

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 12 juni kl 18.25 – 21.10

Plats: Thalialsalen

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

Frånvarande: Richard Boman
Mattias Nilsson
Annica Sandén

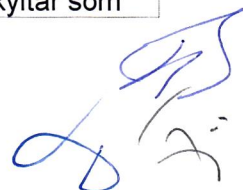
§ 52 Sammanträdes öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.25
§ 53 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Kennarth Blomkvist.
§ 54 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 55 Genomgång av föregående mötesprotokoll	Protokoll 3/2019 §33 Förråd/garageplatsen i undre garaget Richard uppdrages att inhämta kostnadsförslag på demontering av innertak samt målning av tak och väggar. <i>Kvarstår</i> Protokoll 5/2019 § 45 Plåtdetaljer kring garageportarna Richard uppdrages att beställa arbetet hos Kone samt beställa nya Pac-avläsare hos Swedsecure samt koordinera arbetet. <i>Kvarstår</i> Protokoll 4/2018 § 46 Inspektion av träpaneler och trädetaljer på terrasser, balkonger och fasader som är svårt utsatta för väder och vind. Styrelsen beslutade att förvaltaren uppdras att inleda arbetet så att målning kan utföras till våren 2020.



	Protokoll 4/2019 § 47 Skyddsrumsbesiktning Skyddsrumsbesiktning har genomförts av Thysell Consulting. Peder Thysell skriver i sin e-majl att skyddsrummen är i ovanligt fint skick. Styrelsen kommer att beställa de produkter som saknas i respektive skyddsrum enligt skyddsrumsprotokollen. Protokoll 9/2018 §116 Övriga frågor Vid installation av ny dator konstaterade Swedsecur att Bas2/DUC 3 systemet ej fungerade. BAS2 via DUC styr, mäter och övervakar fastighetens VVS. TCP porten på DUC 3 fungerade inte. Ny installerades av NEAB för 11 275 kr exkl moms.
§ 56 Genomförda överlåtelser	Bostadsrätten till lägenhet nr 35 har överlåtits av Alexander Mathisson till Anton Svensson och Felicia Karlsson med tillträde den 2019-07-31.
§ 57 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. SBF Godkänt interimistiskt slutbesked, Södra Strandgatan 17. 2. NSR Information angående digital nyckel till soprum samt begäran av godkännande av montering av nytt lås. Styrelsen behandlade frågan under övrigt. Avgivna: 1. Svarsskrivelse till medlemmarna Dzin, Selander och Krone angående beslutat avslag avseende önskemål om studsmatta i innergården.



§ 58 Förvaltarrapport (bilaga 2)	Summering av vattenläcka hos Frimärksnetto. För två år sedan var det en mindre läcka med lite vatten som kom in via ett frånluftsdon hos Frimärksnetto. Ingen åtgärd genomfördes. Två år senare tränger det in mer vatten. Anderssons Fastighetsförvaltning har besiktigat lokalen tillsammans med Roger Elovsson på NEAB och genomfört en kontroll av ventilationskanaler som leder till donet samt kontrollerat huvar på tak. De hittade ingen sårbarhet där vatten kan komma in. Det har även filmats två stammar för avlopp på Bruksgatan 30 samt kontroll av avluftar, inget läckage går att finna. Slutsats av Anderssons Fastighetsförvaltning: Då det är rent vatten som kommit in, ej avloppsvatten, så bör tak pannor och plåt kontrolleras vidare. Styrelsen uppdrar åt förvaltningen att fortsätta med felsökningen. Styrelsen genomgick övrigt i förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 59 Ekonomi T2 (sep-april) (bilaga 3)	Styrelsen genomgick den ekonomiska uppföljningen för perioden sept-april som erhållits från BoNea. Kostnaderna för el är högre än budgeten men detta motverkas av lägre räntekostnader pga det fortsatta gynsamma ränteläget.
§ 60 Armaturer i garagen, §102 8/2018	Styrelsen har inhämtat tre olika offerter på armaturer till garageplanen. Styrelsen beslutade att anta Elarbeten Roland Jönssons offert lydande på 155 000 kr exkl. moms. Det kommer att monteras SG Waven LED moduler som och är på 32W, 4200 Lumen, jämföres med befintligade som är på 40W, 3040 Lumen, vilket kommer att medföra en energibesparing. LED ljuskällan har en livslängd på 100 000 timmar, vilket motsvarar 11 år därefter byts modulerna ut. Tina uppdrages att kontakta Elarbeten och inhämta information om rörelsestyrd belysning.
§ 61 Förfrågningsunderlag renovering trapphus	Styrelsen har framtagit förfrågningsunderlag avseende trapphusrenovering, vilken planeras att genomföras under nästa räkenskapsår. Målning av tak, väggar i två kulörer, golvlist, karmar, lägenhets- och förrådsdörrar utvändigt och invändigt, trappräcke och handledare, element, järndörrar utvändigt och invändigt samt golv högst upp Bruksgatan 30. Nya armaturer eventuellt med rörelsestyrning, samtliga skyltar som



	sitter på dörrarna skall bytas ut, bokningstavlan för bastu och bad flyttas in i hallen till Thaliasviten, tvättbokningstavlorna skall bytas ut.
§ 62 Hissrenovering, fortsatt	Hissrenoveringen fortsätter planenligt. Sekreteraren har inhämtat flera förslag till anslagstavlor i hissarna och på entréväningarna. Styrelsen beslutar att det blir anslagstavla med logo i svart med plats för två A4 sidor i hissarna till en kostnad av 1 936 kr exkl moms per styck samt anslagstavla med plats för en A4 sida till entréväningarna till en kostnad av 376 kr exkl moms per styck. Kone kommer att montera anslagstavlorna.
§ 63 Thalia Buletinen	Nästa nummer av Thalia Buletinen skall innehålla: • Foton från Öppet Hus • Hiss • Plåtning runt garageportar • Nya armaturer i garagen • Målning av trädetaljer terrasser och balkonger Thalia Buletinen utges under juni månad.
§ 64 Övrigt	NSR har för avsikt att montera ett extra digital lås på samtliga soprum för att slippa hantera en massa nycklar. NSR måste dock först inhämta godkännande från fastighetsägarna. I de tillfälle fastighetsägarna inte godkänner monteringen av ett extra digital lås, kommer dubbel nyckelhanteringsavgift att debiteras. Styrelsen beslutade att inte godkänna NSR förfrågan av montering av ett extra soprumslås med digitala nycklar. Styrelsen accepterar att de monteras på de tre soprummen vid entréerna, men om digitalt lås monteras till vårt kretsloppsrum så bryts skalskyddet som vi så hårt värnar om. Dubbel nyckelhanteringsavgift kommer att uppgå till cirka två tusen kronor plus moms per år.
§ 65 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 21 augusti 18.00 i Thaliasalen Ansvarig: Richard Boman
§ 66 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 21.10





Protokoll nr 5
2019-06-12

Sid 5 (5)

Vid protokollet, sekreterare

Tina Lagesten

Styrelseordförande

Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot

Kennarth Blomkvist



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 5 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 12 juni kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Richard Boman
Kennarth Blomkvist
Mattias Nilsson
Annica Sandén

Dagordning

- § 52 Sammanträdets öppnande
- § 53 Val av justerare
- § 54 Godkännande av dagordning
- § 55 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 56 Genomförda överlåtelser
- § 57 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 58 Förvaltarrapport, separat mail
- § 59 Ekonomi T2 (sept-april), se bifogat
- § 60 Armaturer i garagen
- § 61 Förfrågningsunderlag renovering trapphusen
- § 62 Hissrenoveringen, fortsatt
- § 63 Thalia Bulletinen
- § 64 Övriga frågor
- § 65 Nästa sammanträde
- § 66 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Förvaltarrapport BRf Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 12 juni 2019

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
Vattenläcka		Vattenläcka Frimärksnett. För två år sedan var det en mindre läcka med lite vatten som kom in hos frimärksnetto. Per hos oss var och besiktiga det då men det var så lite vatten som kom så vi kom överens med Crister att dem skulle hålla koll på det och höra av sig om det kom mer. Nu två år senare kom det mer vatten och vi har besiktigt lokalen, det är svårt att spåra vart det kan komma ifrån och vi har varit i kontakt med Roger Elovsson som fick uppdraget att undersöka det och återkomma om dem behövde vår hjälp, vi har också bett om återkoppling i ärendet. Jag har varit på semester i 2 veckor och frågade idag tisdag 26/3 Per/Johan om status. Dem hade inget hört och ringde då till Roger, dem skulle åka dit idag fick vi besked om och sen har vi bett om återkoppling igen (sannolikhetsmässigt så borde vattnet komma ifrån ventilationskanalerna, frågan är var det kommer in) Vi får återkomma med svar i frågan. Ärendet pågår, återkommer. -Va läckage från frånluftsdon på wc hos frimärksnetto (mejli skickat till Margareta/Tina 27/5) Kontroll av vent kanaler som leder till donet av Johan Olsson o neab (Roger). Samt kontroll av huvar på tak. Hittar ingen sårbarhet där vatten kan komma in. Filmning av 2x stammar för avlopp på bruksgatan 30. Samt kontroll av avluftare, hittar inget läckage på dem. Slutsats. Då det är rent vatten som kommit in, ej avlopp, så bör kanske tak (pannor o plåt) kontrolleras vidare.	Jesper	Pågår
Element		Kone hissar upptäckt ett problem på Bruksgatan 30. Ett element på översta våningen ligger för nära hisskåpet för att uppfylla godkänt "ryggningsmått". -Margareta ringt Jesper 5/6 och bett en rörmokare plombera elementet, så är nu gjort.	Jesper	

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 12 juni 2019



PARAGRAF/ ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
UH		Service på pumpgruppen är gjord nyligen, vi har bett om ett protokoll men det har ännu inte inkommit. <i>Protokoll har anlänt men är undermåligt, MFM har sänt mail till servicefirman och vi avvaktar svar från densamme.</i>	Jesper	Pågår/Klart
Protokoll 2 § 20 fastighets- ronden		Övre garaget: Dörren in beter sig underligt. När man lägger på packbricka så får man trycka in dörren först innan man kan öppna den. Svar: Dörren är gammal och sliten vi har justerat den ett flertal gånger tyvärr blir det inte bättre. Offert på ny översändes inom kort	Jesper	Pågår
Klara åtgärder				
PARAGRAF/ ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM

Handwritten signature in blue ink.

Resultatrapport ARL

	Period	Period fg år	Avvikelse*	Årsbudget
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hyror, avgifter och övriga ersättningar				
3013 Hyra lokaler, ej momspliktig	197 630,05	198 982,87	-34%	300 408,00
3014 Hyra garage, momsregistrerade	647 371,10	644 588,00	-33%	965 220,00
3015 Hyra garage, ej momsregistrerade	245 589,84	268 440,00	-37%	389 340,00
3021 Årsavgift bostäder	1 645 159,92	1 645 159,92	-33%	2 467 740,00
3023 Årsavgift lokaler, ej momspliktig	179 886,96	179 886,96	-33%	269 830,00
3148 Tagg, momspliktig	2 000,00	500,00	+300%	500,00
3149 Tagg, ej momspliktig	1 000,00	1 500,00	0%	1 000,00
3215 Bredband	200,00	200,00	-33%	300,00
3216 Gemensamhetslokal	200,00	200,00		0,00
Summa hyror, avgifter och övriga ersättningar	2 919 037,87	2 939 457,75	-34%	4 394 338,00
Övriga rörelseintäkter				
3740 Öresavrundning	14,21	16,81		0,00
3915 Elintäkter	0,00	1 623,53		0,00
3917 Överlåtelseavgift	4 573,00	2 240,00	-24%	6 000,00
3918 Pantförskrivningsavgift	4 590,00	5 824,00	+37%	3 360,00
Summa övriga rörelseintäkter	9 177,21	9 704,34	-2%	9 360,00
NETTOOMSÄTTNING	2 928 215,08	2 949 162,09	-34%	4 403 698,00
RÖRELSENS KOSTNADER				
Löpande underhåll				
4100 Löpande underhåll/Reparationer	0,00	0,00	-100%	-520 000,00
4101 Löpande underhåll/Rep. material	-21 031,44	-23 657,26		0,00
4110 Uh/Rep Bostäder	-3 081,00	-1 870,00		0,00
4111 Uh/Rep Bostäder målning/tapetsering	0,00	-7 518,20		0,00
4114 Uh/Rep bostäder VVS	-7 596,25	-37 954,04		0,00
4120 Uh/Rep Lokaler	-3 684,63	0,00		0,00
4130 Uh/Rep gemensamma utrymme	-22 273,01	-31 949,50		0,00
4131 Uh/Rep Gem utrymme, målning/tapetsering	0,00	-28 730,00		0,00
4134 Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	-26 605,37	-9 621,74		0,00
4135 Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	-3 143,73	0,00		0,00
4141 Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	-17 207,73	0,00		0,00
4142 Uh/Rep Installationer värme	-4 200,23	-2 253,00		0,00
4143 Uh/Rep Installationer ventilation	-7 642,75	-42 215,64		0,00

Brf Gamla Teatern i Helsingborg
716407-0786
Räkenskapsår
2018-09-01 - 2019-08-31
Period 2018-09-01 - 2019-04-30

Senaste vermr A 17 B 1 C 1 D 124 E 133 H 74 I 161 K 55 P 22
Utskrivet 2019-05-16 11:42

Resultatrapport ARL

	Period	Period fg år	Avvikelse*	Årsbudget
4144 Uh/Rep Installationer el	-33 713,77	-55 271,46		0,00
4145 Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	0,00	-23 380,00		0,00
4146 Uh/Rep Installationer hissar	-28 606,10	-22 013,85		0,00
4148 Uh/Rep Installationer lås och larm	-9 223,35	-8 257,23		0,00
4151 Uh/Rep Fastighet utvändigt, tak	0,00	-5 199,00		0,00
4152 Uh/Rep Fastighet utvändigt, fasader	0,00	-5 218,50		0,00
4153 Uh/Rep Fastighet utvändigt, fönster	-2 349,00	0,00		0,00
4154 Uh/Rep Fastighet utvändigt, balkonger	0,00	-2 238,50		0,00
4155 Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	-4 906,00	-11 470,00		0,00
4156 Uh/Rep Fastighet utvändigt, terrass, staket	0,00	-14 444,69		0,00
4160 Uh/Rep Marktytor	-2 846,54	0,00		0,00
4162 Uh/Rep Marktytor, gräsytor	-1 427,73	-3 521,65		0,00
4163 Uh/Rep Marktytor, planteringar	0,00	-21 810,00		0,00
4170 Uh/Rep Garage o p-plats	-60 408,70	-20 380,95		0,00
4180 Uh/Rep p g a skadegörelse	-2 349,50	0,00		0,00
4185 Försäkringsskador	0,00	-22 744,00		0,00
Summa löpande underhåll	-262 296,83	-401 719,21	-50%	-520 000,00
Periodiskt underhåll				
4200 Planerat Uh/Rep	0,00	0,00		-662 000,00
4205 Planerat underhåll, underhållsplan	0,00	-40 000,00	-100%	0,00
4230 Planerat Uh/Rep Gem utrymme	-61 250,00	-104 681,00		0,00
4234 Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustn	0,00	-466 075,00		0,00
4246 Planerat Uh/Rep Installationer hissar	-388 192,50	0,00		0,00
4254 Planerat Uh/Rep Huskropp utv. balkonger	0,00	-147 500,00		0,00
4270 Planerat Uh/Rep Garage o p-plats	-147 857,60	0,00		0,00
Summa periodiskt underhåll	-597 300,10	-758 256,00	-10%	-662 000,00
Driftskostnader				
4610 El	-154 448,92	-124 942,89	-23%	-200 000,00
4620 Uppvärmning	-378 378,57	-381 388,46	-16%	-450 000,00
4630 Vatten & avlopp	-95 004,55	-72 651,34	-32%	-140 000,00
4640 Avfallshantering	-56 133,75	-63 188,72	-30%	-80 000,00
4644 Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	-16 039,60	-43 887,50	-47%	-30 000,00
4648 Tvättning sopkärl	-3 931,00	-3 265,00	-21%	-5 000,00
4670 Obligatoriska besiktningsskostnader	0,00	-3 952,43	-100%	-4 000,00
4680 Bevakningskostnader	-39 805,66	-1 714,00	+1 890%	-2 000,00
4685 Larmkostnader, Brandskydd	0,00	0,00	-100%	-3 000,00
4711 Fastighetsförsäkring	-29 443,31	-39 754,65	-49%	-58 000,00
4714 Fastighetsförsäkring - skadedjur	-8 752,64	0,00		0,00
4760 Kabel TV	-36 331,33	-35 693,66	-33%	-54 000,00

Resultatrapport ARL

	Period	Period fg år	Avvikelse*	Arsbudget
4762 Bredband	-4 533,00	-4 848,00		-7 500,00
4780 Fastighetsskötsel enligt avtal	-310 399,71	-301 945,98	-40%	-520 000,00
4781 Fastighetsskötsel utöver avtal	-68 169,56	-19 062,35	+36%	-50 000,00
4783 Lokalförbrukning enligt avtal	-13 099,54	-11 516,00	-17%	-15 800,00
4784 Lokalförbrukning utöver avtal	0,00	0,00	-100%	-15 000,00
4787 Trädgårdsskötsel utöver avtal	0,00	0,00	-100%	-15 000,00
4789 Systematiskt brandskyddsarbete	-2 793,75	0,00		0,00
5410 Förbrukningsinventarier - upphör	-1 057,50	0,00		0,00
5411 Förbrukningsinventarier fastighetsskötsel	0,00	0,00	-100%	-30 000,00
5412 Förbrukningsinventarier admin	-442,00	0,00		0,00
5420 Programvaror	-1 740,69	-2 984,00		-3 000,00
5460 Förbrukningsmaterial	-1 673,50	0,00	-42%	-5 000,00
5461 Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	-2 252,41	0,00	-67%	0,00
5462 Förbrukningsmaterial städ	-8 721,20	0,00		0,00
5910 Reklam och PR	-470,00	0,00		0,00
6061 Kreditupplysning	0,00	-750,00	-100%	-750,00
6110 Kontorsmaterial	-45,00	0,00		0,00
6150 Trycksaker	-4 915,00	-13 149,00	-67%	-15 000,00
6215 Telefoni	-192,00	-192,00	-52%	-400,00
6250 Porto	-360,00	-3 922,50	-64%	-1 000,00
6420 Extern revisor	0,00	2 187,00	-100%	-25 000,00
6450 Föreningsstämma och årsredovisning	-13 480,00	-14 013,00	-10%	-15 000,00
6460 Styrelse	-4 385,45	-3 517,00	+25%	-3 500,00
6465 Föreningsverksamhet	-330,50	-60,20	-93%	-5 000,00
6482 Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-3 587,47	-599,03	+259%	-1 000,00
6483 Överlåtelseavgift	-5 687,50	-5 600,00	-5%	-6 000,00
6484 Pantsättningsavgift	-5 460,00	-5 824,00	+63%	-3 360,00
6490 Övriga förvaltningskostnader	0,00	-366,67	-100%	-3 000,00
6550 Konsultarvode	-18 752,50	-3 750,00	+650%	-2 500,00
6565 Medlemskap i Branchorganisation	-3 903,32	-3 866,62	-33%	-5 800,00
6570 Bankkostnader	-4 016,00	-3 880,00	-11%	-4 500,00
6991 Övriga kostnader	0,00	0,00	-100%	-2 000,00
6996 Avavgift	-360,00	-405,00	-33%	-540,00
6997 Bolagsverket	0,00	0,00	-100%	-600,00
Summa driftskostnader	-1 299 096,93	-1 168 503,00	-27%	-1 782 250,00
Fastighetsskatt/avgifter				
4801 Fastighetsskatt	-75 013,69	-75 014,68	-33%	-112 520,00
4802 Kommunal fastighetsavgift bostäder	-48 054,31	-42 509,32	-27%	-65 513,00
Summa fastighetsskatt/avgifter	-123 068,00	-117 524,00	-31%	-178 033,00

Resultatrapport ARL

	Period	Period fg år	Avvikelse*	Årsbudget
Personalkostnader				
7211 Styrelsearvode	-43 073,00	0,00	-33%	-64 610,00
7215 Revisorer	-1 517,00	0,00	-33%	-2 275,00
7216 Valberedning	-910,00	0,00	-33%	-1 365,00
7510 Sociala avgifter	-14 296,00	0,00	-33%	-21 444,00
Summa personalkostnader	-59 796,00	0,00	-33%	-89 694,00
Avskrivningar				
7821 Avskrivningar på byggnad	-247 508,24	-247 508,24	-33%	-371 262,00
Summa avskrivningar	-247 508,24	-247 508,24	-33%	-371 262,00
RÖRELSEKOSTNADER	-2 589 066,10	-2 693 510,45	-28%	-3 603 239,00
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	339 148,98	255 651,64		800 459,00
Finansiella intäkter				
8311 Ränteintäkter från bankkonto	2 932,32	2 673,98	+17%	2 500,00
Summa finansiella intäkter	2 932,32	2 673,98	+17%	2 500,00
Finansiella kostnader				
8411 Räntekostnader, fastighetslån	-229 291,00	-257 580,00	-50%	-457 091,00
Summa finansiella kostnader	-229 291,00	-257 580,00	-50%	-457 091,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	112 790,30	745,62	-67%	345 868,00
ARETS RESULTAT	112 790,30	745,62	-67%	345 868,00