

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Piloten 2

Org.nr. 769628-9607

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har tilländamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Företagets säte är Örebro.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet Örebro Piloten 6 färdigställdes under året, inflyttning av de boende kunde ske under september/oktober månad.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2 016
Nettoomsättning	841 756	0	0
Resultat efter finansiella poster	-216 397	-46 650	0
Soliditet (%)	65,06	-0,03	0,00
Balansomslutning	198 327 373	119 350 450	44 781 747

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	-46 650
Medlemsinsatser	129 300 000	0
Årets resultat		-216 397
Belopp vid årets utgång	129 300 000	-263 047

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-46 650
Årets resultat	-216 397
	<hr/>
	-263 047

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-263 047
	<hr/>
	-263 047

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
	Not	
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	841 756	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<u>841 756</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-502 407	-46 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-340 227	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<u>-842 634</u>	<u>-46 650</u>
<b>Rörelseresultat</b>	-878	-46 650
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader	-215 519	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-215 519</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-216 397	-46 650
<b>Resultat före skatt</b>	-216 397	-46 650
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-216 397</b>	<b>-46 650</b>

		2018-12-31	2017-12-31
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>		
	<b>Not</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	2	192 493 371	14 843 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	62 607 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>192 493 371</u>	<u>77 450 650</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	0	41 899 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		192 493 371	77 450 650
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		47 312	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 302	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>114 614</u>	<u>0</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 719 388	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>5 719 388</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 834 002	0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>198 327 373</b>	<b>119 350 450</b>

		2018-12-31	2017-12-31
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 300 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		129 300 000	0
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-46 650	0
Årets resultat		-216 397	-46 650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-263 047	-46 650
<b>Summa eget kapital</b>		129 036 953	-46 650
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Byggnadskreditiv		0	66 104 029
Övriga skulder till kreditinstitut		63 360 004	0
Övriga skulder		0	41 899 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		63 360 004	108 003 829
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		639 996	0
Leverantörsskulder		2 970 185	11 348 271
Skatteskulder		60 000	45 000
Övriga skulder		479 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 780 435	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		5 930 416	11 393 271
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>198 327 373</b>	<b>119 350 450</b>

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden		14 843 000	0
Inköp		41 899 800	14 843 000
Omklassificeringar		136 090 798	0
Utgående anskaffningsvärden		192 833 598	14 843 000
Ingående avskrivningar		0	0
Årets avskrivningar		-340 227	0
Utgående avskrivningar		-340 227	0
Redovisat värde		192 493 371	14 843 000
<b>Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden		62 607 650	2 881 947
Inköp		73 483 148	59 725 703
Omklassificeringar		-136 090 798	0
Utgående anskaffningsvärden		0	62 607 650
Redovisat värde		0	62 607 650
<b>Not 4 Andelar i koncernföretag</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Företag</b>	<b>Antal /Kapital- andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
<b>Organisationsnummer Säte</b>			
Majaribio 6 AB	500	0	41 899 800
org.nr. 559075-2704	100%		
		0	41 899 800
<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år		2 559 984	108 003 829
Förfaller senare än 5 år		60 800 020	0
		63 360 004	108 003 829
<b>Övriga noter</b>			
<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		120 000 000	100 000 000

**Brf Piloten 2**

Org.nr. 769628-9607

**NOTER**

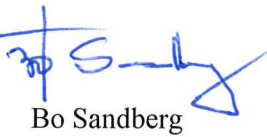
Örebro 2019- *04-09*



Matz Liljesson



Patrick Hjalmarsson



Bo Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den *28/4* 2019

Baker Tilly EMK



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

# 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 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

### *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 *Revisorers 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 de 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. De 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.

### *Revisorers 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Piloten 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg 2019-04-29



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor