

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 4 september kl 18.30 – 20.50

Plats: Thaliasalen

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

Frånvarande: Mattias Nilsson

§ 67 Sammanträdet öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl 18.30
§ 68 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Richard Boman.
§ 69 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 70 Genomgång av föregående mötesprotokoll	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. Protokoll 5/2019 § 60 Armaturer i garagen Styrelsen beslutade att anta tilläggsofferten från El Arbeten Roland Jönsson AB avseende rörelsestyrd belysning på 64 500 kr exkl moms. för rörelsevakter till de två garageplanen. Återbetalningstiden är tre år vid en beräkning på att lamporna är avstängda 12 timmar per dygn.

RB

§ 71 Genomförda överlåtelse	Inga genomförda överlåtelse.
§ 72 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: 1. SBF, Godkänt interimistiskt slutbesked, Södra Strandgatan 19. 2. SBF, Godkänt slutbesked för samtliga hiss. 3. Italy House, Förfrågan om installation av aircondition på samma ställe som det befintliga aggregatet 4. Michael Andersson, Oljud i ventilationen Lgh 11 samt i mailen bifogad skrivelse från Martin Bloom Lgh 10 i samma ämne. Styrelsen beslutade att uppdra åt Andersson Fastighetsförvaltning AB att upprätta en handlingsplan och anlita en opartisk sakkunnig samt löpande återkoppla till styrelsen. Margareta uppdrogs att återkoppla till avsändaren genom att "svara alla" på mailen samt addera Jesper Andersson. Avgivna: 1. Italy House, Godkännande av installation av aircondition. Styrelsen beslutade i ärendet via mailkorrespondens.
§ 73 Förvaltarrapport (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.
§ 74 Budget 2019-2020 (bilaga 3)	Styrelsen genomgick och godkände det av BoNea utarbetade budgetförslaget för 2019/2020. Budgetförslaget är baserat på oförändrade årsavgifter.
§ 75 Laddstationer garage	Styrelsen beslutade uppdra Richard att kontakta Öresundskraft angående elförsörjningen av laddstationer i de två garageplanen samt att arbeta fram en plan för en etappvis utbyggnad.
§ 76 Garageplatsen med dörr, § 116,4	Styrelsen beslutade att avvakta med uthyrning av garageplatsen med dörr med åtanke på stundande trapphusrenovering samt utskiftning av armaturer på garageplanen, då målning- och el-entreprenören kan förvarar sitt material i lokalen.
§ 77 Plan för renovering trapphusen	Styrelsen har tagit del av inhämtade offerter och beslutade att arbeta vidare med Leif Olssons Måleri AB. Arbetet skall dock inte beställas ännu.

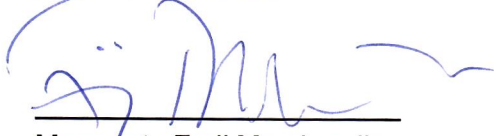
	Kennarth uppdras att undersöka om det är möjligt att måla akustikplattorna. Kennarth uppdras att uppdatera offerten från Elarbeten Roland Jönsson AB till samma armatur som Elektriska Montagebyrå AB. Plan för arbetets gång framtages vid nästa styrelsemöte.
§ 78 Hissrenovering, fortsatt -Nytt serviceavtal, se bifogat	Föreningen har haft ett totalserviceavtal med Kone på de gamla hissarna. Nu har föreningen nya hissar med fem års garantitid. Nytt serviceavtal med servicekostnad på 176 kr/hiss/mån, larmkostnad på 189 kr/hiss/mån och jourkostnad på 155 kr/hiss/mån har erhållits från Kone. Styrelsen beslutade att ingå det erhållna serviceavtalet.
§ 79 Thalia Buletinen	Nästa nummer av Thalia Buletinen utkommer efter nästa styrelsemöte.
§ 80 Övrigt	Inga övriga frågor förekom.
§ 81 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 2 oktober 18.00 i Thaliasalen Ansvarig: Mattias Nilsson
§ 82 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 20.50

Vid protokollet, sekreterare



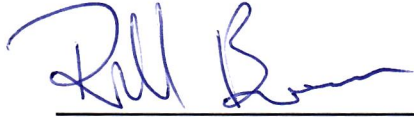
Tina Lagesten

Styrelseordförande



Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot



Richard Boman



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 6 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 4 september kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Richard Boman
Kennarth Blomkvist
Mattias Nilsson
Annica Sandén

Dagordning

- § 67 Sammanträdets öppnande
- § 68 Val av justerare
- § 69 Godkännande av dagordning
- § 70 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 71 Genomförda överlåtelser
- § 72 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 73 Förvaltarrapport, separat mail
- § 74 Budget 2019/2020, se bifogat förslag
- § 75 Laddstationer garage
- § 76 Garageplatsen med dörr, §116.4
- § 77 Plan för renovering trapphusen
- § 78 Hissrenoveringen, fortsatt
- Nytt serviceavtal, se bifogat
- § 79 Thalia Bulletinen
- § 80 Övriga frågor
- § 81 Nästa sammanträde
- § 82 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Förvaltarrapport Brf Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 4 september 2019

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

PARAGRAF/ ÅR	DATUM	ÅTGÄRD	ANSVARIG	EVENTUELL DEADLINE
-----------------	-------	--------	----------	-----------------------

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.

Vattenläcka

Jesper

Pågår

-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, hittat inget läckage på dem.

Slutsats. Då det är rent vatten som kommit in, ej avlopp, så bör kanske tak (pannor o plåt) kontrolleras vidare.

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
4/2018
§ 46

Jesper

Pågår

27/5 RK

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 4 september 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	Pågå/Klart
Protokoll 2 § 20 fastighets- ronden		Övre garaget: Dörren in betar 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 Kennarh hörde av sig till oss och ville att vi skulle åtgärda att det stod mycket vatten på innergården, brunnarna svalde inte undan vattnet och när Johan spolade dem så steg vattnet. Han tog då dit CO Teknik som skulle ta stoppet men eftersom vattnet sprutade upp som en fontän när dem trycksatte brunnen så grävde dem upp runt brunnen för att se hur det sag ut. Spygatten och brunnen är inte påkopplad på någon stam och hänger fritt ner till ovasida garage, det finns nästintill inget utrymme för vattnet att sina så dem håller i nuläget på med att försöka hitta en bättre modell som är kortare och som inte stoppar igen så enkelt. Dem har spolat rent och sugit upp sand och dyl. nu och kommer lägga tillbaka stenen inom kort (brunnen är så rensad den kan vara).	Jesper	Pågå
UH			Jesper	Pågå/Klart

3. RS

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern



Uppdaterad inför styrelsemöte den 4 september 2019

Klara åtgärder

PARAGRAF/ AR	DATUM	ATGÄRD	ANSVARIG	AVSLUTAT DATUM
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	Klart

3: RP

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

716404-0786

Budget 2019 / 2020

2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning:

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

Version: 2019-08-22

Beslutad:

BoNea Förvaltning AB • Tel: 040-631 30 50 • info@bonea.se

Handläggare: Malin Lilja • malin.lilja@bonea.se



Handwritten signature/initials in the bottom right corner, possibly reading "RB" or similar.

Basfakta

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2019 / 2020

Organisationsnummer:	716404-0786	Ek. plan:	1986-08-25
Försäkringsbolag:	Trygg-Hansa	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%

Taxeringsvärde 2019

Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	46 000 000	39 000 000
Lokaler	11 600 000	2 104 000
Totalt	57 600 000	41 104 000

Taxerad som hyreshusenhet

Kommunal fastighetsavgift, antal lägenheter gånger fastställt belopp

ÅR	2 018	2 019	2 020
Hel avgift/lgh	1 337	1 377	1 404
Halv avgift/lgh	668	688	702
Total avgift	65 513	67 473	68 796

Föreningen betalar full avgift avseende fastighetsavgift

Redovisning

Årsredovisning enligt: K2 Avskrivningstid: 120 år

Avsättning yttre fond

Avsättning enligt	Belopp/år	År	Plan upprättad
underhållsplan	743 000	30	2018

Styrelsearvode

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

År

2 018	2 019	2 020
Prisbasbelopp	45 500	46 500
Inkomstbasbelopp	62 500	64 400

6
7 RS

Kassaflöde, beskrivning

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2019 / 2020

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
	2018	2019
<u>Kassaflöde, sparande till framtida underhåll</u>		
Årets resultat	-1 386 205	88 869
+ Avskrivningar	371 262	371 262
+ Planerat underhåll	2 619 601	971 000
+ Justeringar av engångsposter	0	0
Σ Kassaflöde, sparande till framtida underhåll	1 604 659	1 431 131
Kassaflöde kr/kvm	325	289
Avsättningsbehov enligt underhållsplan	743 000	743 000
Avsättningsbehov kr/kvm	150	150

7/RS

Sammanfattning (se detaljerad rapport för kontonivå)

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

	Bokslut 2018-08-31	Budget 2019-08-31	Prognos 2019-08-31	Utfall	Budget 2020-08-31
Intäkter					
Intäkter	4 441 485	4 403 698	4 409 771	0%	4 436 840
Kostnader					
Löpande underhåll	-632 546	-520 000	-332 053	-36%	-500 000
Planerat underhåll	-963 256	-662 000	-2 619 601	296%	-971 000
Driftskostnader	-1 732 947	-1 782 250	-1 821 976	2%	-1 777 232
Fastighetsavgift/skatt	-178 036	-178 033	-179 993	1%	-205 836
Personalkostnader/Arvode	-107 182	-89 694	-91 665	2%	-93 242
Avskrivningar	-371 262	-371 262	-371 262	-	-371 262
Finansiella poster	-352 342	-454 591	-379 425	-17%	-429 398
Resultat	103 913	345 868	-1 386 205	-	88 869
<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*	1 438 432	1 379 130	1 604 659		1 431 131
Kassaflöde kr/kvm	291	279	325		289
Avsättning underhåll	625 000	625 000	743 000		743 000
Avsättning kr/kvm	126	126	150		150

7 RIS

Lån och placeringar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Långivare Kreditnr	Kreditnr.	Lånebelopp 2019-08-31	Aktuell ränta	Bundet t o m	Amortering År	Dagar	Budgeterad ränta
Swedbank	2 758 131 052	11 880 000	1,14% 1,60% kalkylränta	3 mån	500 000	0 360	0 186 080
Swedbank	2 658 395 724	7 549 000	1,46%	2021-06-23	0	360	110 215
Swedbank	2 650 214 576	7 930 000	1,71%	2024-08-09	0	360	135 603
Beräknad snittränta							
Summa		27 359 000	1,59%		500 000		431 898

Lån kr kvm BOA/LOA

5 886

Amortering i % av lånebelopp

1,83%

Bostadsrätt

Räntekänslighet			
Räntekostnad vid	0,50%	högre snittränta	572 676
Ökad räntekostnad jmf budget			140 778
För att behålla kassaflödet på samma nivå krävs en justering av månadsavgiften med			
i förhållande till nuvarande avgifter			5,1%
Kassaflöde i budget			1 431 131
Vilken snittränta klarar noll i kassaflöde			6,82%

Intäktsränta	Belopp beräknat snitt	Ränta %		Ränte- belopp
Swedbank	500 000	0,00%	påverkas av amortering	0
SBAB	1 500 000	0,35%	påverkas av uttag för PUH	5 250
Summa	2 000 000	0,26%		5 250

RB

Planerat underhåll, investeringar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2019 / 2020

11-års plan enl protokoll 181124

Planerat underhåll

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

Byggnadsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	10 år	10 år
											11-20	21-30
Mark	20		67									
Fasader	8		87					208	9			
Balkonger						61		39				
Fönster	64			19	27	37				2		
Yttertak			614					237				
Trapphus	747		61									
Hissar												
Lägenheter	6											
Gemensamh.		409	75	196	258			180		139		
Installationer	126	76	41	85		455	436	481		85		
Summa	971	485	945	300	285	553	436	1 145	9	226	0	0

ÅR	1-10	1-20	1-30
Totalt	5 355		
Per år	536		
Kr/kvm	108		
Boa + loa	4 944	4 944	4 944

Avsättning enligt UH-plan snitt beräkning för 11-år

IB UHfond	1 355	1 127	1 385	1 183	1 626	2 084	2 274	2 581	2 179	2 913	
Avsättning ÅR	743	743	743	743	743	743	743	743	743	743	
Kr/kvm	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
Uttag Uhfond	-971	-485	-945	-300	-285	-553	-436	-1 145	-9	-226	
UB Uhfond	1 127	1 385	1 183	1 626	2 084	2 274	2 581	2 179	2 913	3 430	

Investeringar

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

Byggnadsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	10 år	10 år
											11-20	21-30
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 and initials.

Avskrivningar

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Budget 2019 / 2020

Värden från föreningens anläggningsregister

Avskrivning byggnader, belopp i kronor

Avskrivning enligt K2

Byggnadsdel	2020-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2024-08-31	2025-08-31	2026-08-31	2027-08-31	2028-08-31	2029-08-31
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	2020-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2024-08-31	2025-08-31	2026-08-31	2027-08-31	2028-08-31	2029-08-31
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Avskrivning inventarier, belopp i kronor

	2020-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2024-08-31	2025-08-31	2026-08-31	2027-08-31	2028-08-31	2029-08-31
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