arvoden	5	-62 014	-63 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 112 485	-2 090 591
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 975 335</b>	<b>-3 613 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-377 934</b>	<b>-129 590</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 040	-891 994
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-868 040</b>	<b>-891 994</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 245 974</b>	<b>-1 021 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 245 974</b>	<b>-1 021 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	186 418 642	188 312 189
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	128 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 418 642</b>	<b>188 440 189</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 418 642</b>	<b>188 440 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 423	0
Övriga fordringar	7	117 675	32 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	198 160	115 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>317 259</b>	<b>147 695</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 987 400	2 000 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 987 400</b>	<b>2 000 028</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 304 659</b>	<b>2 147 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 723 300</b>	<b>190 587 913</b> <i>U</i>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 300 000	129 300 000
Fond för yttre underhåll		1 233 000	633 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 533 000</b>	<b>129 933 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 421 901	-1 800 317
Årets resultat		-1 245 974	-1 021 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 667 875</b>	<b>-2 821 901</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 865 125</b>	<b>127 111 099</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	40 960 011	41 386 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 960 011</b>	<b>41 386 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	21 120 001	21 333 333
Leverantörsskulder		211 220	186 661
Övriga skulder	13	2 050	29 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	564 894	540 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 898 164</b>	<b>22 090 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 723 300</b>	<b>190 587 913</b> <i>hac</i>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,54 %
Installationer	10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

*du*



## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 450 048	3 450 399
El-avg rörl momspl	147 353	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	19 741
Öresutjämning	0	-9
Påminnelseavg/inkassoavg	0	960
	<b>3 597 401</b>	<b>3 471 091</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Entrepredkostnad städ	0	15 200
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 737	99 130
Hissbesiktning	5 613	0
Serviceavtal	32 820	20 309
Snöröjning och sandning	52 720	12 441
Rep gemensamma utr	10 020	61 911
Rep hiss	0	17 400
Fastighetsel	435 531	176 107
Fjärrvärme	234 348	146 084
Vatten	119 204	93 043
Sophämtning	143 643	151 781
Fastighetsförsäkringar	67 444	63 786
Förvaltningsarvode, grundavtal	240 080	127 022
Avtal Åfix teknisk förv	0	116 234
Samfällighetsavgift	12 500	0
	<b>1 414 660</b>	<b>1 100 448</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övrigt	14 085	16 872
Förbrukningsinventarier	0	8 996
Förbrukningsmaterial	998	299
Kreditupplysning	4 438	4 526
Datakommunikation	269 010	173 740
Revisionsarvoden	12 250	16 400
Övriga förvaltningskostnader	16 665	7 990
Konsultarvoden	-5 000	126 522
Bankkostnader	3 642	3 601
Övriga externa tjänster	60 088	0
Redovisningstjänster	10 000	0
	<b>386 176</b>	<b>358 946</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	48 042	49 000
Arb.givaravg löner/ersätt	13 972	14 547
	<b>62 014</b>	<b>63 547</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	192 833 598	192 833 598
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	218 938	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 052 536</b>	<b>192 833 598</b>
Ingående avskrivningar	-4 521 409	-2 430 818
Årets avskrivningar	-2 112 485	-2 090 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 633 894</b>	<b>-4 521 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 418 642</b>	<b>188 312 189</b>
Taxeringsvärden byggnader	184 000 000	184 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	<b>211 000 000</b>	<b>211 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	129 675 842	131 569 389
Bokfört värde mark	56 742 800	56 742 800
	<b>186 418 642</b>	<b>188 312 189</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	39 427	2
Fordringar hos leverantörer	41 752	0
Momsfordran	36 496	32 000
	<b>117 675</b>	<b>32 002</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 000	0
Inköp	90 938	128 000
Omklassificeringar till markanläggningar	-218 938	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>128 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>128 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	58 851	55 673
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	13 885	0
Övriga förutbetalda kostnader	975	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 842	60 020
Upplupen intäkt IMD-avläsning	62 607	0
	<b>198 160</b>	<b>115 693</b>

**Not 10 Kassa och Bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 987 400	2 000 028
	<b>1 987 400</b>	<b>2 000 028</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,94	2026-09-30	20 693 337	20 906 669
Stadshypotek	1,39	2022-09-30	20 693 338	20 906 670
Stadshypotek	1,65	2023-09-30	20 693 337	20 906 669
			<b>62 080 012</b>	<b>62 720 008</b>

Amorteringar 2022 enligt avtal 639 996

Långfristig del: 40 960 011 kr

Kortfristig del: 21 120 001kr

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 58 240 036kr.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	0	14 700
Avräk lagstadgade soc avg	0	14 547
Övriga kortfristiga skulder	2 050	0
	<b>2 050</b>	<b>29 247</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna avgiftsräntor	153 476	147 740
Förutbetalda intäkter	278 778	343 950
Upplupen fjärrvärmekostnad	39 994	18 978
Upplupen elkostnad	87 951	22 439
Upplupen sophämningskostnad	4 695	7 790
	<b>564 894</b>	<b>540 897</b>

Örebro 2022 - 03-14



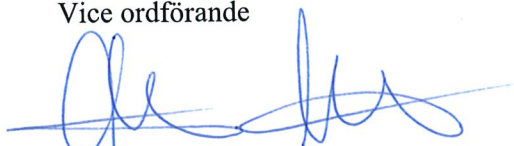
Henrik Boo  
Ordförande



Mattias Larsson  
Vice ordförande



Sanna Andersson  
Sekreterare

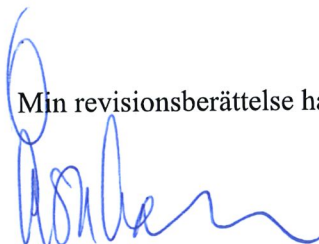


Anton Lindström  
Ledamot

Mattias Widorson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-17



Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB





## 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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. *Jare*

## 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 2021 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 försummelse 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 den 17 mars 2022

.....  
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB