

**Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg**

**Tid:** 19 augusti kl 18.00 – 20.00

**Plats:** Thaliasalen

|                    |                             |                |
|--------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Närvarande:</b> | Margareta Freij Marchandise | röstberättigad |
|                    | Christer Tofte              | röstberättigad |
|                    | Tina Lagesten               | röstberättigad |
|                    | Kennarth Blomkvist          | röstberättigad |
|                    | Richard Boman               | röstberättigad |

**Frånvarande:** Mattias Nilsson  
Annica Sandén

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 71 Sammanträdets öppnande                            | Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| § 72 Val av justerare                                  | Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Kennarth Blomkvist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 73 Godkännande av dagordning (bilaga 1)              | Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| § 74 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 5/2020 | <p><b>Protokoll 3/2019</b></p> <p>§ 33 Förråd/garageplatsen i undre garaget</p> <p>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></p> <p><b>Protokoll 5/2020</b></p> <p>§ 68 Bidrag för el-laddare i garaget</p> <p>Tidigare har det funnits stödbelopp för investeringen av laddare upp till 50%. Richard uppdras att kolla upp möjligheterna för stöd, så att helhetsbild finns innan beslut tas. <i>Kvarstår</i></p> |
| § 75 Genomförda överlåtelser                           | Inga genomförda överlåtelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

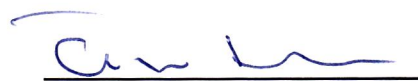


|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 76 Inkomna och avgivna skrivelser                    | <p>Inkomna: Inga inkomna</p> <p>Avgivna:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Svar till Glenn Alvéus lgh 43 med förfrågan angående montering av elektroniskt dörrlås på sin lägenhetsdörr, vilket styrelsen godkände.</li> <li>2. Brev är sänt till Drottning Blankas Gymnasieskola, LBS Ljud &amp; Bild Skolan samt PeterSvenskolan angående att deras elever använder fastighetens ingångar som rökrutor.</li> </ol>                                                                                                                                                                                     |
| § 77 Förvaltarrapport                                  | Inget nytt att tillföra i förvaltarrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| § 78 Budget 2020/2021, se bifogad bilaga 2             | Styrelsen genomgick och godkände det av BoNea utarbetade budgetförslaget för 2020/2021. Budgetförslaget är baserat på oförändrade årsavgifter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| § 79 Ansökan om statligt stöd vid rabatterad lokalhyra | Föreningen har ansökt om statligt stöd via Boverket för den av föreningen givna hyresrabatt till restaurang Koreana. Stödet uppgår till 50% av given hyresrabatt, men max 25% av hyran och föreningen har sökt 11 550 kr i stöd. Det är dock Länsstyrelsen som beviljar och utbetalar de statliga stödet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 80 Dörröppnare garageplan, § 66                      | Richard fick styrelsens uppdrag att omförhandla den erhållna offerten från Swedsecure AB på lydande 34 779 kr inkl. moms per trapphus avseende dörröppnare mellan garage och hiss, men har inte erhållit något svar ännu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 81 Övriga frågor                                     | <p>1. Utökat TV-kanalutbud</p> <p>Styrelsen beslutade att utvidga föreningens nuvarande kanalutbud från 16 till 26 kanaler medförande en kostnadsökning med 55 kr exkl moms per lägenhet och månad. Nuvarande kostnad 71,55 kr plus 55 kr, ger 126,55 kr per lägenhet och månad.</p> <p>I det nya DTV-Bas paketet ingår bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TV 10 och 12</li> <li>• FOX, visar populära serier, filmer</li> <li>• Godare, visar svenska och internationella matlagningsprogram</li> <li>• National Geographic, visar dokumentärer, expeditioner, vetenskapsprogram</li> </ul> |



|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| § 82 Nästa sammanträde | Nästkommande möte onsdagen den 23 september 18.00 i Thaliasalen    |
| § 83 Avslutning        | Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 20.00 |

Vid protokollet, sekreterare



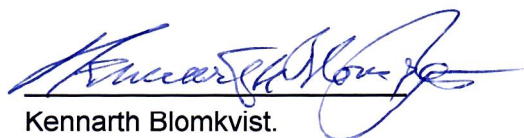
Tina Lagesten

Styrelseordförande



Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot



Kennarth Blomkvist.



## KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 6 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

**Datum:** Onsdagen den 19 augusti kl 18.00  
**Plats:** Thaliasalen  
**Kallade:** Margareta Freij Marchandise  
Christer Tofte  
Tina Lagesten  
Richard Boman  
Kennarth Blomkvist  
Mattias Nilsson  
Annica Sandén

### Dagordning

- § 71 Sammanträdets öppnande
- § 72 Val av justerare
- § 73 Godkännande av dagordning
- § 74 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 75 Genomförda överlåtelser
- § 76 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 77 Förvaltarrapport, separat mail
- § 78 Budget 2020/2021, se bifogat förslag
- § 79 Ansökan statligt stöd vid rabatterad lokalhyra
- § 80 Dörröppnare garageplan, § 66
- § 81 Övriga frågor
- § 82 Nästa sammanträde
- § 83 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



# Brf Gamla Teatern i Helsingborg

716404-0786

## Budget 2020 / 2021

2020-09-01 - 2021-08-31

### *Innehållsförteckning:*

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

Version: 2020-06-24

Fastställd: 2020-08-19

---

BoNea Förvaltning AB • Tel: 040-631 30 50 • [info@bonea.se](mailto:info@bonea.se)

Handläggare: Malin Lilja • [malin.lilja@bonea.se](mailto:malin.lilja@bonea.se)



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

## Basfakta

### Brf Gamla Teatern i Helsingborg

### Budget 2020 / 2021

|                       |                               |                            |             |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|
| 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          |
| <b>Total yta</b>        |

### Antal Yta

|    |              |
|----|--------------|
| 49 | 4 414        |
| 0  | 0            |
| 4  | 234          |
| 10 | 296          |
| 99 | 0            |
| 0  | 0            |
| 0  | 0            |
| 6  | 0            |
| 0  | 0            |
|    | <b>4 944</b> |

### 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%              |
|            |                 |
|            |                 |
|            |                 |
|            |                 |
|            |                 |

### Taxeringsvärde 2019

|               | Byggnader         | Mark              | Totalt            |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder      | 46 000 000        | 39 000 000        | <b>85 000 000</b> |
| Lokaler       | 11 600 000        | 2 104 000         | <b>13 704 000</b> |
| <b>Totalt</b> | <b>57 600 000</b> | <b>41 104 000</b> | <b>98 704 000</b> |

Taxerad som hyreshusenhet

### Kommunal fastighetsavgift, antal lägenheter gånger fastställt belopp

| ÅR                  | 2 018         | 2 019         | 2 020         |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Hel avgift/lgh      | 1 337         | 1 377         | 1 429         |
| Halv avgift/lgh     | 668           | 688           | 714           |
| <b>Total avgift</b> | <b>65 513</b> | <b>67 473</b> | <b>70 021</b> |

Föreningen betalar full avgift avseende fastighetsavgift

### Redovisning

Årsredovisning enligt: K2 Avskrivningstid: 120 år

### Avsättning yttre fond

| Avsättning enligt | Belopp/år | År | Plan upprättad  |
|-------------------|-----------|----|-----------------|
| underhållsplan    | 783 000   | 20 | 2018 uppd. 2020 |

### Styrelsearvode

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

### År

|                  | 2 018  | 2 019  | 2 020  |
|------------------|--------|--------|--------|
| Prisbasbelopp    | 45 500 | 46 500 | 47 300 |
| Inkomstbasbelopp | 62 500 | 64 400 | 66 800 |

## Kassaflöde, beskrivning

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2020 / 2021

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<br>2020-08-31 | Budget<br>2021-08-31 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b><u>Kassaflöde, sparande till framtida underhåll</u></b> |                       |                      |
| Årets resultat                                             | -141 114              | 508 198              |
| + Avskrivningar                                            | 371 262               | 371 262              |
| + Planerat underhåll                                       | 1 336 000             | 490 000              |
| + Justeringar av engångsposter                             | 0                     | 0                    |
| <b>Σ Kassaflöde, sparande till framtida underhåll</b>      | <b>1 566 148</b>      | <b>1 369 460</b>     |
| <b>Kassaflöde kr/kvm</b>                                   | <b>317</b>            | <b>277</b>           |
| <br><b>Avsättningsbehov enligt underhållsplan</b>          | <br><b>783 000</b>    | <br><b>783 000</b>   |
| <b>Avsättningsbehov kr/kvm</b>                             | <b>158</b>            | <b>158</b>           |

## Sammanfattning (se detaljerad rapport för kontonivå)

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

|                                                                                                                                                                                                                    | Bokslut<br>2019-08-31 | Budget<br>2020-08-31 | Prognos<br>2020-08-31 | Utfall | Budget<br>2021-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------|----------------------|
| <b>Intäkter</b>                                                                                                                                                                                                    |                       |                      |                       |        |                      |
| Intäkter                                                                                                                                                                                                           | 4 418 401             | 4 436 840            | 4 412 794             | -1%    | 4 415 432            |
| <b>Kostnader</b>                                                                                                                                                                                                   |                       |                      |                       |        |                      |
| Löpande underhåll                                                                                                                                                                                                  | -437 207              | -500 000             | -438 351              | -12%   | -500 000             |
| Planerat underhåll                                                                                                                                                                                                 | -2 792 054            | -971 000             | -1 336 000            | 38%    | -490 000             |
| Driftskostnader                                                                                                                                                                                                    | -1 802 867            | -1 777 232           | -1 733 992            | -2%    | -1 816 916           |
| Fastighetsavgift/skatt                                                                                                                                                                                             | -204 513              | -205 836             | -207 061              | 1%     | -207 061             |
| Personalkostnader/Arvode                                                                                                                                                                                           | -93 922               | -93 243              | -91 665               | -2%    | -93 242              |
| Avskrivningar                                                                                                                                                                                                      | -371 262              | -371 262             | -371 262              | -      | -371 262             |
| Finansiella poster                                                                                                                                                                                                 | -353 320              | -429 398             | -375 578              | -13%   | -428 753             |
| <b>Resultat</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>-1 636 744</b>     | <b>88 869</b>        | <b>-141 114</b>       | -      | <b>508 198</b>       |
| <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> |                       |                      |                       |        |                      |
| <b>Kassaflöde*</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>1 526 572</b>      | <b>1 431 131</b>     | <b>1 566 148</b>      |        | <b>1 369 460</b>     |
| <b>Kassaflöde kr/kvm</b>                                                                                                                                                                                           | <b>309</b>            | <b>289</b>           | <b>317</b>            |        | <b>277</b>           |
| <b>Avsättning underhåll</b>                                                                                                                                                                                        | <b>743 000</b>        | <b>743 000</b>       | <b>783 000</b>        |        | <b>783 000</b>       |
| <b>Avsättning kr/kvm</b>                                                                                                                                                                                           | <b>150</b>            | <b>150</b>           | <b>158</b>            |        | <b>158</b>           |



**Brf Gamla Teatern i Helsingborg**

| Räntekänslighet                                                                                                          |       |                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------|
| Räntekostnad vid                                                                                                         | 0,50% | högre snittränta | 569 502   |
| Ökad räntekostnad jmf budget                                                                                             |       |                  | 140 749   |
| För att behålla kassaflödet på samma nivå krävs en justering av månadsavgiften med i förhållande till nuvarande avgifter |       |                  | 5,1%      |
| Kassaflöde i budget                                                                                                      |       |                  | 1 369 460 |
| Vilken snittränta klarar noll i kassaflöde                                                                               |       |                  | 6,59%     |

| Intäktsränta | Belopp<br>beräknat snitt | Ränta<br>%                       | Ränte-<br>belopp |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|------------------|
| Swedbank     | 600 000                  | 0,00%                            | 0                |
| SBAB         | 660 000                  | 0,30%                            | 0                |
|              |                          | <i>påverkas av uttag för PUH</i> |                  |
| <b>Summa</b> | <b>1 260 000</b>         | <b>0,00%</b>                     | <b>0</b>         |



# Planerat underhåll, investeringar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2020 / 2021

UH-plan uppdat. av styrelsen 2020

## Planerat underhåll

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

10 år

8 år

| Byggnadsdel    | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027         | 2028     | 2029       | 2030       | 11-20         | 21-30         |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|----------|------------|------------|---------------|---------------|
| Mark           |            | 88         |            |            |            |            |              |          |            |            | 653           | 2 147         |
| Fasader        |            | 88         |            |            |            |            | 211          | 9        |            |            | 293           | 572           |
| Balkonger      |            |            |            |            |            |            | 40           |          |            | 62         | 282           | 880           |
| Fönster        |            |            | 83         | 27         | 37         |            |              |          | 2          |            | 1 891         | 779           |
| Yttertak       |            | 620        |            |            |            |            | 240          |          |            | 620        | 1 547         | 3 231         |
| Trapphus       |            |            |            |            |            |            |              |          |            | 62         | 484           | 50            |
| Hissar         |            |            |            |            |            |            |              |          |            |            |               |               |
| Lägenheter     |            |            |            |            |            |            |              |          |            | 6          | 1 115         | 5             |
| Gemensamh.     | 414        | 76         | 199        | 260        |            |            | 181          |          | 140        | 26         | 532           | 342           |
| Installationer | 76         | 41         | 86         |            | 459        | 441        | 489          |          | 86         |            | 5 313         | 3 867         |
| <b>Summa</b>   | <b>490</b> | <b>913</b> | <b>368</b> | <b>287</b> | <b>496</b> | <b>441</b> | <b>1 161</b> | <b>9</b> | <b>228</b> | <b>776</b> | <b>12 109</b> | <b>11 874</b> |

## ÅR

1-10 1-20 1-30

Totalt

5 169 17 278 29 152

Per år

517 864 972

Kr/kvm

105 175 197

Boa + loa

4 944 4 944 4 944

Avsättning enl 20-årig plan för underhåll.

IB UHfond

629 922 792 1 207 1 703 1 990 2 332 1 954 2 728 3 283

Avsättning ÅR

783 783 783 783 783 783 783 783 783 783

Kr/kvm

158 158 158 158 158 158 158 158 158 158

Uttag Uhfond

-490 -913 -368 -287 -496 -441 -1 161 -9 -228 -776

UB Uhfond

922 792 1 207 1 703 1 990 2 332 1 954 2 728 3 283 3 290

## Investeringar

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

10 år

8 år

| Byggnadsdel   | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     | 11-20    | 21-30    |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Mark          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Utvändigt     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Invändigt     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| VVS           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| EL            |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Styr & överv. |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Del 7         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Del 8         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| FÖRRÅD        |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Del 10        |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| <b>Summa</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

## Avskrivningar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2020 / 2021

Värden från föreningens anläggningsregister

Avskrivning byggnader, belopp i kronor

Avskrivning enligt K2

| Byggnadsdel | 2021-08-31 | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
|-------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 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   | 2021-08-31 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Summa | 0          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

Avskrivning inventarier, belopp i kronor

|       | 2021-08-31 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|       |            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 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 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|