

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 1 november kl. 18.00 – 20.10

Plats: Thaliasalen

Närvarande:	Margareta Freij Marchandise	röstberättigad
	Tina Lagesten	röstberättigad
	Christer Tofte	röstberättigad
	Robin Beck	röstberättigad
	Karin Fristedt	röstberättigad

Frånvarande: Kent Malmström
Annica Sandén

§ 99 Sammanträdet öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl. 18.00.
§ 100 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Robin Beck
§ 101 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 102 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 7/2023	Protokoll 6/2022 § 74 Sprickor i garaget Styrelsen beslutar att kalla till möte med Åkermans Ingenjörbyrå's konsult Ola Teinvall, angående Sustend's statusbesiktningsprotokoll för vidare utredning kring bärighet på pelare och rostangrepp på underarmeringen i bjälklaget. <i>Kvarstår</i> Protokoll 3/2023 § 34 Nedsäkring el, § 104.1 Christer uppdrages att säkerställa att utredningen blir väl dokumenterad detta beställes av Bravida. <i>Kvarstår</i>
§ 103 Genomförda överlåtelser	Inga genomförda överlåtelser.
§ 104 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. SBF - Nerfallande puts på grannfasad. För kännedom brev som sänts till ägare av fasad 2023-10-12. Avgivna: 1. Kontaktcenter i Helsingborg - Nerfallande puts från grannfasad 2023-09-20





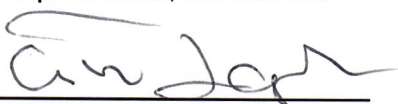
Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 8
2023-11-01

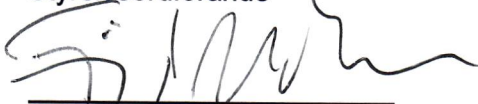
Sid 2 (2)

§ 105 Förvaltarrapport, separat mail (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 106 Elsäkerhetsföreskrifter	Elsäkerhetsverket har tagit fram nya föreskrifter för starkströmsanläggningar. För bostadsrätter är den viktigaste förändringen att de nya reglerna kräver att man har en dokumenterad rutin för löpande kontroll av starkströmsanläggningar i fastigheten. Styrelsen beslutade att anlita Skandinavisk Elkonsult AB för inventering, riskbedömning och dokumentation av föreningens elanläggningar på fortlöpande räkning, som beräknas till en kostnad uppgående 15 000 kr exkl. moms. Tina uppdras att ombesörja beslutet.
§ 107 Utkast Årsredovisningen	Styrelsen genomgick delar av årsredovisningen.
§ 108 Femårsplan (bilaga 3)	Styrelsen genomgick den av Margareta utarbetade femårsplanen för år 2024/2025–2028/2029. I planen har bindningstiden för lånet som skall omsättas i augusti 2024 satts på tre år, då räntenivån antas bli lägre på sikt. Enligt underhållsplanen har föreningen ett ökat underhåll de nästkommande åren därav ingen amortering under två år. Styrelsen beslutade att antaga femårsplanen.
§ 109 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 110 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 13 december 18.00 i Thaliasalen
§ 111 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 20.10

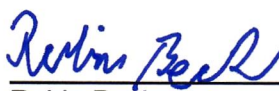
Vid protokollet, sekreterare


Tina Lagesten

Styrelseordförande


Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot


Robin Beck



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 8 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 1 november kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Kent Malmström
Robin Beck
Annica Sandén
Karin Fristedt

Dagordning

- § 99 Sammanträdets öppnande
- § 100 Val av justerare
- § 101 Godkännande av dagordning
- § 102 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 103 Genomförda överlåtelse
- § 104 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 105 Förvaltarrapport, separat mail
- § 106 Elsäkerhetsföreskrifter
- § 107 Utkast Årsredovisning
- § 108 Femårsplan
- § 109 Övriga frågor
- § 110 Nästa sammanträde
- § 111 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise

Handwritten signature and initials

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 1 november 2023



Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

Paragraf/ AR	Åtgärd	Ansvarig	PÅGÅR
8/2021 §99	Åtgärdslista enligt Sustend besiktningsrapport angående sprickor i parkeringshus samt intilliggande trapphus invändigt och innergård utvändigt. Konsultation med konstruktör om bärlast för pelare. Tätskiktets status skall stickprovsvis kontrolleras och dokumenteras utifrån risken för läckage. Lagning av sprickor samt fuktskador i bjälklag och väggar. Längsgående större sprickor fräsa in dilatationsfogar som kan ta upp konstruktionen rörelser. Mäta sprickor och dokumentera.	Styrelse	Pågående
	Upptäckt läckage från vertikal stam Bruksgatan 30, mindre vattenpöl som kommer strax bakom serviceparkeringsplats i övre garage. Johan inspekterar och tar kontakt med Tina i styrelsen för vidare hantering t ex besiktnings i lägenheter ovanför.		Har varit torrt länge nu, inget läckage på flera månader.
4/2023 §47 Fastighets ronden	Radhusen: - Alla staket utanför radhusen behöver målas om. - Målas när vådret blir bättre - Högttrycks tvätta plattorna utanför radhusen. - Tvättas efter målning	Andersson	Pågående
4/2023 §47 Fastighets ronden	Loftgångar: - Inhämta offert på en tillståndsbedömning av loftgångarna för att kontrollera konstruktionen med avseende på nuvarande skick och hur lång den fortsatta livslängden på konstruktionen har.	Andersson	Offert skickad från Sustend till Margareta 10 maj.

T. B.

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 1 november 2023



Övrigt Fastighets ronden	Fasad Bruksgatan 30: - Kontrollera Härvisions skylt sitter löst.	Andersson	Johan har kontrollerat, ringer Tina.
--------------------------------	---	-----------	--

Klara åtgärder

Övrigt	Klotterskyddet är pålagt 2,5 meter upp på fasaderna. Skall upprepas vart fjärde år.	Andersson	Klart
--------	--	-----------	-------

Tj. 2023

Bilaga 3

5 års plan 2024/2025--2028/2029

	Utfall	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	
Årsavgifter	2 738	2 847	2 961	3 079	3 172	3 267	3 365	+4% per år budget 1a 2a plan. +3% 3e-5e plan
Bidrag/försäkringersättningar	111	0	0	0	0	0	0	
Övriga intäkter	1 752	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769	
Summa Rörelseintäkter	4 601	4 616	4 730	4 848	4 941	5 036	5 134	
Fastighetsskötsel och städ	-833	-773	-718	-740	-762	-785	-808	Medel 5 år för 1a plan, 3% per år
Reparationer	-507	-350	-505	-520	-536	-552	-568	Medel 5 år för 1a plan, 3% per år
Planerat underhåll	-375	-367	-848	-1 210	-1 388	-513	-618	Enl uhp
Taxebundna kostnader	-1 123	-1 181	-1 240	-1 290	-1 341	-1 395	-1 451	+4% per år
Övriga driftskostnader	-188	-200	-200	-200	-200	-200	-200	Försäkring, kabeltv fr 56 till 105, bredband
Fastighetsskatt	-220	-219	-219	-219	-219	-219	-219	
Summa Driftskostnader	-3 246	-3 090	-3 730	-4 178	-4 446	-3 663	-3 864	
Summa Driftskostnader exkl puh	-2 871	-2 723	-2 882	-2 968	-3 058	-3 150	-3 246	
Övriga externa driftskostnader	-123	-100	-101	-102	-103	-104	-105	Bankkostn, förbrukninv+matr, revision, stämmokostn, trycksaker, +1% per år
Personalkostnader	-100	-91	-102	-93	-104	-95	-106	+2% per år
Avskrivningar	-370	-370	-370	-370	-370	-370	-370	
Ränteintäkter	22	5	44	44	44	44	44	
Räntekostnader	-617	-620	-738	-690	-651	-575	-650	
Resultat	167	350	-267	-541	-689	273	82	
IB Kassa/Bank	1 884	2 456	2 676	2 779	2 607	1 788	1 931	
Amortering	0	-500			-500	-500	-500	
Resultat + avskrivning	537	720	103	-171	-319	643	452	
UB Kassa/Bank	2 421	2 676	2 779	2 607	1 788	1 931	1 883	

Handwritten signature

5 års plan 2024/2025--2028/2029

	Lån nr	Period	Antal år	Lånebelopp	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
					23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	
					%	%	%	%	%	%	
Swedbank Hypotek	2658395724	2021-06-23--2028-06-23	7 år	7 549 000	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%	2,50%	
Swedbank Hypotek	2650214576	2018-08-23--2024-08-23	6 år	7 930 000	1,71%	3,50%	3,50%	3,50%	3,00%	3,00%	
Swedbank Hypotek	2758131052		3 mån	9 630 000	4,00%	3,75%	3,25%	3,00%	2,75%	2,75%	
Binder vi på 3 år, 2024-08-23--2027-08-23											
Räntekostnad											
					99 647	99 647	99 647	99 647	99 647	188 725	
					135 603	277 550	277 550	277 550	237 900	237 900	
					385 200	361 125	312 975	273 900	237 325	223 575	
				Totalt	620 450	738 322	690 172	651 097	574 872	650 200	
Amortering											
					500 000	0	0	500 000	500 000	500 000	

Handwritten signature and initials in blue ink.