

ÅRSREDOVISNING 2010

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 – 8
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10 - 15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamla Teatern i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 – 2010-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t o m</u>
Margareta Freij	Ordförande	Årsstämman 2010
Gert Persson	Vice ordförande	Årsstämman 2010
Mats Thelander	Sekreterare	Årsstämman 2011
Ann-Christine Mattsson	Ledamot	Årsstämman 2010
Richard Boman	Ledamot	Årsstämman 2010

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Nils-Olav Bengtsson	Suppleant	Årsstämman 2010
Olle Svetoft	Suppleant	Årsstämman 2010

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Christer Carlsson	Föreningsrevisor
Per Jacobsson, KPMG	Godkänd revisor

Revisorssuppleant
Mats Assarsson

<u>Valberedning</u>	
Mats Assarsson	Sammanställande
Rolf Olsson	
Anne Henricsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Thalia 20 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 49 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Bruksgatan 28-30 och S Strandgatan 17-19 i Helsingborg

Lägenhetsfördelning:

<u>1 rok</u>	<u>2rok</u>	<u>3rok</u>	<u>4rok</u>	<u>5rok</u>	<u>>5rok</u>
	16	15	10	7	1

Därtill tillkommer

<u>Lokaler</u>	<u>Garageplats för personbil</u>	<u>Garageplats för mc</u>
15	55	4

Ett parkeringsdäck är uthyrt till Helsingborgs Kommun på långtidskontrakt (2014-12-31)

Total tomtarea	2 726
Total bostadsarea	4 414
Total lokalarea	515

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/ organisationsanslutning

Crendo Fastighetsförvaltning AB:s kontor i Halmstad och Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparation och underhåll för 319 926 kr (f.g. år 230 208 kr) och planerade reparationer och underhåll för 704 865 kr (f.g. år 668 472 kr) Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 625 tkr/år för de närmaste 15 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 127 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

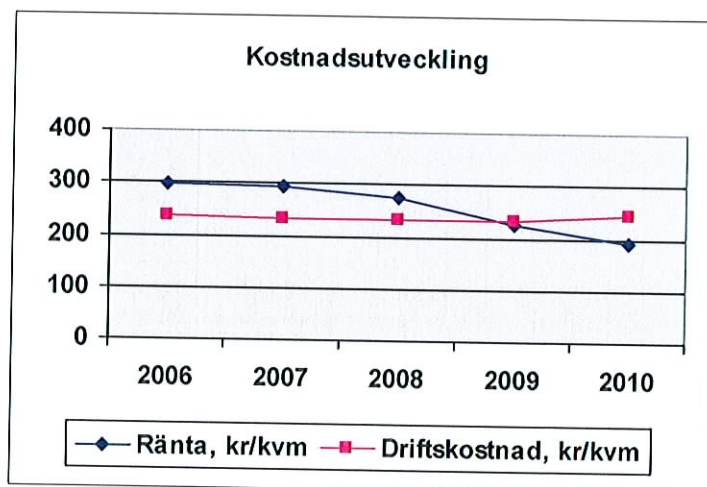
Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 7 december 2009. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

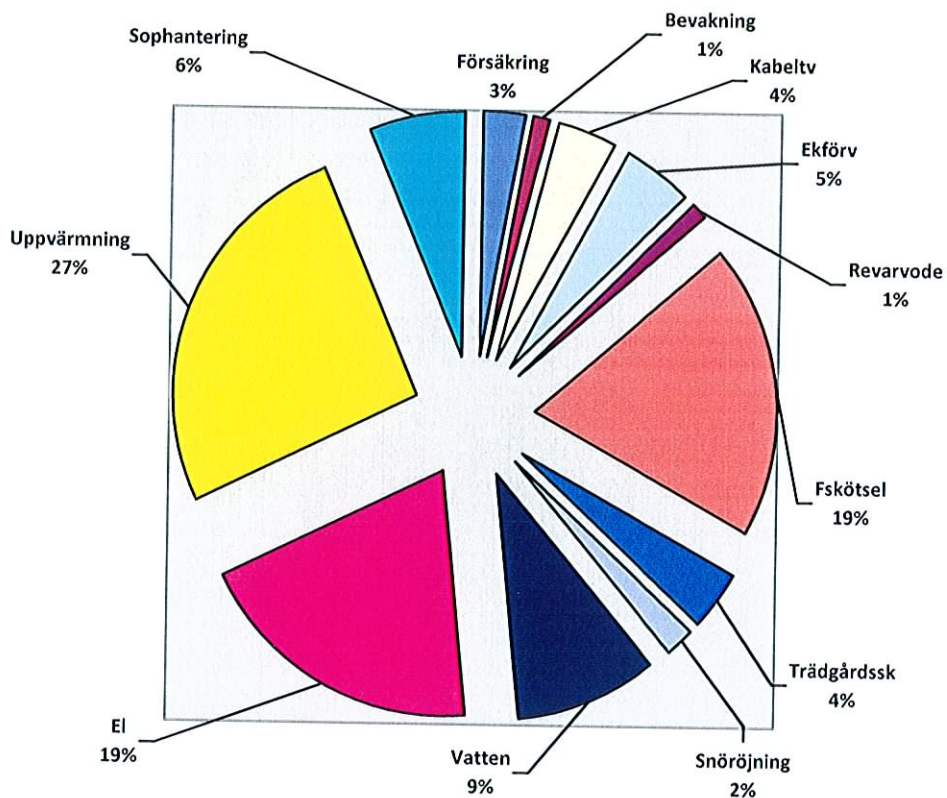
Föreningen har fortsatt god ekonomi och framtagna 5 års budget medgav en avgiftssänkning med 10% under verksamhetsåret.

Antagna budget för verksamhetsåret 2010-2011 ger full kostnadstäckning.

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 199	4 258	4 563	5 069	4 993
Årets resultat	66	202	-200	781	490
Balansomslutning	41 244	41 657	41 871	41 397	43 455
Soliditet %	23%	23%	22%	23%	20%
Likviditet %	302%	178%	112%	106%	245%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	589	654	664	769	769
Driftskostnad, kr/kvm	244	231	231	232	237
Ränta, kr/kvm	190	223	276	292	299
Underhållsfond, kr/kvm	679	695	704	828	750
Lån, kr/kvm	6 261	6 261	6 261	6 309	6 851



Driftskostnader



Kostnadsfördelning

Driftskostnader	29%	Underhåll	25%
Finansiella poster	23%	Fastighetsskatt	6%
Avskrivningar	13%	Övrigt	2%
Arvoden	2%		

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2009, då avgifterna sänktes med 10%. Årsavgifterna för bostäderna uppgår häfter i genomsnitt till 589 kr/kvm och år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 stycken överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år 8 stycken). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Crendo Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Crendo Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
ThyssenKrupp Elevator AB	Hissar
Kone AB	Portar
ComHem AB	Kabel TV
Öresundskraft	Elleveranser och fjärrvärme
Renhållarna	Soptömning
Inspecta AB	Säkerhetskontroller

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 830 876
Årets resultat före fondförändring	65 895
Fondavsättning enligt stadgarna	-625 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>704 865</u>
Summa överskott	1 976 636

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 976 636

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 172 024	4 226 324
Hyres- och avgiftsbortfall	2	-2 342	-750
Övriga förvaltningsintäkter	3	29 025	32 716
		<u>4 198 707</u>	<u>4 258 290</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-319 926	-230 208
Planerat underhåll	5	-704 865	-668 472
Fastighetsskatt	6	-251 400	-189 670
Driftskostnader	7	-1 196 515	-1 140 746
Övriga kostnader	8	-83 589	-91 375
Arvoden m m	9	-106 592	-92 410
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	-532 100	-572 045
		<u>-3 194 987</u>	<u>-2 984 925</u>
Rörelseresultat		1 003 720	1 273 365
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 044	26 233
Räntekostnader		<u>-938 869</u>	<u>-1 097 505</u>
		-937 825	-1 071 272
Resultat efter finansiella poster		65 895	202 093
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>65 895</u>	<u>202 093</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-625 000	-625 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>704 865</u>	<u>668 472</u>
Förändring av underhållsfond	79 865	43 472
Resultat efter fondförändring	145 760	245 565

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		38 815 009	39 271 862
Maskiner, inventarier		75 247	150 495
		<u>38 890 256</u>	<u>39 422 357</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 890 256</u>	<u>39 422 357</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		51 773	59 301
Kundfordringar		1 908	4 066
Skattefordringar		177 851	0
Övriga fordringar		32 001	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 666	39 072
		<u>284 199</u>	<u>102 448</u>
Kassa och bank		2 069 881	2 132 149
Summa omsättningstillgångar		<u>2 354 080</u>	<u>2 234 597</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 244 336</u>	<u>41 656 954</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 280 999	4 280 999
Underhållsfond		3 347 974	3 427 839
Summa bundet eget kapital		7 628 973	7 708 838

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 830 876	1 585 311
Årets resultat		65 895	202 093
Avsättning till underhållsfond		-625 000	- 625 000
Ianspråktagande av underhållsfond		704 865	668 472
Summa fritt eget kapital		1 976 636	1 830 876

Summa eget kapital		9 605 609	9 539 714
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	13	30 859 000	30 859 000
		30 859 000	30 859 000

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 667	311 339
Skatteskulder		0	57 545
Övriga kortfristiga skulder		142 591	40 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	549 469	849 078
		779 727	1 258 240

Summa skulder		31 638 727	32 117 240
----------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 244 336	41 656 954
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för Fastighetslån		45 559 000	45 559 000
--	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

2010-08-31

2009-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	65 895	202 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	532 100	572 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	597 995	774 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-181 750	213 462
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-478 513	-416 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-660 263	-202 637
 Årets kassaflöde	 -62 268	 571 500
Likvida medel vid årets början	2 132 149	1 560 649
Likvida medel vid årets slut	2 069 881	2 132 149

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll, som ej finns med i underhållsplanen.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen har avskaffats

Schablonbeskattningen avskaffades från 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. T.ex. ränteinkomster. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gällde detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

Föreningens underskottsavdrag enligt de tidigare reglerna beräknades till 31 554 303 kr per 31/8 2007 (tax 2008) och innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året då detta underskott även med de nya reglerna får rullas framåt och kvittas mot framtida överskott. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts. Föreningens ackumulerade underskott uppgick vid föregående års taxering (tax 2010) till 31 446 770kr.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år Ändrad avskrivningstid från 54 till 100 år fr.o.m 2007/2008

Bredbandsinstallation 5 år

Passersystem 5 år

2009-09-01

2008-09-01

2010-08-31

2009-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

*Årsavgifter, bostäder	2 598 422	2 886 440
*Årsavgifter, lokaler	284 328	313 548
Avgiftsreduktion, bostäder o lokaler (1 mån)	0	-240 138
**Hyrer, lokaler	636 551	650 493
Hyrer, garage	642 501	602 901
Hyrer, garage löpande	10 222	13 080
	<u>4 172 024</u>	<u>4 226 324</u>

*Årsavgifterna för bostäder och lokaler sänktes med 10% per 1 september 2009.

**Hysesintäkterna för lokaler har minskat fr.o.m. 1 januari 2010, beroende på att lokalhyresavtalen är kopplade till konsumentprisindex vilken haft en negativ utveckling om 1,46%.

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-2 342	-750
------------------------------------	--------	------

Not3 Övriga förvaltningsintäkter

Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	5 676	5 232
Övriga intäkter	23 349	27 484
	<u>29 025</u>	<u>32 716</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	17 047	13 584
Försäkringsskador, tvättstuga samt lgh 10	30 104	0
Gemensamma utrymmen	146 182	67 693
Lokaler	10 321	0
Portar och dörrar	39 800	41 970
Låssystem	10 202	0
Hissar	8 546	14 263
VVS	6 774	32 200
Ventilation	0	37 430
Tvättstugor	16 730	7 521
Tele, tv, porttelefon	3 312	0
Markytor	0	4 316
Garage	30 908	11 231
	<u>319 926</u>	<u>230 208</u>

	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Not 5 Planerat underhåll		
Låssystem	81 913	135 448
Fönster	248 372	0
Ventilation	310 206	35 093
Hissar	0	331 481
PAC Garage	0	166 450
Porttelefon	64 375	0
	704 866	668 472
Not 6 Fastighetsskatt		
Beräknad fastighetsskatt	189 093	189 670
Diff Fastighetsskatt 070901-080831 (269 480 – 207 173) tax 2009	62 307	
	251 400	189 670
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	33 046	30 323
Administration	0	67 271
Bevakning	15 138	0
Kabel-TV	44 040	41 818
Arvode ekonomiskförvaltning	56 205	69 085
Revisionsarvode	14 300	14 300
Fastighetsskötsel	231 635	247 428
Trädgårdsskötsel	46 808	14 668
Snöröjning	25 236	12 684
Vatten	111 778	106 828
El	233 305	212 421
Uppvärmning	309 147	253 998
Sophantering	66 916	61 587
Grovsopor	8 961	8 335
	1 196 515	1 140 746
Not 8 Övriga kostnader m.m		
Inredning gym	0	12 990
Renovering bastu och bubbelbad	0	22 812
Förbrukningsinventarier/material	15 612	0
Konsultarvoden /Energideklaration	16 363	8 625
Kreditupplysningar	0	984
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 040
Övriga kostnader	46 094	40 924
	83 589	91 375
Not 9 Arvoden mm		
Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	81 457	68 474
Arvode valberedning	4 495	3 000
Föreningsvald revisor	2 120	3 000
Summa	88 072	74 474
Sociala kostnader	18 520	17 936
	106 592	92 410

	2010-08-31	2009-08-31
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	45 685 250	45 685 250
Byggnadsinventarier	224 978	224 978
Mark	2 831 460	2 831 460
Anslutningsavgifter, Bredband	199 723	199 723
Passersystem	376 239	376 239
Summa anskaffningsvärden	49 317 650	49 317 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 244 847	-8 787 995
Byggnadsinventarier	-224 978	-224 978
Anslutningsavgifter, Bredband	-199 725	-159 780
Passersystem	-225 744	-150 496
	-9 895 294	-9 323 249
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-456 852	-456 852
Årets avskrivning anslutningsavgifter, Bredband	0	-39 945
Årets avskrivning passersystem	-75 248	-75 248
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 427 394	-9 895 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 890 256	39 422 356
Varav		
Byggnader	35 983 551	36 440 403
Mark	2 831 460	2 831 460
Anslutningsavgifter, Bredband		0
Passersystem	75 247	150 495
Taxeringsvärden		
Byggnader	46 600 000	46 000 000
Mark	17 452 000	16 144 000
Totalt taxeringsvärde	64 052 000	62 144 000

	2010-08-31	2009-08-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald larmavgift, Rapid	2 912	0
Förutbetald serviceavg hiss, Kone	1 725	0
Upplupen intäkt AB, Låsmekano	0	19 250
Förutbetald kabel-tv-avgift, ComHem	3 713	3 713
Upplupna ränteintäkter, Swedbank	961	5 776
Fastighetsförsäkring, TryggHansa	11 355	10 333
	<u>20 666</u>	<u>39 072</u>

	2010-08-31		
Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl.avgift	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	4 280 999	3 427 839	1 830 876
Disposition enligt årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			79 865
Avsättning till underhållsfond		625 000	
Disponerat underhållsfond		-704 865	
Årets resultat			65 895
Vid årets slut	4 280 999	3 347 974	1 976 636
			<u>9 605 609</u>

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 13 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån					30 859 000
Skuld vid årets slut					<u>30 859 000</u>
Låneinstitut	Ränta	Villkorsändr	Ing skuld	Årets amortering	Utg.skuld
* Swedbank	3,91	2010-10-21	9 430 000	0	9 430 000
**Swedbank	3,86	2010-10-21	8 549 000	0	8 549 000
Swedbank	2,92	2014-03-25	12 880 000	0	12 880 000
				<u>0</u>	<u>30 859 000</u>

* Lånet är omsatt med rörliga villkor from 2010-10-21

** Lånet är omsatt på 5 år med ny villkorsändringsdag 2015-09-25 till 3,80% ränta

2010-08-31

2009-08-31

**Not 14 Upplupna kostnader och
 förutbetalda intäkter**

Upplupna styrelsearvoden	88 072	0
Upplupna socialaavgifter	18 520	0
Upplupna räntekostnader	32 088	5 553
Aviserade avgifter och hyror september	308 584	378 858
Hyror avseende september, kvartalshyror	39 321	0
Upplupna elkostnader	16 418	16 966
Upplupna värmekostnader	9 253	7 616
Upplupna vattenkostnader	9 350	9 010
Upplupna kostnader för renhållning	8 941	4 604
Upplupen kostnad hissreparation	0	0
Upplupen kostnad avgiftsfri månad	0	240 138
Upplupen kostnad för revision	14 290	14 990
Upplupen kostnad underhåll låssystem	0	154 698
Upplupen kostnad PAC system	0	16 645
Upplupen kostnad Svagströmsservice	4 632	0
	549 469	849 078

Helsingborg 2010-

Margareta Freij

Gert Persson

Mats Thelander

Ann-Christine Mattsson

Richard Boman

Vår revisionsberättelse har avgivits

Helsingborg 2010-

Av föreningen vald revisor
Christer Carlsson

Av KPMG AB förordnad godkänd revisor
Per Jacobsson

Valberedningens förslag för Bostadsrättsföreningen Gamla Teatern Helsingborg till Årsmötet den 29 november.

Följande ledamöter avstår omval:

Ann-Christine Nilsson (f.d. Mattsson), Gert Persson, Olle Svetoft.

Valberednings förslag är följande:

Omval: Margareta Freij, ordförande på 1 år

Omval: Richard Bohman, ordinarie ledamot på 1 år

Nyval: Tina Lagesten, ordinarie ledamot på 2 år

Nyval: Jan Hedlund, ordinarie ledamot på 2 år

Omval: Olle Bengtsson, suppleant på 1 år

Nyval: Peter Nilsson, suppleant på 1 år

Helsingborg den 12 november



Mats Assarsson



Anne Henricsson



Rolf Olsson