

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF AXHÖJDEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Havren 3 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns en byggnad med 73 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1970 och är ombyggd 1994. Fastighetens adress är Axvägen 3 A-B i Sundsvall.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	15	21	14	10

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
7	37

Total bostadsarea: 4 577 m²

Total lokalarea: 700 m²

Årets taxeringsvärde 30 310 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 310 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Handwritten mark

Efter den senaste stämman 2015-06-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Anna Edholm	Ordförande	Stämman	2016
Hans Risberg	Sekreterare	Stämman	2017
Susanne Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Alexander Aronsson	Ledamot	Riksbyggen	Utses
Tore Molberg	Ledamot	Sundsvalls kommun	Utses

Styrelsesuppleanter

Drazena Sego	Stämman	2016
Maria Moreno Jonsson	Stämman	2017
Ann Charlotte Viberg	Riksbyggen	Utses
Mats Lindblad	Sundsvalls kommun	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Håkan Johnson	Stämman	2016
KPMG AB	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman	2016
---------	---------	------

Valberedning

Jana Lindh Olsson	Stämman	2016
Jonas Eriksson	Stämman	2016

Vicevärd

Riksbyggen	Styrelsen
------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01, då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 305 tkr och planerat underhåll för 226 tkr.

Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av avloppsstopp, avloppsrensningar, vattenskada, fågelsanering, fågelsäkring, klottersanering, sotning, ny yta för container, byte av nödbelysning och armaturer, reparation av tvättutrustning, garagedörr och grind.

Kostnaderna för planerat underhåll specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Hissbyte, Axvägen 3A	2013
Byte styr- och reglerutrustning	2012
Ventilation-styrteknik	2011
Tvättutrustning	2005-2006
Ombyggnad undercentral	2001

Am

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning trapphus	47
Entrépartier	133
Lås portar	25
Markarbete-flytt av plattor till annan nivå	21

Planerat underhåll	År
Hissbyte, Axvägen 3B	2016
Brandcellsörr, Axvägen 3B	2016
Låsbyte i hela huset	2016

Årets resultat uppvisar ett överskott med 493 tkr. I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändring, vilket blir ett överskott med 464 tkr. Mer information om vad resultat efter fondförändringar innebär finns i notförteckning under not 12.

Överskottet beror i huvudsak på minskade kostnader för snö, el, värme och förvaltning mot budget.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

I februari 2016 omsattes föreningens största lån (22 258 000 kr). Räntan blev vid omsättningstillfället betydligt lägre p g a lägre räntenivåer. Detta bidrar till att räntekostnaden för 2016 kommer att minska.

Medlemsinformation

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har under året bytt stadgar och beslutat att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar med 10% av gällande prisbasbelopp.

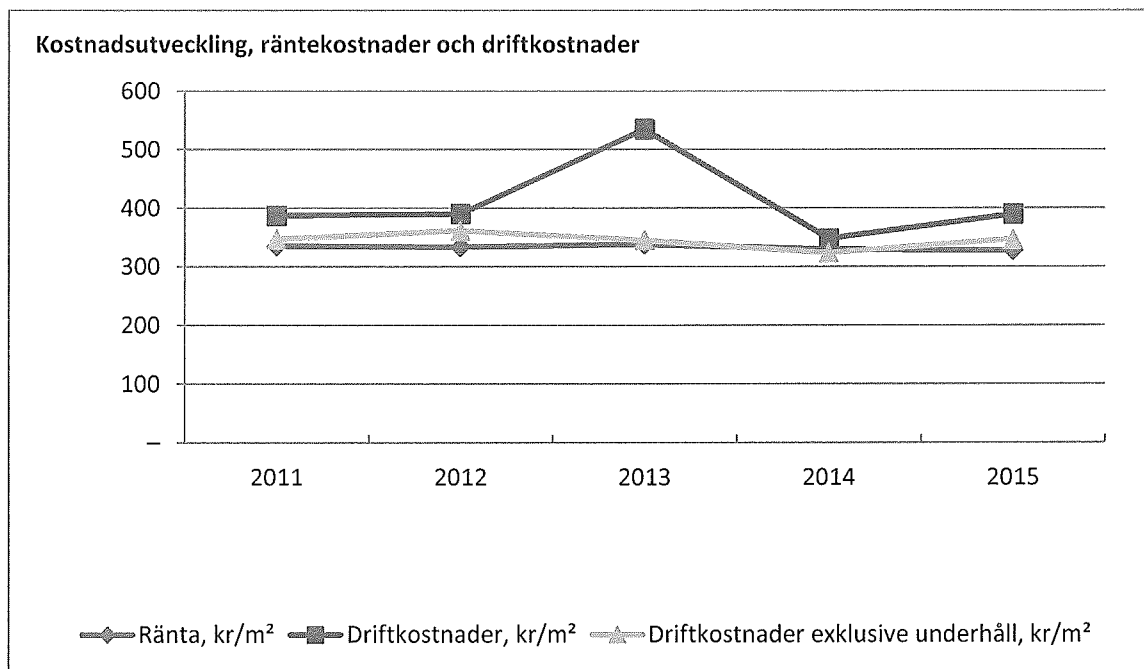
Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Föreningen får löpande hjälp med att se över el, värme- och vattenförbrukningen. Tillsammans med Riksbyggen tas eventuella åtgärdsförslag fram. Under året har all nödbelysning bytts ut mot led-belysning. Under 2016 kommer hissbytet att ge en energibesparing. I underhållsplanen finns inom ett par år planer på att byta alla elarmaturer i föreningens gemensamma utrymmen till led. Detta skulle ge en stor besparing av elkostnaden.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 121	5 083	5 045	5 019	4 824
Resultat efter finansiella poster	493	745	- 441	335	264
Årets resultat	493	745	- 441	335	264
Avsättning till underhållsfond kr/m²	48	42	42	38	38
Balansomslutning	50 446	50 364	50 344	51 096	51 334
Soliditet	16%	15%	14%	14%	14%
Likviditet	276%	273%	222%	280%	257%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	954	954	945	926	908
Driftkostnader, kr/m²	389	347	535	390	387
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	346	323	345	361	346
Ränta, kr/m²	327	330	338	333	335
Underhållsfond, kr/m²	592	463	380	474	412
Lån, kr/m²	7 713	7 804	7 895	7 985	8 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	573 424
Årets resultat före fondförändring	493 046
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-255 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	225 997
Summa överskott	1 037 467

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	464 043
Att balansera i ny räkning	573 424

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 120 688	5 083 454
Övriga rörelseintäkter	2	252 170	366 358
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 372 858	5 449 812
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 053 983	-1 833 064
Övriga externa kostnader	4	- 573 861	- 656 186
Personalkostnader	5	- 47 587	- 43 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 509 807	- 509 807
Summa rörelsekostnader		-3 185 238	-3 042 076
Rörelseresultat		2 187 619	2 407 736
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 358	3 358
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28 519	75 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 726 450	-1 740 948
Summa finansiella poster		-1 694 573	-1 662 264
Resultat efter finansiella poster		493 046	745 472
Årets resultat	12	493 046	745 472

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	44 335 976	44 833 976
Inventarier, verktyg och installationer	10	35 419	47 226
Summa materiella anläggningstillgångar		44 371 395	44 881 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	109 500	36 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	36 500
Summa anläggningstillgångar		44 480 895	44 917 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		52 186	2 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 214	118 744
Summa kortfristiga fordringar		158 400	120 923
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 210 000	4 940 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 683	385 807
Summa kassa och bank		596 683	385 807
Summa omsättningstillgångar		5 965 083	5 446 729
SUMMA TILLGÅNGAR		50 445 978	50 364 431

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 999 992	3 999 992
Fond för yttre underhåll		3 122 644	2 440 645
Summa bundet eget kapital		<u>7 122 636</u>	<u>6 440 637</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		544 420	480 948
Årets resultat		493 046	745 472
Summa fritt eget kapital		<u>1 037 467</u>	<u>1 226 420</u>
Summa eget kapital		<u>8 160 103</u>	<u>7 667 057</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	40 123 815	40 701 455
Summa långfristiga skulder		<u>40 123 815</u>	<u>40 701 455</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	577 640	479 000
Leverantörsskulder		138 318	116 359
Skatteskulder		4 275	9 476
Övriga skulder		833 808	841 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 019	549 530
Summa kortfristiga skulder		<u>2 162 060</u>	<u>1 995 920</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 445 978</u>	<u>50 364 431</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		4 361 000	4 361 000
Summa ställda säkerheter		<u>4 361 000</u>	<u>4 361 000</u>
Som säkerhet för lånen finns även kommunal borgen			
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 295 901 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar(hissbyte)	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 367 022	4 367 017
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 79 505	- 79 505
Hyror, lokaler	680 073	648 968
Hyror, garage	158 850	155 700
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 752	- 8 727
	5 120 688	5 083 454

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	243 715	358 267
Övriga ersättningar	6 600	2 950
Övriga intäkter	595	2 091
Återvunna fordringar	—	350
Inkassointäkter	1 260	2 700
	252 170	366 358

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	305 057	168 795
Underhåll	225 997	127 524
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	113 575	113 575
Försäkringspremier	45 287	36 409
Kabel- och digital-TV	82 516	81 540
Fastighetsskötsel	—	800
Återbäring från Riksbyggen	- 11 300	- 9 000
Obligatoriska besiktningar	19 994	29 900
Bevakningskostnader	1 997	—
Övriga utgifter, köpta tjänster	18 609	10 620
Snö- och halkbekämpning	9 524	25 952
Förbrukningsmateriel	2 994	6 479
Vatten	276 957	288 325
El	366 595	366 148
Uppvärmning	507 630	522 025
Sophantering och återvinning	88 550	63 973
	2 053 983	1 833 064

Handwritten signature

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	460	1 714
Förvaltningsarvode	386 047	474 997
Lokalkostnader	131 840	130 096
IT-kostnader	3 892	2 205
Juridiska kostnader	1 980	2 880
Arvode, yrkesrevisor	12 634	12 270
Kreditupplysningar	–	1 112
Telefon och porto	16 755	10 958
Konstaterade förluster hyror/avgifter	12	–
Medlems- och föreningsavgifter	6 570	6 570
Bankkostnader	200	200
Övriga externa kostnader	13 471	13 184
	<u>573 861</u>	<u>656 186</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 500	11 917
Sammanträdesarvoden	21 200	18 900
Övriga ersättningar	–	2 400
Övriga kostnadsersättningar	1 000	1 000
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>38 200</u>	<u>34 717</u>
Sociala kostnader	9 387	8 302
	<u>47 587</u>	<u>43 019</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	479 000	479 000
Standardförbättringar	19 000	19 000
Inventarier och verktyg	11 807	11 807
	<u>509 807</u>	<u>509 807</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	3 358	3 358
	<u>3 358</u>	<u>3 358</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	446
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	28 378	73 990
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	820
Övriga ränteintäkter	12	70
	<u>28 519</u>	<u>75 326</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 907 000	47 907 000
Mark	4 361 000	4 361 000
Standardförbättringar	570 000	570 000
	<u>52 838 000</u>	<u>52 838 000</u>
Summa anskaffningsvärden	52 838 000	52 838 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 977 107	-7 498 107
Standardförbättringar	- 26 917	- 7 917
	<u>-8 004 024</u>	<u>-7 506 024</u>
Årets avskrivning byggnader	- 479 000	- 479 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 19 000	- 19 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 502 024</u>	<u>-8 004 024</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 335 976	44 833 976
Varav		
Byggnader	39 450 893	39 929 893
Mark	4 361 000	4 361 000
Standardförbättringar	524 083	543 083
Taxeringsvärden		
bostäder	27 075 000	27 075 000
lokaler	3 235 000	3 235 000
Totalt taxeringsvärde	<u>30 310 000</u>	<u>30 310 000</u>
varav byggnader	25 580 000	25 580 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	59 033	—
	<u>59 033</u>	—
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	—	59 033
	<u>—</u>	<u>59 033</u>
Summa anskaffningsvärden	59 033	59 033
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 11 807	—
	<u>- 11 807</u>	—
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 11 807	- 11 807
	<u>- 11 807</u>	<u>- 11 807</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 23 614</u>	<u>- 11 807</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 419	47 226

M

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

219 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	109 500	36 500
Under 2015 har 146 nya garantikapitalbevis á 500 kr tecknats.	109 500	36 500
Garantikapitalbevisen har därmed ökat från 73 till 219.		

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 999 992	2 440 645	480 948	745 472
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		652 996	- 652 996	
Disposition enl. årsstämmobeslut			745 472	- 745 472
Reservering underhållsfond		255 000	- 255 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 225 997	225 997	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Årets resultat				493 046
Vid årets slut	3 999 992	3 122 644	544 420	493 046

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 493 046 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 464 042 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Lån med kommunalborgen	40 701 455	41 180 455
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 577 640	- 479 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	40 123 815	40 701 455

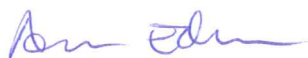
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,45%	2017-09-04	11 080 920			11 080 920
SBAB	3,46%	2018-10-12	7 841 535		479 000	7 362 535
SBAB	4,85%	2016-02-12	22 258 000			22 258 000
			41 180 455		479 000	40 701 455

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 577 640 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

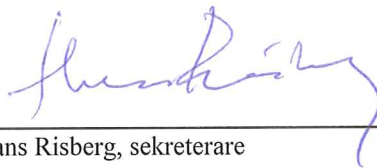
2015-12-31

2014-12-31

Sundsvall 9 / 4 2016



Anna Edholm, ordförande



Hans Risberg, sekreterare



Susanne Nilsson, ledamot



Alexander Aronsson, ledamot Riksbyggen



Tore Molberg, ledamot Sundsvalls kommun

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 / 4 2016



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Håkan Johnson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Axhöjden, org. nr 716460-3990

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Axhöjden för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Axhöjdens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Axhöjden för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sundsvall den 2016 - 04-06

KPMG AB

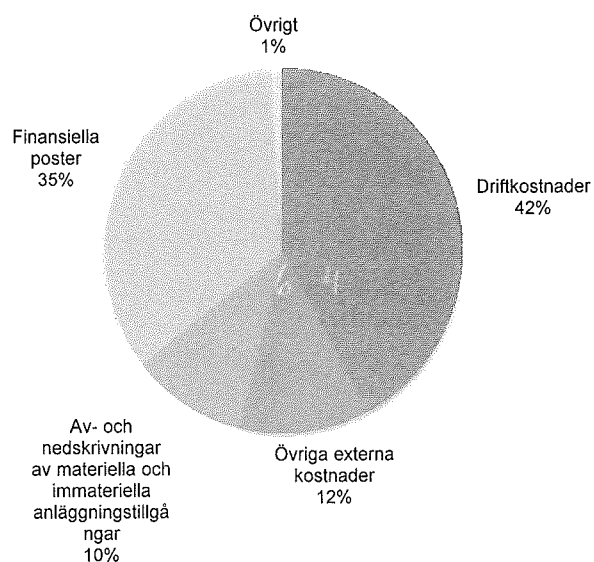
Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Håkan Johnson
Föreningsvald revisor

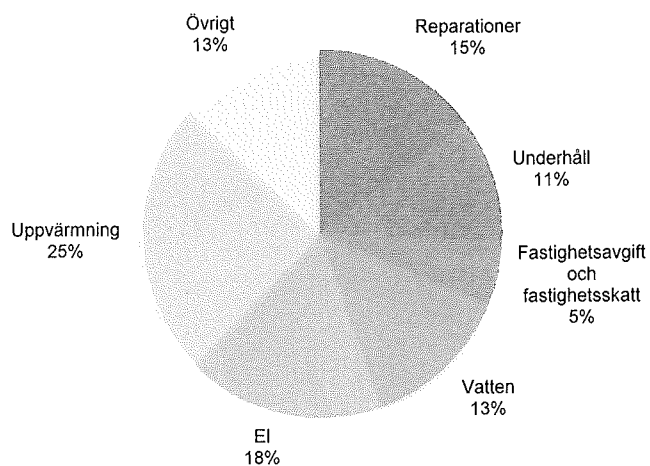
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	2 053 983	1 833 064
Övriga externa kostnader	573 861	656 186
Personalkostnader	47 587	43 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	509 807	509 807
Finansiella poster	1 694 573	1 662 264
Summa kostnader	4 879 811	4 704 340



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	305 057	168 795
Underhåll	225 997	127 524
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	113 575	113 575
Försäkringspremier	45 287	36 409
Kabel- och digital-TV	82 516	81 540
Fastighetsskötsel	0	800
Återbäring från Riksbyggen	- 11 300	- 9 000
Obligatoriska besiktningar	19 994	29 900
Bevakningskostnader	1 997	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	18 609	10 620
Snö- och halkbekämpning	9 524	25 952
Förbrukningsmateriel	2 994	6 479
Vatten	276 957	288 325
El	366 595	366 148
Uppvärmning	507 630	522 025
Sophantering och återvinning	88 550	63 973
Summa driftkostnader	2 053 983	1 833 064



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015

2014

4577	4577
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	67	37
Underhåll	49	28
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	25
Försäkringspremier	10	8
Kabel- och digital-TV	18	18
Fastighetsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	4	7
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	2
Snö- och halkbekämpning	2	6
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	61	63
El	80	80
Uppvärmning	111	114
Sophantering och återvinning	19	14
Summa driftkostnader	449	400