



18/19

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Piloten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piloten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christina Frisk	Ledamot
Lars Gustafsson	Ledamot
Lars Ivarsson	Ledamot
Annette Nilsson	Ledamot
Susanne Palmér	Ledamot

Susanne Edvardsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Wennlöf Ordinarie Extern Revisionsbyrån Fyrortnet AB

Valberedning

Roger Corneteg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-22.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-03. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stavhoppet 1	1990	Norrtälje
Tresteget 1	1990	Norrtälje
Ribban 1	1990	Norrtälje
Löparbanan 1	1990	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 6 flerbostadshus och 27 småhus.

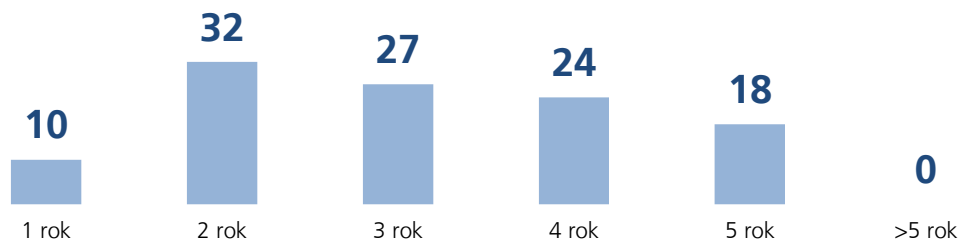
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 966 m², varav 8 966 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum/Uthyrningslokal

Kommentar

Kabinen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fläktar i tvättstugor	2019	Bytt i alla tvättstugor
Byte av köksfläkt i lokal	2019	Bytt köksfläkt i kabinen
Montering av vägbommar	2018	Monterat vägbommar på samtliga gårdar
Byte av stolpbelysning	2018	Byte av all stolpbelysning på gårdarna till LED
Byte av trappbelysning	2018	Byte av all belysning i trapphusen till LED
Byta belysning i portaler	2018	Byta belysning i portaler till LED
Byta belysning i tvättstugor	2018	Byta tvättstugornas belysning till LED
Montering av fastighetsboxar	2018	Montera fastighetsboxar pga nya regler från Posten
Tvättstuga	2017	Modernisering tvättstuga på 6ans gård
Hiss	2017	Modernisering hiss på 6ans gård
Rusta lekpark	2017	Rusta lekparken på 4ans gård
Byte av utebelysning vid carport	2017	Byte av carportbelysning på hela området
Rusta lekpark	2017	Rusta lekparken på 2ans gård
Hiss	2016	Bytt hiss på 4ans gård
Tvättstuga	2016	Bytt tvättstugeutrustning på 2:ans gård samt även bytt plastmattan
Tvättstuga	2015	Bytt tvättstugeutrustning på 4:ans gård samt även bytt plastmattan
Hiss	2015	Bytt hiss på 2ans gård
Byte av komplett värmeväxlarenhet som innehåller ny värmeväxlare för tappvarmvattnet inkl ny pump för VVC	2015	I Undercentralen
Montage av snörasskydd	2014	Snörasskydd på föreningslokal, nockräcken på kedjehus samt nockräcken på parhus
Injustering av värmesystemet	2013	Injustering samt byte av radiatorventiler och termostater.
Telia fiber samt digital TV	2013 - 2014	Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och Telias paket Lagom ingår i basutbudet för TV.
VVC-systemet	2013 - 2014	Ny pump och byte av VVC-begränsare.
Bytt sand i sandlådor	2011 - 2012	
Bytt samtliga köksfläktar	2011 - 2012	
Underhåll av tak	2011 - 2012	
Ny gunga på gård 2	2011 - 2012	
Bytt samtliga tidur för motorvärmare.	2010 - 2011	Tiduren är nu tids- och temperaturstyrda.
Målning av Trapphus	2010 - 2012	
Vitmålat träfasader	2010 - 2012	
Målning av förråd	2010 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rusta lekpark	2019	Rusta lekparken på sexans gård

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

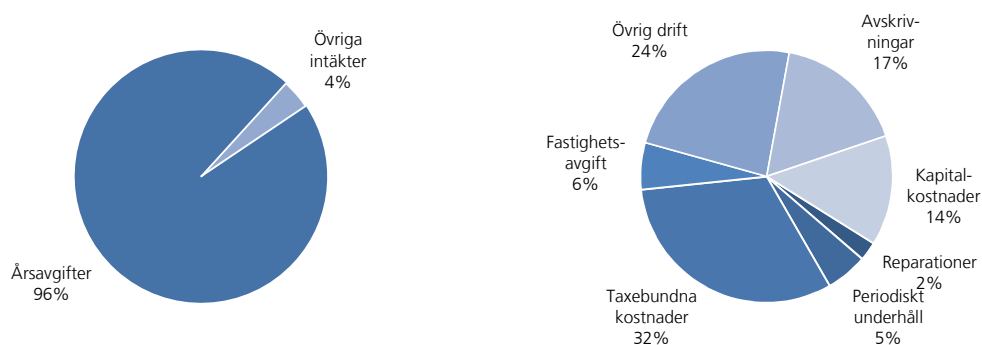
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets- och skadeservicejour	Relita
Revisionsavtal	Revisionsbyrån Fyrtornet AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 818 483	6 399 751
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 066 858	8 173 417
Finansiella intäkter	667	214
Ökning av kortfristiga skulder	0	146 845
	8 067 525	8 320 476
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 813 039	3 910 989
Finansiella kostnader	781 074	1 015 598
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	166 534
Ökning av kortfristiga fordringar	60 474	8 139
Minskning av långfristiga skulder	3 969 020	800 484
Minskning av kortfristiga skulder	281 138	0
	8 904 745	5 901 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 981 263	8 818 483
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-837 220	2 418 732

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt samtliga fläktar i tvättstugorna samt den i kabinen, så nu är samtliga fläktar bytt.

Styrelsen har ändrat försäkringsbolag till föreningen efter att ha fått offerter. Vi beslutade att ändra, då det skiljde sig i pris och att vi haft samma försäkringsbolag en längre tid.

Vi har förberett samtliga soprum för att kunna installera matavfallssortering som kommunen kommer ha som krav. Väntas komma i drift i oktober 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	867	867	867	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 791	7 233	7 323	7 531
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	88	93	101	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	78	75	73
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	113	116	134
Soliditet (%)	25	21	19	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 541	2 315	1 815	1 168
Nettoomsättning (tkr)	8 063	8 052	8 025	8 034

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 966 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 275 000	0	0	9 275 000
Fond för yttre underhåll	7 434 940	1 855 144	-456 366	6 036 162
S:a bundet eget kapital	16 709 940	1 855 144	-456 366	15 311 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 219 245	-1 855 144	2 771 205	303 184
Årets resultat	2 541 207	2 541 207	-2 314 839	2 314 839
S:a fritt eget kapital	3 760 452	686 063	456 366	2 618 023
S:a eget kapital	20 470 392	2 541 207	0	17 929 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 541 207
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 074 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 855 144
summa balanserat resultat	3 760 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	300 173
att i ny räkning överförs	4 060 625

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 063 466	8 052 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 392	120 945
Summa rörelseintäkter		8 066 858	8 173 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 306 568	-3 303 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 461	-199 712
Personalkostnader	Not 6	-280 010	-407 485
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-932 205	-932 205
Summa rörelsekostnader		-4 745 244	-4 843 194
RÖRELSERESULTAT		3 321 614	3 330 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		667	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 074	-1 015 598
Summa finansiella poster		-780 407	-1 015 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 541 207	2 314 839
ÅRETS RESULTAT		2 541 207	2 314 839

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	73 902 439	74 817 991
Maskiner	Not 9	133 227	149 881
Summa materiella anläggningstillgångar		74 035 666	74 967 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 035 666	74 967 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		382	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 234 853	7 992 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	16 690
Summa kortfristiga fordringar		7 235 235	8 009 121
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		926 965	929 825
Summa kassa och bank		926 965	929 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 162 200	8 938 946
SUMMA TILLGÅNGAR		82 197 867	83 906 818

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 275 000	9 275 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 434 940	6 036 162
Summa bundet eget kapital		16 709 940	15 311 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 219 245	303 184
Årets resultat		2 541 207	2 314 839
Summa fritt eget kapital		3 760 452	2 618 023
SUMMA EGET KAPITAL		20 470 392	17 929 185
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	59 948 811	63 917 831
Summa långfristiga skulder		59 948 811	63 917 831
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	935 936	935 936
Leverantörsskulder		360 094	279 046
Övriga skulder		6 527	10 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 107	834 545
Summa kortfristiga skulder		1 778 664	2 059 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 197 867	83 906 818

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	7 761 768	7 761 768
Vattenintäkter	298 021	289 426
Gemensamhetslokal	590	1 260
Avgift andrahandsuthyrning	3 032	0
Öresutjämning	55	18
	8 063 466	8 052 472

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Extra statligt stöd	2 391	120 945
Övriga intäkter	1 001	0
	3 392	120 945

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	275 748	22 979
	Fastighetsskötsel beställning	151 403	15 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 527	34 700
	Snöröjning/sandning	35 625	72 875
	Hissbesiktning	5 786	5 561
	Myndighetstillsyn	0	35 625
	Garage	388	0
	Sophantering	2 625	26 250
	Gård	4 477	8 064
	Serviceavtal	6 139	3 184
	Förbrukningsmateriel	24 512	13 520
	Teleport/hissanläggning	6 888	6 888
	Fordon	563	5 754
		549 681	250 713
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	23 822
	Tvättstuga	12 786	11 466
	Sophantering/återvinning	7 000	0
	Entré/trapphus	3 720	0
	Lås	0	3 668
	VVS	25 789	15 830
	Ventilation	40 658	10 384
	Elinstallationer	5 371	40 301
	Hiss	824	3 891
	Tak	7 554	17 438
	Mark/gård/utemiljö	23 778	8 100
	Skador/klotter/skadegörelse	4 115	0
		131 595	134 900
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	66 789	0
	Ventilation	233 384	65 680
	Elinstallationer	0	104 267
	Mark/gård/utemiljö	0	210 019
	Garage/parkering	0	76 400
		300 173	456 366
	Taxebundna kostnader		
	El	105 944	107 251
	Värme	792 372	829 664
	Vatten	688 395	697 439
	Sophämtning/renhållning	141 638	171 057
	Grovsopor	17 203	8 606
		1 745 552	1 814 017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 203	210 723
	Bredband	106 373	106 176
		246 576	316 899
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	332 991	330 897
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 306 568	3 303 791

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	903	1 014
	Tele- och datakommunikation	15 392	18 395
	Juridiska åtgärder	14 059	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	33 560	31 475
	Föreningskostnader	22 366	16 363
	Styrelseomkostnader	0	356
	Fritids- och trivselkostnader	3 893	3 635
	Förvaltningsarvode	98 740	95 328
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	8 735	7 231
	Korttidsinventarier	3 123	15 839
	Konsultarvode	9 250	1 313
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 640	7 490
		226 461	199 712
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 3 anställda kvinnor.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	104 791	128 463
	Löner	106 559	176 705
	Sociala kostnader	68 660	102 318
		280 010	407 485
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	915 552	915 552
	Maskiner	16 653	16 653
		932 205	932 205

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 356 180	98 356 180
	Utgående anskaffningsvärde	98 356 180	98 356 180
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 316 189	-16 400 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-915 552	-915 552
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 231 741	-17 316 189
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-6 222 000	-6 222 000
	Utgående nedskrivning	-6 222 000	-6 222 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 902 439	74 817 991
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	579 000	579 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 183 000	75 183 000
	Taxeringsvärde mark	33 292 000	31 892 000
		114 475 000	107 075 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 475 000	107 075 000
		114 475 000	107 075 000
Not 9	MASKINER	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	166 534	0
	Nyanskaffningar	0	166 534
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	166 534	166 534
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 653	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 653	-16 653
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 306	-16 653
	Redovisat restvärde vid årets slut	133 228	149 881
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	112 154	24 385
	Skattefordran	68 401	79 388
	Klientmedel hos SBC	7 054 298	7 888 658
		7 234 853	7 992 431

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Upplupna elintäkter medlemmar	0	16 690
		0	16 690

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30
	Vid årets början	6 036 162	4 996 127
	Reservering enligt stadgar	1 855 144	1 855 144
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-456 366	-815 109
	Vid årets slut	7 434 940	6 036 162

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30
	Handelsbanken	1,400 %	12 439 393	12 604 813
	Handelsbanken	1,250 %	15 121 434	15 354 370
	Nordea	1,085 %	12 470 000	15 810 000
	Nordea	1,400 %	11 652 345	11 786 909
	Nordea	1,150 %	9 201 575	9 297 675
	Summa skulder till kreditinstitut		60 884 747	64 853 767
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-935 936	-935 936
			59 948 811	63 917 831

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 205 067 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	96 292 000	96 292 000

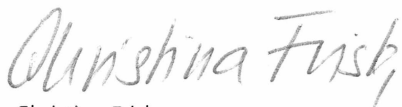
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Löner	0	3 430
	Arvoden	24 970	15 525
	Sociala avgifter	6 125	5 500
	Ränta	76 530	191 661
	Avgifter och hyror	368 482	596 554
	Fastighetsskötsel	0	21 875
		476 107	834 545

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att starta med matavfallssortering i oktober 2019 efter att kommunen kommer ha det som krav.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 23 / 9 2019



Christina Frisk
Ledamot



Lars Gustafsson
Ledamot



Lars Ivarsson
Ledamot



Annette Nilsson
Ledamot



Susanne Palmér
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 9 - 2019



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piloten
Org.nr. 716421-1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 september 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

UN

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 Bostadsrättsföreningen Piloten för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 24 september 2019



Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor