

Guide och kommentarer till Årsredovisningen BRF Kanariefågeln

Guide

Årsredovisningen som har gjorts tillgänglig inför stämman består av tre delar

Del 1 – Förvaltningsberättelsen

Del 2 – Finansiell del

Del 3 – Revisionsberättelse

I dagordningen är punkt 8 till 12 relaterade till årsredovisningen. Där punkt 8 och 9 är genomgång av årsredovisning och revisionsberättelse. Punkt 11 hittas under Del 1 – förvaltningsberättelsen, punkt 10 hittas under Del 2 – Finansiell information och punkt 12 hittas under Del 3 – Revisionsberättelse.

Del 1 – Förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen består av två delar; en textdel där vi redogör för vad föreningen har för uppgift, information om styrelsens sammansättning, valberedningen samt när föregående årsstämma hölls. Här redogör styrelsen kort även för vad som har hänt under året, vilka väsentliga avtal som har tecknats och vad styrelsen ser vad som kommer att hända under det kommande året.

Den andra delen är en ekonomisks sammanfattning där ni ser en flerårsöversikt över viktiga ekonomiska nyckeltal. Ni hittar även utvecklingen av det egna kapitalet från den förra årsredovisningen till denna årsredovisning samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Resultatdispositionen är styrelsens förslag på hur resultatet ska fördelas i det egna kapitalet. Det är detta det röstas om i punkt 11 på dagordningen.

Del 2 – Finansiell del

I den finansiella delen av årsredovisningen hittar ni resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under året och resultatet av dessa. I kolumnen "not" står det en siffra och om ni går till notdelen av årsredovisningen och till motsvarande siffra så hittar ni en mer detaljerad bild av vad som ingår i varje post.

Under rörelseintäkter hittar ni bland annat avgiften ni betalar månadsvis för lägenheten, hyra av parkeringsplats och lokaler. Där ligger även intäkter för pant-och överlåtelseavgifter och månadsdebiteringen av el osv.

Under rörelsekostnader finner ni de kostnader som föreningen har haft när det kommer till förvaltningen av föreningen, arvode till styrelsen samt avskrivningar på föreningens tillgångar. I driftskostnader och övriga kostnader ligger de utgifter som föreningen har haft för el, vatten, värme, sophämtning, städning, teknisk och ekonomisk förvaltning. Arvodet till styrelse och valberedning med sociala avgifter återfinns under Personalkostnader.

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar är värdeminskning på framförallt våra hus men även på större inköp/investeringar. Under not 1 kan ni hitta vilka olika av- och nedskrivningstider som används.

Under Finansiella poster återfinns ni de ränteintäkter och kostnader som föreningen har haft under året. Intäkterna kommer från det medlemskonto som föreningen har hos HSB medans kostnaderna är räntan som vi betalar på våra lån.

Föreningens resultat för 2019 är 1 109 665 kr vilket är ca 60 000 kr lägre än resultatet för 2018. De ökade kostnaderna i framförallt planerat underhåll kommer från installationen av portkodslåsen. Under året så har även några av lånen omförhandlats vilket har sänkt räntekostnaden.

Balansräkning

Balansräkningen visar vad föreningen har för tillgångar, eget kapital och skulder per 31/12 2019, dvs det är en ögonblicksbild. I kolumnen "not" står det en siffra och om ni går till notdelen av årsredovisningen och till motsvarande siffra så hittar ni en mer detaljerad bild av vad som ingår i varje post.

Tillgångarna visar vad föreningen äger och har för eventuella krav mot medlemmar, leverantörer eller andra externa parter.

Under materiella anläggningstillgångar så hittar ni värdet på våra hus samt den mark som föreningen äger under byggnader och mark. Under inventarier så ligger värdet på bla tvättmaskinerna och andra större materiella investeringar.

Under kortfristiga fordringar hittar ni under övriga fordringar det belopp föreningen som vid årsskiftet förfogade över på HSBs medlemskonto. Under förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ligger kostnader som vi betalt i förskott, tex försäkringar.

Under Kassa och Bank ligger det belopp som fanns på föreningens SEB konto per 31/12-2019.

Eget Kapital består av en bunden och fri del.

Det bundna egna kapitalet visar de pengar som medlemmarna vid skapandet av föreningen sköt till som insatser och upplåtelse genom köpet av lägenheterna. Medlemsinsatser och upplåtelseavgifterna är fasta belopp som enbart kan ändras om styrelse och stämma tar beslut om det. Under det bundna egna kapitalet ligger även den stadgeenliga avsättningen till den yttre fonden, beloppet i den yttre fonden justeras årligen och om föreningen gör ett periodiskt underhåll (t.ex. byter fönster eller annan större investering i föreningens byggnader) kan den yttre fonden användas för att minska ev. påverkan på resultatet.

Den yttre fonden är ett bokföringstekniskt sätt att kunna minimera svängningar i föreningsresultat om föreningen bestämmer att göra några större investeringar.

Det fria egna kapitalet ändras årligen beroende på hur föreningens resultat går. Det balanserade resultatet är tidigare års summering av föreningens resultat. Årets resultat motsvarar resultatet som ni hittar i resultaträkningen.

Viktigt att tänka på är att vissa begrepp som "yttre fond" och " eget kapital" inte är konton med kontantbehållning utan snarare bokföringstekniska begrepp för att visa bokförda värden som inte motsvaras av direkta kontanter.

Skulder är de olika åtagande som föreningen har förbundit sig att betala eller är skyldiga medlemmar, leverantörer eller andra externa parter.

Långfristiga Skulder motsvarar de banklån som föreningen har i SEB. Här visas de belopp som förfaller 12 månader eller senare efter utgången av 2019. Beloppen på lånen minskas med den amortering som görs.

Kortfristiga skulder är de skulder som förfaller inom 12 månader från utgången av 2019. I övriga skulder till kreditinstitut ligger dels det lån som ska läggas om under 2020 men även amorteringsbeloppet för 2020. Under leverantörsskulder ligger fakturor från leverantörer, t.ex. el och sophämtning. Övriga kortfristiga skulder är skulder till skatteverket för sociala avgifter på styrelsens arvode. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, här hittar ni det som har betalats in till föreningen i förskott tex avgiften för januari som betalas i december, förskottshyra för mobilantennerna och extern revisor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar hur föreningens likvida medel har använts under året, dvs hur mycket pengar som vi har fått in och hur mycket som har betalats ut.

Den löpande verksamheten, här utgår man från resultatet i resultaträkningen och ökar det med de avskrivningar som är gjorda under året. Anledningen till detta är att avskrivningar enbart är bokföringstekniskt och inte några belopp som föreningen betalar ut.

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital visar hur föreningens skulder och fordringar har förändrats jämfört med utgången av året innan. Om fordringarna minskar mot föregående period så har det en positiv påverkan på kassaflödet då det innebär att vi har fått in pengar för de fordringar som vi. Om skulderna ökar mot föregående år så innebär det att skulderna (exkl lån) har ökat mot föregående år och vi har betalat ut mindre pengar.

Kassaflöde från investeringsverksamheten visar vilka investeringar som har gjorts i föreningens materiella anläggningstillgångar under året. Detta är pengar vi har betalat men inte har påverkat resultatet. Eventuella belopp här kommer att fördelas ut genom avskrivningarna i resultaträkningen över avskrivningsperioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten visar beloppen som föreningen har amorterat under året eller om föreningen har betalt av ett lån helt eller tagit nya lån.

Årets kassaflöde visar då om föreningens likvida medel (pengar på bank- och medlemskonto) har ökat eller minskat mot föregående år.

Del 3 – Revisionsberättelse

I denna del av årsredovisningen så ger revisorn sin syn på hur hon anser att styrelsen har förvaltat föreningen under året samt om styrelsen har upprättat årsredovisningen enligt de lagar och regler som finns. Revisorsutlåtandet består av 2 delar; rapport om årsredovisningen och rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar.

I rapport om årsredovisningen sammanfattar revisorn vad styrelsen har för ansvar samt vad revisorns uppdrag är. Det ges även ett uttalande (i början av rapporten) om vad revisorn tycker att stämman ska rösta rörande fastställande av resultat och balansräkning.

I rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar sammanfattar revisorn vad styrelsen har för ansvar samt vad revisorns uppdrag är. Det ges även ett uttalande (i början av rapporten) om vad revisorn tycker att stämman ska rösta rörande fastställande av resultatdispositionen samt ansvarsfrihet för styrelsen.