

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Torvalla Centrum med säte i Östersund (org.nr 716414-8079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bakkbordet 1, Degspaden 1 och Spritsen 1, byggd år 1986 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17. På stämman deltog två ombud. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut tre röstberättigade medlemmar. Medlemmar och andelstal är Östersunds kommun 80,3%, Region Jämtland-Härjedalen 16,4% samt Jämtlands läns bibliotek 3,3%.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Svantesson	ordförande
Bengt Bergqvist	vice ordförande
Martin Nordman	ledamot
Roland Sundström	ledamot
Jan Högberg	ledamot
Iris Moritz	styrelsesuppleant
Lillemor Rydow	styrelsesuppleant
Nils Burman	styrelsesuppleant
Christine Persson	styrelsesuppleant
Lena Svegare	styrelsesuppleant

Administration inklusive sekreterarskapet ombesörjs av HSB Södra Norrland.

Styrelsen har under året hållit fyra sammanträden.

Firmatecknare utöver styrelsen i sin helhet har varit Kjell Svantesson, Bengt Bergqvist och Anne-Marie Karlsson två i förening.

Revisor har varit Gustaf Onilsgård utsedd av Region Jämtland Härjedalen och Kick Leijnse utsedd av Östersunds kommun samt Anette Bergendahl godkänd revisor hos Öhrlings PWC.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Östersunds kommun, tekniska förvaltningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig från 2014-2018. Där den beräknade kostnaden för dessa år uppgår till 6 018 000 kr. Under 2017 beräknas underhållet att uppgå till 1 500 000 som även är medtagen för budget 2017.

Under de tre senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte belysning hus B, VVS åtgärder, övriga löpande underhållsåtgärder
2015	Ventilationsombyggnad, renovering ytskikt Torvallaskolan samt utbyte PLC mot Duc Torvallaskolan.
2014	Endast löpande underhållsåtgärder

Föreningen fortsätter med underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 16,83%.

I budget för 2017 ingår 1 500 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,11 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 429 kr/m² för lokaler och 199 kr/m² för lägenheter 2017.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade underhålls- och driftkostnader.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	4 421	3 785	3 675	3 676	3 675
Rörelseresultat i tkr	-960	-2 205	-431	1 129	539
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 319	-3 044	-1 353	125	-476
Soliditet %	64,5	64,5	66,6	66,5	65,1
Balansomslutning i tkr	90 904	93 173	94 561	96 785	97 361
Årsavgift/kvm* i kr	409	350	340	340	340
Driftskostnad/kvm i kr	169	171	144	142	132
Räntekostnad/kvm i kr	36	78	87	97	99
Bankskuld/kvm i kr	2 698	2 770	2 810	2 854	2 899

*Årsavgiften består utav årsavgifter bostäder och lokaler genom den totala ytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	7 436 852	2 418 355	- 3 044 663
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-3 044 663	3 044 663
Innevarande års avs/dis		-1 908 737	1 908 737	
Årets resultat				- 1 319 249
Belopp Vid årets slut	53 178 000	5 528 115	1 282 429	-1 319 249

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	1 282 429
Årets resultat	<u>-1 319 249</u>
Summa	-36 820

Styrelsen föreslår följande disposition

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	-1 357 951
Disp ur fond för yttre underhåll	-1 357 951
Balanserat resultat	<u>1 321 131</u>
Summa	-36 820

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Torvalla Centrum i Östersund**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 421 820	3 784 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	475	453
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>4 422 295</u>	<u>3 785 298</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 828 839	-1 848 593
Planerat underhåll	Not 5	-1 357 951	-1 908 737
Övriga externa kostnader	Not 6	-66 062	-103 623
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-34 915	-34 272
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 094 649	-2 094 649
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-5 382 416</u>	<u>-5 989 874</u>
Rörelseresultat		-960 120	-2 204 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 485	4 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-362 613	-844 204
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-359 128</u>	<u>-840 087</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 319 249	-3 044 663
Årets resultat		-1 319 249	-3 044 663

**Torvalla Centrum i Östersund**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	86 627 817	88 722 465
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>86 627 817</u>	<u>88 722 465</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>86 627 817</u>	<u>88 722 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		34 985	0
Aktuell skattefordringar		0	203 648
Övriga fordringar	Not 12	232 019	263 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 403	145 737
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>416 407</u>	<u>613 076</u>
Kassa och bank		3 859 521	3 837 541
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 275 928</u>	<u>4 450 617</u>
Summa tillgångar		<u>90 903 745</u>	<u>93 173 082</u>

**Torvalla Centrum i Östersund**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 178 000	53 178 000
Fond för yttre underhåll		5 528 115	7 436 852
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>58 706 115</u>	<u>60 614 852</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 282 429	2 418 355
Årets resultat		-1 319 249	-3 044 663
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-36 820</u>	<u>-626 308</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>58 669 295</u>	<u>59 988 544</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 157 890	29 432 890
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>29 157 890</u>	<u>29 432 890</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	275 000	500 000
Leverantörsskulder		97 362	1 930 107
Aktuella skatteskulder		24 539	0
Övriga skulder	Not 16	796 916	639 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 882 743	682 370
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 076 560</u>	<u>3 751 649</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>90 903 745</u>	<u>93 173 082</u>

**Torvalla Centrum i Östersund**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat före finansiella poster	-960 120	-2 204 576
Avskrivningar	2 094 649	2 094 649
Erhållen ränta	3 485	4 117
Erlagd ränta	-362 613	-844 204
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>775 400</u>	<u>-950 014</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	182 514	-271 684
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-675 089</u>	<u>2 111 326</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	282 826	889 628
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-275 000</u>	<u>-455 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 000	-455 000
Årets kassaflöde	7 826	434 628
Likvida medel vid årets början	4 083 714	3 649 086
Likvida medel vid årets slut	4 091 540	4 083 714



Torvalla Centrum i Östersund

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Det är endast fastigheten Britsen 1 som är taxerad som en skattepliktig hyreshusenhet.

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 421 820	3 784 845
Ovrigt	0	0
Brutto	4 421 820	3 784 845
Summa nettoomsättning	4 421 820	3 784 845
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	475	453
	475	453
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	411 614	389 265
Reparationer	209 197	401 391
El	86 521	75 342
Uppvärmning	689 562	590 371
Vatten	91 266	97 944
Sophämtning	65 110	62 545
Ovriga avgifter	116 037	112 770
Förvaltningsarvoden	119 949	118 798
Fastighetsskatt	24 539	0
Ovriga driftskostnader	15 044	167
	1 828 839	1 848 593
Not 5 Planerat underhåll		
Byte belysning hus B	236 523	0
Diverse VVS åtgärder	429 570	0
Utbyte PLC mot Duc	177 438	161 032
Underhållsåtgärder enligt underhållsplan	480 727	1 371 461
Ombyggnation ventilation		358 632
Maskiner för kök/tvätt	33 693	17 612
	1 357 951	1 908 737
Not 6 Övriga externa kostnader		
Tele och post	900	0
Revisions- och förvaltningskostnader	13 550	20 851
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	51 612	82 772
	66 062	103 623
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	18 152	26 206
Revisorsarvode	10 900	5 000
Ovriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	644	0
Arbetsgivaravgifter	5 219	3 066
	34 915	34 272
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	2 094 649	2 094 649
	2 094 649	2 094 649
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	3 485	4 036
Ränteintäkter Skattekonto	0	81
	3 485	4 117
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	362 613	844 204
	362 613	844 204



Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	106 672 245	106 672 245			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 672 245	106 672 245			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 949 779	-15 855 130			
Årets avskrivningar	-2 094 649	-2 094 649			
Utgående avskrivningar	-20 044 428	-17 949 779			
Bokfört värde	86 627 817	88 722 466			
varav byggnader	83 778 917	85 873 566			
varav markanläggningar	0	0			
varav mark	2 848 900	2 848 900			
	86 627 817	88 722 466			
Taxeringsvärde för fastigheten Spritsen 1 i Östersund. Värdeår är 1985.					
Byggnad - bostäder	2 155 000	0			
Byggnad - lokaler	1 286 000	0			
	3 441 000	0			
Mark - bostäder	498 000	0			
Mark - lokaler	372 000	0			
	870 000	0			
Taxvärde totalt	4 311 000	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	17 710	17 641			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	214 309	228 532			
Övriga fordringar	0	17 518			
	232 019	263 691			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	117 836	116 037			
HSB Södra Norrland	31 567	29 700			
	149 403	145 737			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	53 178 000	7 436 852	2 418 355	-3 044 663	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-3 044 663	3 044 663	
Innevarande års avs/disps.		-1 908 737	1 908 737		
Årets resultat				-1 319 249	
Belopp vid årets slut	53 178 000	5 528 115	1 282 429	-1 319 249	
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11088899	1,95%	2017-01-18	4 217 302	75 000
Stadshypotek	488867	1,05%	2018-12-30	8 450 588	60 000
Stadshypotek	488868	1,05%	2017-12-30	16 765 000	140 000
				29 432 890	275 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 157 890
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 057 890



Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	157 744	0
Fond för Inre Underhåll	639 172	639 172
	<u>796 916</u>	<u>639 172</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	9 637
Övriga upplupna kostnader		
<i>Ostersunds kommun, tekniska avdelningen</i>	1 338 316	122 307
<i>Källsortering</i>	2 438	1 432
<i>Fjärrvärme</i>	71 630	71 863
<i>Jämkraft el</i>	9 131	9 230
<i>Revision</i>	14 500	14 500
Förutbetalda hyror och avgifter	446 728	453 401
	<u>1 882 743</u>	<u>682 370</u>
Not 18 Ställda säkerheter		
Obelånade pantbrev	12 938 000	12 938 000
Kommunal borgen finns		

" Östersund den 3 mars 2017

Bengt Bergqvist

Jan Högberg

Kjell Svantesson

Martin Nordman

Roland Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2017

Gustaf Onisgård
Av Region Jämtland-Härjedalen
utsedd revisorKik Lejnse
Av Östersunds kommun utsedd
revisorAnette Bergendahl
Godkänd revisor
Orhlings PWC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum, org.nr 716414-8079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt De icke-kvalificerade revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De icke-kvalificerade revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 24 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anette Bergendahl
Godkänd revisor


Gustaf Onilsgård
Icke-kvalificerad revisor
utsedd av Region Jämtland-Härjedalen


Kick Leijnse
Icke-kvalificerad revisor
utsedd av Östersunds kommun