

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

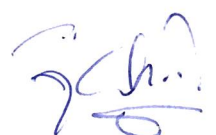
Tid: 4 november kl 18.00 – 20.00

Plats: Thaliasalen

Närvarande:	Margareta Freij Marchandise	röstberättigad
	Christer Tofte	röstberättigad
	Tina Lagesten	röstberättigad
	Kennarth Blomkvist	röstberättigad
	Richard Boman	röstberättigad

Frånvarande: Mattias Nilsson
Annica Sandén

§ 101 Sammanträdets öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.00.
§ 102 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Christer Tofte.
§ 103 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 104 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 7/2020	Protokoll 3/2019 § 33 Förråd/garageplatsen i undre garaget Vi har fått kostnadsförslag för målning från Anderssons Fastighetsförvaltning AB på 24 800 kr exkl moms. Styrelsen beslutade att avvakta, se § 76. <i>Kvarstår</i> Protokoll 5/2020 § 68 Bidrag för el-laddare i garaget. Naturvårdsverket har beviljat bidrag för 10 st el-laddningspunkter och dessa skall vara installerade senast 2021-10-26. Bidraget utbetalas retroaktivt. Bravida beräknar installationstiden mellan den 23 nov- 21 dec 2020.



	Protokoll 7/2020 § 92 Pumpgrop Vid renoveringen av pump i pumpgrop upptäcktes att axeln hade korroderat vilket medförde byte av densamma till en kostnad av 3 833 kr exkl. moms.
§ 105 Genomförda överlåtelser	Bostadsrätten till lägenhet nr 1 har överlåtits av Lena Tillman till Isabella Adamborg med tillträde den 2020-12-14. Bostadsrätten till lägenhet nr 45 har överlåtits av Ulf Jutaren till Jan Nilsson med tillträde den 2021-01-08.
§ 106 Inkomna och avgivna skrivelser	Avgivna: Inkomna: 1. Beslut Länsstyrelsen angående statligt stöd för lokalhyresgäst rabatt på hyra. 2. SBF Beslut bygglov Thalia31. 3. Beslut Naturvårdsverket angående statligt stöd för el-laddarstationer.
§ 107 Förvaltarrapport (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 108 Femårsplan, § 78, § 87.3 (bilaga 3)	Styrelsen genomgick den av Margareta utarbetade femårsplanen 2020-2025. Styrelsen beslutade antaga femårsplanen.
§ 109 Årsredovisning	Årsredovisningen genomgicks och styrelsen fastställde densamma.
§ 110 Grind två Bruksgatan 28	För två år sedan kontaktade Robert Mueller, ägare till fastigheten Thalia 19 Bruksgatan 24, i ärendet att installera en grind mellan husen Bruksgatan 28 och 24. Efter upprepade försök att kontakta ägaren till Thalia 19, upptäcktes att fastigheten är såld. Ordförande uppdras att kontakta de nya ägarna Per-Ola och Magnus Hallqvist i ärendet.
§ 111 Övriga frågor	1. Informera medlemmarna att styrelsen har tecknat ett nytt gruppavtal TV Bas med ComHem, vilket ger ett större utbud av tv-kanaler.
§ 112 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 16 december 18.00 i Thaliasalen

[Handwritten signature]

§ 113 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 20.00
------------------	--

Vid protokollet, sekreterare



Tina Lagesten

Styrelseordförande



Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot



Christer Tofte



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 8 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdagen den 4 november kl 18.00

Plats: Thaliasalen

Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Richard Boman
Kennarth Blomkvist
Mattias Nilsson
Annica Sandén

Dagordning

- § 101 Sammanträdets öppnande
- § 102 Val av justerare
- § 103 Godkännande av dagordning
- § 104 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 105 Genomförda överlåtelse
- § 106 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 107 Förvaltarrapport, separat mail
- § 108 Femårsplan, § 78, § 87.3
- § 109 Årsredovisningen
- § 110 Grind två Bruksgatan 28
- § 111 Övriga frågor
- § 112 Nästa sammanträde
- § 113 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Förvaltarrapport Brf Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 4 november 2020

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ ÅR	ATGÄRD	ANSVARIG	PAGAR
4/2019 § 46	Inspektion av träpaneler och trädetaljer på terrasser, balkonger och fasader som är svårt utsatta för väder och vind.	Jesper	Bes Klart Bifogat protokoll

Klara åtgärder

PARAGRAF/ ÅR	ATGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT
7/2020 §93	Service på pumpgruppen.	Jesper	Klart
UH	Fellmerts Plåt har gått över samtliga balkonger som vetter mot Södra Strandgatan 17-19 dvs dem som har ett liknande utseende som Nicolas lgh 17 där plåten har lossnat. Generellt såg räck och infästningar bra ut, dem har dragit i ett antal farmarskruvar på ställen där dem ansåg det behövas.	Jesper	Klart
UH	Fukten i väggen på S. Strandgatan 17. Johan håller koll på väggen och gör stickprov när han är på föreningen i andra ärenden. Enligt honom så känns det ännu lite fuktigt så han vill avakta skrapning och målning av väggar till dess att vi kan garantera resultatet.	Jesper	Klart/Pågå ende
UH	Putsnings av flagande sockel mot Prästgatan är utförd.	Jesper	Klart

Handwritten signature and initials in blue ink.

Brf Gamla Teatern i Helsingborg Plan 2020-09-01 - 2025-08-31 - 5 år		Inflation: Budget	1,5% Plan	1,7% Plan	1,9% Plan	2,1% Plan
Konto	Benämning	202009-202108	202109-202208	202209-202308	202309-202408	202409-202508
Rörelsens intäkter						
3013	Hyra lokaler, ej momspliktig	283 080	283 080	283 080	283 080	283 080
3014	Hyra garage, momsregistrerade	977 940	977 940	977 940	977 940	977 940
3015	Hyra garage, ej momsregistrerade	405 540	405 540	405 540	405 540	405 540
3021	Årsavgift bostäder	2 467 740	2 467 740	2 467 740	2 467 740	2 467 740
3023	Årsavgift lokaler, ej momspliktig	269 832	273 879	278 535	283 828	289 788
Årsavgifter och hyror		4 404 132	4 408 179	4 412 835	4 418 128	4 424 088
3148	Tagg, mompliktig	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
3149	Tagg, ej momspliktig	500	500	500	500	500
3215	Bredband	300	300	300	300	300
3216	Gemensamhetslokal	0	0	0	0	0
3917	Överlåtelseavgift	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
3918	Pantförskrivningsavgift	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
3990	Övr ersättn och intäkter	0	0	0	0	0
3992	Bastu, gym m.m	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		11 300	11 300	11 300	11 300	11 300
Nettoomsättning		4 415 432	4 419 479	4 424 135	4 429 428	4 435 388
Fastighetskostnader						
Löpande underhåll		-500 000	-507 500	-516 128	-525 934	-536 979
Periodiskt underhåll		-490 000	-704 000	-614 000	-915 000	-595 000 Enligt underhållsplanen
4801	Fastighetsskatt	-137 040	-137 040	-137 040	-137 040	-137 040
4802	Kommunal fastighetsavgift	-70 021	-70 021	-70 021	-70 021	-70 021
Fastighetsskatt/-avgift		-207 061	-207 061	-207 061	-207 061	-207 061
4610	El	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
4620	Uppvärmning	-470 000	-470 000	-470 000	-470 000	-470 000
4630	Vatten & avlopp	-145 000	-145 000	-145 000	-145 000	-145 000
4640	Avfallshantering	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
4644	Snörenhållning	-20 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
4648	Tvättning sopkärl	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
4671	Hissbesiktning	0	0	0	0	0
4680	Bevakningskostnader (stämmer inte för 2020)	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
4685	Brandskydd	-3 180	-3 180	-3 180	-3 180	-3 180
4710	Fastighetsförsäkring	-62 400	-62 400	-62 400	-62 400	-62 400
4760	Kabel TV	-56 340	-56 340	-56 340	-56 340	-56 340
4762	Bredband	-6 744	-6 744	-6 744	-6 744	-6 744
4780	Fastighetsskötsel enligt avtal	-501 228	-506 240	-511 303	-516 416	-521 580
4781	Fastighetsskötsel utöver avtal	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
4783	Lokalvård enligt avtal	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
4784	Lokalvård utöver avtal	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
4787	Trädgårdsskötsel utöver avtal	0	0	0	0	0
4789	Systematiskt brandskyddsarbete	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Driftkostnader		-1 704 892	-1 719 904	-1 724 967	-1 730 080	-1 735 244
5411	Förbrukningsinventarier fastighetsskötsel	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
5412	Förbrukningsinventarier admin	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
5420	Programvaror	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
5460	Förbrukningsmaterial	0	0	0	0	0
5461	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
5462	Förbrukningsmaterial städ	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
5465	Förbrukningsmaterial kontor	0	0	0	0	0
5910	Reklam och PR	-300	-300	-300	-300	-300
6061	Kreditupplysning	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
6110	Kontorsmaterial	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
6150	Trycksaker	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
6215	Telefon, hiss	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
6250	Porto	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
6420	Extern revisor	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
6440	Årsredovisning	0	0	0	0	0
6450	Årsredovisning och föreningsstämma	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
6460	Styrelse	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
6465	Föreningsverksamhet	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
6482	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
6483	Överlåtelseavgift	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
6484	Pantsättningsavgift	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
6490	Övriga förvaltningskostnader	-500	-500	-500	-500	-500
6550	Konsultarvode	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
6565	Medlemskap i Branchorganisation	-6 024	-6 024	-6 024	-6 024	-6 024
6570	Bankkostnader	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
6991	Övriga kostnader	0	0	0	0	0
6996	Aviavgift	-500	-500	-500	-500	-500
6997	Bolagsverket	-700	-700	-700	-700	-700
Övriga kostnader		-112 024	-112 024	-112 024	-112 024	-112 024
7211	Styrelsearvode	-64 210	-64 852	-65 501	-66 156	-66 817
7215	Revisorer	-3 548	-3 548	-3 548	-3 548	-3 548
7216	Valberedning	-3 193	-3 193	-3 193	-3 193	-3 193
7510	Sociala avgifter	-22 292	-22 515	-22 740	-22 967	-23 197
Arvoden/personalkostnader		-93 243	-94 108	-94 982	-95 864	-96 755
7821	Avskrivningar på byggnad	-371 262	-371 262	-371 262	-371 262	-371 262
Avskrivningar		-371 262	-371 262	-371 262	-371 262	-371 262
Summa fastighetskostnader		-3 478 482	-3 715 859	-3 640 423	-3 957 225	-3 654 325

Brf Gamla Teatern i Helsingborg Plan 2020-09-01 - 2025-08-31 - 5 år		Inflation:	1,5%	1,7%	1,9%	2,1%
Konto	Benämning	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan
		202009-202108	202109-202208	202209-202308	202309-202408	202409-202508
Rörelseresultat		936 950	703 620	783 713	472 203	781 063
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0	0	0	0
8411 Räntekostnader, fastighetslån		-428 753	-460 711	-494 347	-526 450	-557 552
8423 Kostnadsränta SKV ej avdragsgill		0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 753	-460 711	-494 347	-526 450	-557 552
Summa finansiella poster		-428 753	-460 711	-494 347	-526 450	-557 552
Resultat efter finansiella poster		508 197	242 909	289 365	-54 247	223 511
Årets resultat		508 197	242 909	289 365	-54 247	223 511
Avsättning till yttre fond*		-783 000	-753 000	-753 000	-753 000	-753 000
lanspråkstagande ur yttre fond		490 000	704 000	614 000	915 000	595 000
Resultat efter fondavsättning		215 197	193 909	150 365	107 753	65 511
Överskottsmarginal(+)/höjningsbehov(-) av årsavgift		7,9%	7,1%	5,5%	3,9%	2,4%
* Använder avsättning/ till yttre fond enligt underhållsplan (20-årsplanen), 783.000,-/år samt AR						
KASSAFLÖDESANALYS						
Årets resultat		508 197	242 909	289 365	-54 247	223 511
<u>Justeringar som ej påverkar kassaflödesanalysen</u>						
Avskrivningar		371 262	371 262	371 262	371 262	371 262
Periodiskt underhåll		490 000	704 000	614 000	915 000	595 000
Beräknat kassaflöde		1 369 459	1 318 171	1 274 627	1 232 015	1 189 773
Avsättning till yttre fond		-783 000	-753 000	-753 000	-753 000	-753 000
JUSTERAT LIKVIDITESUNDERSKOTT/ÖVERSKOTT		586 459	565 171	521 627	479 015	436 773
Yttre fond IB*		692 181	985 181	1 034 181	1 173 181	1 011 181
Avsatt/disp enl ovan		293 000	49 000	139 000	-162 000	158 000
Yttre fond UB		985 181	1 034 181	1 173 181	1 011 181	1 169 181