

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 11 augusti 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:

Kent Malmström
Annica Sandén

§ 63 Sammanträdes öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl. 18.00.
§ 64 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Christer Tofte.
§ 65 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 66 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 5/2021	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 3/2021 § 33 Laddplatser fortsatt Uppstart av laddare är försenade p.g.a. ej komplett utförd installation av avläsningsförfarandet. <i>Kvarstår</i>

ch. 7

§ 67 Genomförda överlåtelse	Inga genomförda överlåtelse.
§ 68 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. Naturvårdsverket - Beslut om utbetalning avseende stöd för installation av laddningspunkter för elfordon, 150 000 kr. 2. Lgh 13 - Hertzman inkom med förslag om byggnation av separata cykelförråd. Styrelsen har övervägt idén och beslutat att detta inte är praktiskt genomförbart. Sekreteraren uppdrages att maila protokollsutdrag till Hertzman. 3. Stadsbyggnadsförvaltningen - Lgh 13, Hertzman har ansökt och fått beviljat bygglov för inglasning av balkong. Avgivna: Inga avgivna
§ 69 Förvaltarrapport (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 70 Budget 2021/2022, se bifogat förslag (bilaga 3)	Styrelsen genomgick och godkände det av BoNea utarbetade budgetförslaget för 2021/2022. Budgetförslaget är baserat på oförändrade årsavgifter.
§ 71 Laddplatser tillägg	Vid tidigare tilläggsbeställning i mars månad missuppfattade Bravida vår beställning och Bravida installerade även det offererade datastativet, vilket möjliggör en billigare framtida utökning av antalet laddplatser. Styrelsen beslutade att godkänna beställningen i efterhand på 24 500 exkl. moms.
§ 72 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 73 Nästa sammanträde	Nästkommende möte onsdagen den 22 september 18.00 i Thaliasalen
§ 74 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 20.00





Protokoll nr 6
2021-08-11

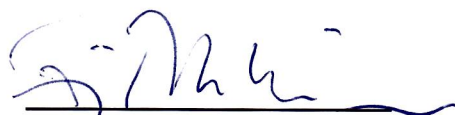
Sid 3 (3)

Vid protokollet, sekreterare



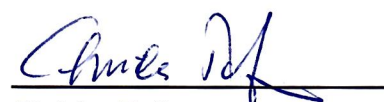
Tina Lagesten

Styrelseordförande



Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot



Christer Tofte



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 6 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 11 augusti kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Richard Boman
Kennarth Blomkvist
Kent Malmström
Annica Sandén

Dagordning

- § 63 Sammanträdets öppnande
- § 64 Val av justerare
- § 65 Godkännande av dagordning
- § 66 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 67 Genomförda överlåtelse
- § 68 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 69 Förvaltarrapport, separat mail
- § 70 Budget 2021/2022, se bifogat förslag
- § 71 Laddplatser tillägg
- § 72 Övriga frågor
- § 73 Nästa sammanträde
- § 74 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Brf Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 11 augusti 2021

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ AR	ATGÄRD	ANSVARIG	PÅGÅR
3/2021 §31	Förnyad behandling av taket mot mossor och påväxt av LA Takvård AB.	Jesper	Beställt!
4/2019 § 46	Inspektion av träpaneler och trädetaljer på terrasser, balkonger och fasader som är svårt utsatta för väder och vind. Utförs när pandemin är så gott som över.	Jesper	Klart/Pågå ende
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 avvakta skrapning och målning av väggar till dess att vi kan garantera resultatet.	Jesper	Klart/Pågå ende
UH	Stopp i brun vid S.Strandgatan 17 på gården vilken inte har någon avrinning. (ett ungefärligt pris) Vi får åka dit med utvald entreprenör och se vart närmaste stuprör är för påkoppling, får återkomma därefter med pris.	Jesper	Pågående
UH	Fläkten i soprummet på Bruksgatan 30 är defekt, ny fläkt är beställd 28 juni. Ringde NEAB 10 aug och får besked att fläkten blivit beställd 29 juni. Pga semester, Covid påverkan och tillverkningstider hos leverantören så kommer fläkten prel. till Neab i slutet av Aug. Jag har pratat med Roger och dem lovar sätta upp den så snart den kommit till dem.	Jesper	Pågående

[Handwritten signature]

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

716404-0786

Budget 2021 / 2022

2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning:

- 1 Basfakta
- 2 Kassaflöde, beskrivning
- 3 Sammanfattning
- 4 Lån, placeringar
- 5 Planerat underhåll
- 6 Avskrivningar
- 7 Detaljer, se egen rapport

Version: 2021-06-23
Fastställd: 2021-XX-XX

BoNea Förvaltning AB • Tel: 040-631 30 50 • info@bonea.se
Handläggare: Louise Lönnqvist • louise.lonnqvist@bonea.se



Handwritten signature and date: 2021-06-23

Basfakta

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2021 / 2022

Organisationsnummer:	716404-0786	Ek. plan:	1986-08-25
Försäkringsbolag:	IF	Stadgar:	2017-04-25
Byggnadsår:	1987	Bank, trans. konto:	Swedbank
Värdeår:	1987	BG nummer:	584-6706
BRF från byggår			
Fastighetsbeteckning:	Thalia 20, Helsingborg kommun		
Marken innehas med:	Äganderätt	Vid tomrätt, avtal t.o.m.:	Ej aktuellt

Byggnad

Lägenheter, bostadsrätt
Lägenheter, hyresrätt
Lokaler, bostadsrätt
Lokaler, hyresrätt
Garage
P-platser
P-platser, handikapp
MC platser
Övriga utrymme

Antal

Yta

49	4 414
0	0
4	234
10	296
99	0
0	0
0	0
6	0
0	0
	4 944

Senaste avgiftsändringar

2016-01-01	0%, jan avg.fri
2017-01-01	-5,0%
2018-01-01	0%, jan avg.fri
2019-01-01	0%
2020-01-01	0%
2021-01-01	0%

Taxeringsvärde 2019

Byggnader

Mark

Totalt

Bostäder	46 000 000	39 000 000	85 000 000
Lokaler	11 600 000	2 104 000	13 704 000
Totalt	57 600 000	41 104 000	98 704 000

Taxerad som hyreshusenhet

Kommunal fastighetsavgift, antal lägenheter gånger fastställt belopp

ÅR	2 019	2 020	2 021
Hel avgift/lgh	1 377	1 429	1 459
Halv avgift/lgh	688	714	729
Total avgift	67 473	70 021	71 491

Föreningen betalar full avgift avseende fastighetsavgift

Redovisning

Årsredovisning enligt: K2 Avskrivningstid: 120 år

Avsättning yttre fond

Avsättning enligt	Belopp/år	År	Plan upprättad
underhållsplan	753 000	20	2018 uppdat. 2020

Styrelsearvode

1,5 prisbasbelopp	exkl. sociala avgifter
-------------------	------------------------

År

Prisbasbelopp

Inkomstbasbelopp

2 019	2 020	2 021
46 500	47 300	47 600
64 400	66 800	68 200

Ch. N.

Kassaflöde, beskrivning

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2021 / 2022

Kassaflödet (sparande till framtida underhåll) visar hur mycket pengar som blir över när nuvarande avgifter/hyror minskas med normala kostnader förutom avskrivning och periodiskt underhåll.

Till årets resultat återförs därför gjorda avskrivningar och periodiskt underhåll.

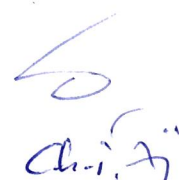
Kostnader/intäkter av engångskaraktär justeras.

Beloppet delas med den bostads- och lokalyta som skall underhållas enligt underhållsplan, för att få ett jämförbart mått mot avsättningsbehovet kr/kvm.

Kassaflödet skall minst täcka underhållsbehovet enligt en underhållsplan.

Pengarna som blir över kan användas till amortering och/eller sparande till framtida underhåll.

BERÄKNINGAR	Prognos	Budget
	2021-08-31	2022-08-31
<u>Kassaflöde, sparande till framtida underhåll</u>		
Årets resultat	485 851	338 765
+ Avskrivningar	371 264	371 262
+ Planerat underhåll	636 001	500 000
+ Justeringar av engångsposter	0	0
Σ Kassaflöde, sparande till framtida underhåll	1 493 117	1 210 027
Kassaflöde kr/kvm	302	245
Avsättningsbehov enligt underhållsplan	783 000	753 000
Avsättningsbehov kr/kvm	158	152



Sammanfattning (se detaljerad rapport för kontonivå)

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

	Bokslut 2020-08-31	Budget 2021-08-31	Prognos 2021-08-31	Utfall	Budget 2022-08-31
Intäkter					
Intäkter	4 385 882	4 415 432	4 516 679	2%	4 416 540
Kostnader					
Löpande underhåll	-403 242	-500 000	-486 307	-3%	-529 748
Planerat underhåll	-1 273 004	-490 000	-636 001	30%	-500 000
Driftskostnader	-1 675 634	-1 813 736	-1 873 536	3%	-1 949 300
Fastighetsavgift/skatt	-207 061	-207 061	-207 061	0%	-208 531
Personalkostnader/Arvode	-85 236	-93 243	-79 304	-15%	-98 834
Avskrivningar	-371 262	-371 262	-371 264	-	-371 262
Finansiella poster	-397 831	-428 753	-377 354	-12%	-420 100
Resultat	-27 389	511 377	485 851	-	338 765
<i>*I den här modellen definierar vi kassaflöde som: Kassaflöde = resultat minskat med större intäkter av engångskaraktär plus större kostnader av engångskaraktär plus avskrivningar plus planerat underhåll.</i>					
Kassaflöde*	1 616 877	1 372 639	1 493 117		1 210 027
Kassaflöde kr/kvm	327	278	302		245
Avsättning underhåll	743 000	743 000	783 000		753 000
Avsättning kr/kvm	150	150	158		152

6
2022

Lån och placeringar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Långivare Kreditnr	Kreditnr.	Lånebelopp 2021-08-31	Aktuell ränta	Bundet t o m	Amortering År	Dagar	Budgeterad ränta
Swedbank	2 758 131 052	11 630 000	1,11% 1,55% kalkylränta	3 mån	500 000	0 360	0 176 390
Swedbank	2 658 395 724	7 549 000	1,46% 1,31% kalkylränta	2021-06-23	0	293 67	89 703 18 405
Swedbank	2 650 214 576	7 930 000	1,71%	2024-08-23	0	360	135 603
Beräknad snittränta							
Summa		27 109 000	1,56%		500 000		420 101
Lån kr kvm BOA/LOA		5 832	Amortering i % av lånebelopp		1,84%		
Bostadsrätt							

Räntekänslighet			
Räntekostnad vid	0,50%	högre snittränta	559 556
Ökad räntekostnad jmf budget			139 455
För att behålla kassaflödet på samma nivå krävs en justering av månadsavgiften med			
i förhållande till nuvarande avgifter			5,1%
Kassaflöde i budget			1 210 027
Vilken snittränta klarar noll i kassaflöde			6,03%

Intäktsränta	Belopp beräknat snitt	Ränta %	Ränte- belopp
Swedbank	650 000	0,00%	0
SBAB	1 167 485	0,30% påverkas av uttag för PUH	0
Summa	1 817 485	0,00%	0

Planerat underhåll, investeringar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2021 / 2022

UH-plan uppdat. av styrelsen 2020

Planerat underhåll

Redovisas som planerat underhåll i resultaträkningen. Belopp i tusental kr (TKR).

											10 år	7 år
Byggnadsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	11-20	21-27
Mark	90										921	1 879
Fasader	96					213	9				365	501
Balkonger						40				63	392	770
Fönster		84	28	37				3			1 988	682
Yttertak			625			242			625		1 951	2 827
Trapphus									63		491	43
Hissar											0	0
Lägenheter									6		1 116	4
Gemensamh.	78	617	262			184		141	26		574	300
Installationer	231	122		558	445	226		86			5 806	3 384
Summa	495	823	915	595	445	905	9	230	720	63	13 604	10 390

ÅR	1-10	1-20	1-30
Totalt	5 137	18 804	29 194
Per år	514	940	973
Kr/kvm	104	190	197
Boa + loa	4 944	4 944	4 944

Avsättning enl 20-årig plan för underhåll.

IB UHfond	808	1 066	996	834	992	1 300	1 148	1 892	2 415	2 448	
Avsättning ÅR	753	753	753	753	753	753	753	753	753	753	
Kr/kvm	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	
Uttag Uhfond	-495	-823	-915	-595	-445	-905	-9	-230	-720	-63	
UB Uhfond	1 066	996	834	992	1 300	1 148	1 892	2 415	2 448	3 138	

Investeringar

Redovisas i balansräkningen som tillgång med löpande avskrivning. Belopp i tusental kr (TKR)

											10 år	8 år
Byggnadsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	11-20	21-27
Mark												
Utvändigt												
Invändigt												
VVS												
EL												
Styr & överv.												
Del 7												
Del 8												
FÖRRÅD												
Del 10												
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Handwritten signature

Avskrivningar		Budget 2021 / 2022									
Brf Gamla Teatern i Helsingborg											

Värden från föreningens anläggningsregister

Avskrivning byggnader, belopp i kronor

Avskrivning enligt K2

Byggnadsdel	2022-08-31	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Byggnader	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262
Summa	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262

Avskrivning markanläggning, belopp i kronor

Del	2022-08-31	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Avskrivning inventarier, belopp i kronor

	2022-08-31	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summa

Avskrivningar	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262	371 262
---------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Handwritten signature