

Årsredovisning

för

Brf Piloten 2

769628-9607

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Piloten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Henrik Boo	Ordförande	2028
Katerina Ninic	Ledamot	2026
Annelie Nordenberg	Ledamot	2028
Mikael Bretzner	Ledamot	2026
Mattias Larsson	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Jenny Ringqvist	2028
-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Thomas Åblad	Sammanställande	2026
--------------	-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018 och utformade som 3 st. flerbostadshus i 6 våningar. Den totala boytan uppgår till 4 422 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök + loft	6 st.
1,5 rum och kök	12 st.
2 rum och kök	42 st.
3 rum och kök	18 st.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen är medlem och äger 1/8 i Pilotens Samfällighetsförening (som ägs av de närmsta fastigheterna i området). Samfällighetens verksamhet syftar till att sköta om och ansvara för de gemensamma ytor som finns runt om medlemmarnas fastigheter, inklusive vägen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
Örebro Hiss
Stena Recycling
Örebro Kommun
Kiwa

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 220 138 kr vilket till stor del beror på höga avskrivningskostnader. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % från 2025-01-01. Föreningen planerar att fr.o.m. den 2026-01-01 genomföra en avgiftshöjning om 3 %.

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

Underhållsplan

Underhållsplanen har uppdaterats under 2025 och anger en rekommenderad årlig avsättning om 272 000 kr fr.o.m. 2026. Årets avsättning uppgår till 600 000 kr och baseras på den underhållsplan som fastställdes 2021.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	124
Under året avgående medlemmar	12
Under året tillkommande medlemmar	11
Medlemmar vid årets slut	123

Under året har 11 (16) st. överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 509	4 378	4 121	3 743
Resultat efter finansiella poster	-1 220	-1 479	-1 397	-1 270
Balansomslutning	180 913	182 780	185 097	186 871
Soliditet (%)	66,6	66,6	66,6	66,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	1 011	987	932	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	98	99	97	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	13 460	13 605	13 749	-
Skuldsättning/kvm totalyta	13 460	13 605	13 749	-
Sparande/kvm bostadsyta	220	143	166	-
Energikostnad/kvm	190	167	157	-
Räntekänslighet i %	13	14	15	-

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	129 300 000	2 909 921	-9 011 945	-1 478 964
Balansering fg. årsresultat			-1 478 964	1 478 964
Årets avs. till yttre fond		600 000	-600 000	
Årets disp. ur yttre fond		-81 480	81 480	
Årets resultat				-1 220 138
Eget kapital 2025-12-31	129 300 000	3 428 441	-11 009 429	-1 220 138

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-10 490 909
Avsättning till yttre fond	-600 000
Ianspråkstagande av yttre fond	81 480
Årets förlust	-1 220 138
	-12 229 567

Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-12 229 567
	-12 229 567

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 509 274	4 377 571
Övriga rörelseintäkter		30 619	10 480
Summa rörelseintäkter		4 539 893	4 388 051
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 740 992	-1 505 354
Övriga externa kostnader	4	-283 666	-317 546
Personalkostnader och arvoden	5	-70 671	-67 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 112 485	-2 112 485
Summa rörelsekostnader		-4 207 814	-4 003 276
Rörelseresultat		332 079	384 775
Finansiella poster			
Ränteintäkt		16 604	21 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 568 821	-1 884 774
Summa finansiella poster		-1 552 217	-1 863 738
Resultat efter finansiella poster		-1 220 138	-1 478 964
Årets resultat		-1 220 138	-1 478 964

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	177 968 702	180 081 187
Summa materiella anläggningstillgångar		177 968 702	180 081 187
Summa anläggningstillgångar		177 968 702	180 081 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 486	878
Övriga fordringar	7	15 419	105 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	238 926	223 926
Summa kortfristiga fordringar		258 831	329 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 685 306	2 369 676
Summa kassa och bank		2 685 306	2 369 676
Summa omsättningstillgångar		2 944 137	2 699 658
SUMMA TILLGÅNGAR		180 912 838	182 780 845

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

129 300 000

129 300 000

Fond för yttre underhåll

3 428 441

2 909 921

Summa bundet eget kapital

132 728 441

132 209 921

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 009 429

-9 011 946

Årets resultat

-1 220 138

-1 478 964

Summa fritt eget kapital

-12 229 567

-10 490 909

Summa eget kapital

120 498 874

121 719 012

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

39 253 355

39 680 018

Summa långfristiga skulder

39 253 355

39 680 018

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

20 266 673

20 480 006

Leverantörsskulder

175 535

153 214

Övriga skulder

12

3 335

36 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

715 067

712 061

Summa kortfristiga skulder

21 160 610

21 381 815

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

180 912 838

182 780 845

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 220 138	-1 478 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 112 485	2 112 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		892 347	633 521
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		71 152	-27 260
Förändring av kortfristiga skulder		-7 872	-193 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten		955 627	412 515
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-639 996	-639 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-639 996	-639 996
Årets kassaflöde		315 631	-227 481
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 369 675	2 597 156
Likvida medel vid årets slut		2 685 307	2 369 675

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 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

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart tex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 238 470	4 138 006
El-avg. rörl momsplikt	232 101	224 799
Försäljning positiv VMB 25 %	18 992	14 750
Öres- och kronutjämning	18	17
Intäktskorrigeringar	19 693	0
	4 509 274	4 377 572

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 760	66 568
Hissbesiktning	7 413	6 434
Serviceavtal	12 675	10 725
Snöröjning och sandning	63 345	81 532
Rep bostäder	47 233	16 357
Rep gemensamma utr.	76 723	49 492
Rep hiss	58 204	9 443
Fastighetsel	413 453	385 978
Fjärrvärme	230 954	234 852
Vatten	195 953	119 520
Sophämtning	189 273	200 779
Fastighetsförsäkringar	91 192	74 675
Trädgårdsskötsel	21 638	5 626
Förvaltningsarvode, grundavtal	241 696	243 375
Underhåll gemensamma utr.	81 480	0
	1 740 992	1 505 356

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övrigt	0	3 903
Förbrukningsinventarier	3 822	1 224
Förbrukningsmaterial	0	33 394
Kreditupplysning	4 500	2 025
Datakommunikation	208 588	208 505
Ersättningar till revisor	17 375	16 875
Övriga förvaltningskostnader	39 930	35 500
Konsultarvoden	0	3 722
Bankkostnader	4 943	4 060
Övriga externa tjänster	4 508	8 339
	283 666	317 547

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Löner till tjänstemän	53 775	51 660
Arb.givaravg löner/ersätt	16 896	16 232
	70 671	67 892

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 052 536	193 052 536
Ingående avskrivningar	-12 971 349	-10 858 864
Årets avskrivningar	-2 112 485	-2 112 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 083 834	-12 971 349
Utgående redovisat värde	177 968 702	180 081 187
Taxeringsvärden byggnader	104 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	133 000 000	124 000 000
Bokfört värde byggnader	121 225 902	123 338 387
Bokfört värde mark	56 742 800	56 742 800
	177 968 702	180 081 187

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 419	79 616
Fordringar hos leverantörer	0	25 562
	15 419	105 178

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	78 449	75 502
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	17 382	17 382
Övriga förutbetalda kostnader	7 246	8 221
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 633	60 424
Upplupen intäkt IMD-avläsning	73 216	62 397
	238 926	223 926

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 647 667	1 348 640
Övriga särskilda bankkonton SBAB	1 037 639	1 021 036
	2 685 306	2 369 676

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,940	2026-09-30	19 840 009	20 053 341
Stadshypotek	2,650	2027-09-30	19 840 009	20 053 341
Stadshypotek	2,780	2028-09-30	19 840 010	20 053 342
			59 520 028	60 160 024

Amorteringar enligt avtal 639 996

Långfristig del: 39 253 355kr

Kortfristig del: 20 266 673 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 56 320 048 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	0	15 498
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	0	16 232
Övriga kortfristiga skulder	3 334	4 804
	3 334	36 534

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	256 598	324 028
Förutbetalda intäkter	353 715	296 041
Upplupen fjärrvärmekostnad	22 148	25 181
Upplupen elkostnad	53 644	52 955
Upplupen sophämningskostnad	14 445	13 856
Upplupen vattenkostnad	14 517	0
	715 067	712 061

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av digitala påskrifterna

Henrik Boo
Ordförande

Katerina Ninic
Ledamot

Annelie Nordenberg
Ledamot

Mikael Bretzner
Ledamot

Mattias Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Piloten 2

Unikt dokument-id:

2bfa0f1b-603d-41d0-b23a-448a7045b89a

Dokumentets fingeravtryck:

055d6dd1ab4837028b4f9ab98a67c4ccc2d32862efc9cc5beb7dd47bac06d6053aa7cae51451858b
74995679956c2a74c899561674b91ad4b916d86e11efdeb6

Undertecknare



Mikael Bretzner

Ledamot
Brf Piloten 2

E-post: mikael.bretzner@gmail.com
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 95.193.137.119

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

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-17 17:23:17 UTC



Mattias Larsson

Ledamot
Brf Piloten 2

E-post: mattiaslarsson1990@gmail.com
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10
(smartphone)
IP nummer: 90.231.189.28

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

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-18 07:23:34 UTC



Katerina Ninic

Ledamot
Brf Piloten 2

E-post: katerina.ninic@gmail.com
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 81.234.240.223

Verifierad med BankID: KATERINA
NINIC (19811024****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-20 21:03:45 UTC



Annelie Nordenberg

Ledamot
Brf Piloten 2

E-post: annelienordenberg@hotmail.com
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 78.66.237.249

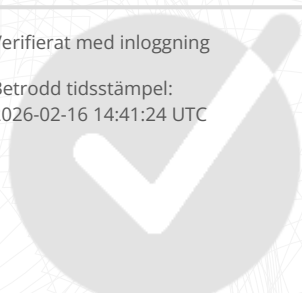
Verifierad med BankID: Anneli Maria
Eva Nordenberg (19640614****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-23 16:15:27 UTC



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

Undertecknare

 Henrik Boo Ordförande Piloten 2 E-post: henrik.boo.76@gmail.com Enhet: Safari 16.6.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 78.66.102.161	Verifierad med BankID: HENRIK BOO JANTHANA (19760606****) Betrodd tidsstämpel: 2026-02-23 18:09:01 UTC  
 Åsa Axell Revisor BoRevision E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2026-02-26 07:30:19 UTC  
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2026-02-16 14:41:24 UTC  

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-02-26 07:30:19 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 2, org.nr. 769628-9607

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Piloten 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Piloten 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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: 5.150.xxx.xxx

2026-02-26 07:29:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.