

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Torvalla Centrum med säte i Östersund (org.nr 716414-8079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. 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 Norman	ledamot
Roland Sundström	ledamot
Jan Högberg	ledamot
Iris Moritz	styrelsesuppleant
Lillemor Rydow	styrelsesuppleant
Nils Burman	styrelsesuppleant
Christine Persson	styrelsesuppleant
Lena Svegåre	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är alla politiskt tillsatta samt även alla suppleanter.

Styrelsen har under året hållit fem 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.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen håller på att ta fram en ny underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 500 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Under 2018 har Degspadens samfällighet utökat parkeringsplatser, träd avverkats, häckar klippts samt åtgärder på mark har utförts samt byte av belysning vid parkeringen. Brf Torvalla Centrums andel av Degspaden är 69% och har blivit debiterat totalt 512 670,- för sin andel av kostnaderna.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fortsatt byte av värmeväxlare i skolan med tillhörande pumpar, expansion, webbaserat skåp etc. Beräknat klart vinter-vår 2018 Löpande underhållsåtgärder
2017	Taksäkerhet Torvalla skola Åtgärder hängrännor och stuprör Påbörjan av byte värmeväxlare i skolan med tillhörande pumpar, webbaserat skåp etc
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 planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Framtagande av en ny underhållsplan pågår, därför är det ej planerat några större åtgärder

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 7%.

I budget för 2019 ingår 500 000 kr för avsättning till yttre underhållsfond. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 10% för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 505 kr/m² för lokaler och 235 kr/ m² för lägenheter 2019.

Motivering till avgiftshöjning: Underhållsbehov och ökade taxekostnader för VA, sopor och värme.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	4 831	4 515	4 421	3 785	3 676
Rörelseresultat i tkr	-38	320	-960	-2 205	-431
Resultat efter finansiella poster i tkr	-380	3	-1 319	-3 044	-1 353
Balansomslutning i tkr	87 563	89 515	90 904	93 173	94 561
Soliditet %	66,7	65,6	64,5	64,5	66,6
Årsavgift/kvm* i kr	447	418	409	350	340
Driftskostnad/kvm i kr	237	173	169	171	144
Räntekostnad/kvm i kr	32	29	36	78	87
Bankskuld/kvm i kr	2 543	2 683	2 698	2 770	2 854

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

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	4 170 164	1 321 131	3 361
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			3 361	-3 361
Innevarande års avs/disps		-198 955	198 955	
Årets resultat				-379 690
Belopp Vid årets slut	53 178 000	3 971 209	1 523 448	-379 690

Styrelsens övriga kommentarer: Föreningen uttagsbeskattas, detta p.g.a. att föreningen beskattas som ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär bl.a. om bostadslägenheter har varit upplåten till medlem till ersättning understigande marknadsvärde och då skall uttagsbeskattning ske till ett belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och erlagd ersättning. Eftersom föreningen har ett skattemässigt underskott sen tidigare så påverkar inte detta likviditeten så länge det finns ett underskott.

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	1 523 447
Årets resultat:	<u>-379 690</u>
Summa:	1 143 758

Styrelsen föreslår följande disposition

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	-19 420
Disp ur fond för yttre underhåll	-19 420
Balanserat resultat	<u>1 163 178</u>
Summa	1 143 758

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

**Torvalla Centrum i Östersund**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 831 200	4 515 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	386 520	167 312
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>5 217 720</u>	<u>4 682 408</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 564 315	-1 868 533
Planerat underhåll	Not 5	-19 420	-198 955
Övriga externa kostnader	Not 6	-529 108	-168 276
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 351	-32 437
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 112 346	-2 094 649
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-5 255 540</u>	<u>-4 362 850</u>
Rörelseresultat		-37 820	319 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	135	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-342 005	-317 615
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-341 870</u>	<u>-316 197</u>
Resultat efter finansiella poster		-379 690	3 361
Årets resultat		-379 690	3 361

**Torvalla Centrum i Östersund**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	83 027 580	84 533 168
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	310 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>83 027 580</u>	<u>84 843 666</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>83 027 580</u>	<u>84 843 666</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		83 251	80 924
Övriga fordringar	Not 13	48 130	81 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>270 514</u>	<u>519 304</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>401 895</u>	<u>682 192</u>
Kassa och bank		4 133 980	3 988 978
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 535 875</u>	<u>4 671 170</u>
Summa tillgångar		87 563 454	89 514 836
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 15			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 178 000	53 178 000
Fond för yttre underhåll		<u>3 971 209</u>	<u>4 170 164</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 149 209</u>	<u>57 348 164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 523 448	1 321 131
Årets resultat		<u>-379 690</u>	<u>3 361</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 143 758</u>	<u>1 324 493</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>58 292 966</u>	<u>58 672 656</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16,19	<u>26 932 082</u>	<u>28 507 890</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>26 932 082</u>	<u>28 507 890</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 1,16	549 556	500 000
Leverantörsskulder		162 060	451 936
Aktuella skatteskulder		24 339	49 078
Övriga skulder	Not 17	823 710	682 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>778 740</u>	<u>650 910</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 338 406</u>	<u>2 334 290</u>
Summa eget kapital och skulder		87 563 454	89 514 836



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
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

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

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

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



Torvalla Centrum i Östersund

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

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 placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 44 701 402 kr (48 365 467 kr)

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 831 200	4 515 096
Övrigt	0	0
Brutto	4 831 200	4 515 096
Summa nettoomsättning	4 831 200	4 515 096
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	360	531
Vidarefakturerat till Samfällighet Degspaden kostnad fastighetsskötsel	274 690	135 000
Vidarefakturerat till Samfällighet Degspaden	111 470	31 781
	386 520	167 312
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård varav fakturerat till Degspaden se not 3	702 730	482 315
Reparationer	598 212	220 391
El	72 283	74 790
Uppvärmning	690 682	619 597
Vatten	118 828	98 698
Sophämtning	72 659	75 555
Övriga avgifter	120 133	155 074
Förvaltningsarvoden	162 465	126 266
Fastighetsskatt	24 539	0
Övriga driftskostnader	1 784	15 847
	2 564 315	1 868 533
Not 5 Planerat underhåll		
Torvallaskolan byte av rotormotor	19 420	0
Åtgärd hängrännor, stuprör, förstärkningar taktass	0	126 075
Maskiner för kök/tvätt	0	25 233
Taksäkerhet	0	47 647
	19 420	198 955
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisions- och förvaltningskostnader	16 438	13 785
Externa tjänster	0	5 175
Föreningens del av kostnad för Degspadens samfällighet	512 670	149 316
	529 108	168 276
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	15 088	16 660
Revisorsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	644	644
Arbetsgivaravgifter	4 619	5 133
	30 351	32 437
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	2 112 346	2 094 649
	2 112 346	2 094 649
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	135	1 410
Ränteintäkter skattekonto	0	8
	135	1 418
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	341 881	317 615
Räntekostnader kortfristiga skulder	124	0
	342 005	317 615



Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	106 672 245	106 672 245
Årets investeringar värmeväxlare i skolan	606 757	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 279 002	106 672 245
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 139 077	-20 044 428
Årets avskrivningar	-2 112 346	-2 094 649
Utgående avskrivningar	-24 251 423	-22 139 077
Bokfört värde	83 027 580	84 533 168
varav byggnader	80 178 680	81 684 268
varav markanläggningar	0	0
varav mark	2 848 900	2 848 900
	83 027 580	84 533 168
Taxeringsvärde för fastigheten Spritsen 1 i Östersund. Värdeår är 1985.		
Byggnad - bostäder	2 155 000	2 155 000
Byggnad - lokaler	1 286 000	1 286 000
	3 441 000	3 441 000
Mark - bostäder	498 000	498 000
Mark - lokaler	372 000	372 000
	870 000	870 000
Taxvärde totalt	4 311 000	4 311 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser vvx i skolan		
Ingående anskaffningsvärde	310 498	0
Årets investeringar	296 259	310 498
Omföring till byggnad och mark	-606 757	0
Utgående anskaffningsvärde	0	310 498
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 120	24 578
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	45 010	57 386
	48 130	81 964
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Södra Norrland	154 035	146 196
försäkring	116 479	113 126
Degspaden		250 000
Upplupna intäkter	0	9 982
	270 514	519 304



Torvalla Centrum i Östersund

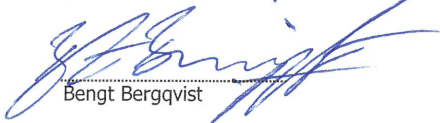
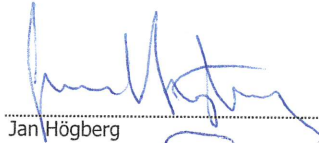

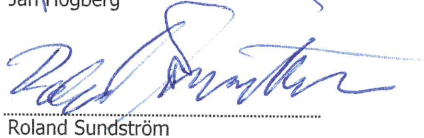
Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	53 178 000	4 170 164	1 321 131	3 361	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			3 361	-3 361	
Innevarande års avs/disps.		-198 955	198 955		
Årets resultat				-379 690	
Belopp vid årets slut	53 178 000	3 971 209	1 523 448	-379 690	
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	521466	1,27%	2022-01-30	3 692 302	300 000
Stadshypotek	549984	1,24%	2020-12-30	16 458 748	166 252
Stadshypotek	583198	1,74%	2023-12-30	7 330 588	83 304
				27 481 638	549 556
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 932 082
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 733 858
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				549 556	500 000
				549 556	500 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				82	0
Arbetsgivaravgifter				59	0
Mervärdesskatt				184 397	43 194
Fond för inre underhåll				639 172	639 172
				823 710	682 366
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				7 815	8 450
Övriga upplupna kostnader					
<i>El och fjärrvärme</i>				90 408	84 284
<i>Revision</i>				14 000	15 064
<i>Källsortering</i>				2 154	1 710
<i>HSB Södra Norrlnad</i>				36 611	26 253
<i>Ostersunds kommun</i>				0	5 531
Förutbetalda hyror och avgifter				544 502	440 944
Övriga förutbetalda intäkter				83 251	68 674
				778 740	650 910



Torvalla Centrum i Östersund

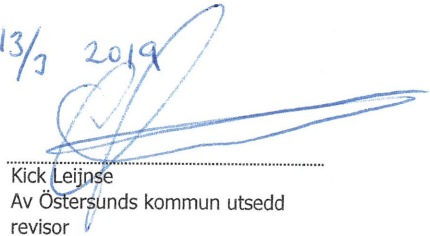
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Ställda säkerheter		
Obelånade pantbrev	12 938 000	12 938 000
Kommunal borgen finns		

Östersund den 20/2-19


Bengt Bergqvist
Jan Högberg
Kjell Svantesson
Martin Nordman
Roland Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/2 2019

Gustaf Onilsgård
Av Reion Jämtland-Härjedalen
utsedd revisor
Kick Lejnse
Av Östersunds kommun utsedd
revisorAnette Bergendahl
Godkänd revisor
Öhrlings 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 2018

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 vi identifierat.

De icke-kvalificerade revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsed 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 2018 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 revisionsed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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.

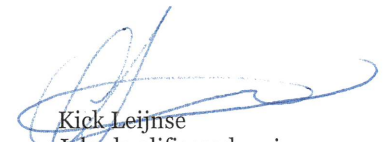
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 13 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anette Bergendahl
Godkänd revisor


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


Kick Leijnse
Icke-kvalificerad revisor
utsedd av Östersund kommun