



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 6
2023-08-09

Sid 1 (2)

Styrelsemöte med bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg

Tid: 9 augusti kl. 18.00 – 19.55

Plats: Thaliasalen

Närvarande:	Margareta Freij Marchandise	röstberättigad
	Tina Lagesten	röstberättigad
	Christer Tofte	röstberättigad
	Kent Malmström	röstberättigad
	Robin Beck	röstberättigad
	Annica Sandén	
	Karin Fristedt	

Frånvarande:

§ 70 Sammanträdes öppnande	Sammanträdet öppnades av Margareta Freij Marchandise som hälsade de närvarande ledamöterna välkomna kl. 18.00.
§ 71 Val av justerare	Till justerare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll, valdes Christer Tofte.
§ 72 Godkännande av dagordning (bilaga 1)	Den till ledamöterna i förväg utsända dagordningen godkändes.
§ 73 Genomgång av föregående mötesprotokoll, nr 5/2023	Protokoll 6/2022 § 74 Sprickor i garaget Styrelsen beslutar att kalla till möte med Åkermans Ingenjörbyrå's konsult Ola Teinvall, angående Sustend's statusbesiktningsprotokoll för vidare utredning kring bärighet på pelare och rostangrepp på underarmeringen i bjälklaget. <i>Kvarstår</i> Protokoll 3/2023 Christer uppdrages att säkerställa att utredningen blir väl dokumenterad detta beställes av Bravida. <i>Kvarstår</i>
§ 74 Genomförda överlåtelser	Inga genomförda överlåtelser.
§ 75 Inkomna och avgivna skrivelser	Inkomna: Avgivna: 1. Lgh 16, Mona och Gert Persson 2023-06-22. Se beslut § 60.3.
§ 76 Förvaltarrapport, separat mail (bilaga 2)	Styrelsen genomgick förvaltarrapporten som sedan lades till handlingarna.



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Protokoll nr 6
2023-08-09

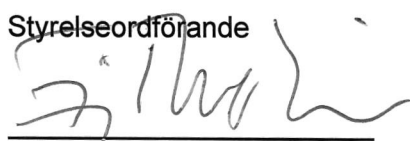
Sid 2 (2)

	<i>Kent Malmström anslöt till mötet 18.45 per telefon.</i>
§ 77 Vattenskada lgh 16 Persson	Medlemmarna i lgh 16 har muntligen till Christer framfört att man är besviken på styrelsen och menar att styrelsen inte har gjort vad som förväntats vid vattenskadan. Styrelsen beslutar att upprätta en processbeskrivning och kalla medlemmarna i lgh 16 till ett möte för att förklara hur processen ser ut vid en vattenskada samt reda ut alla eventuella oklarheter
§ 78 Relining del2, stam ovanför Frimärksnetto	Bordlägges till kommande möte.
§ 79 Amortering	Föreningen har tre lån, där föreningen alltid har cirka en tredjedel på rörlig ränta, vilket löper på tre månader och två tredjedelar med fast ränta med olika bindningstid, så att de inte förfaller samma år. Styrelsen beslutade att amortera lån ett med 500 tkr i nytt räkenskaps år. 1) 10 130 tkr som förfaller 2023-08-28 rörligt 3 månaders ränta. 2) 7 549 tkr som förfaller 2028-06-21 med räntesats 1,32 %. 3) 7 930 tkr som förfaller 2024-08-23 med räntesats 1,71 %. Margareta uppdras att ombesörja beslutet.
§ 80 Budget 2023/2024, se bifogat förslag (bilaga 3)	Styrelsen genomgick och godkände budgetförslaget för 2023/2024. Budgetförslaget är baserat på höjd årsavgifter om 4 %.
§ 81 Övriga frågor	Inga övriga frågor förekom.
§ 82 Nästa sammanträde	Nästkommande möte onsdagen den 20 september 18.00 i Thaliasalen
§ 83 Avslutning	Margareta tackade styrelsen för idag och avslutade mötet kl. 19.55

Vid protokollet, sekreterare


Tina Lagesten

Styrelseordförande


Margareta Freij Marchandise

Justerande styrelseledamot


Christer Tofte



KALLELSE TILL STYRELSEMÖTE NR 5 I BRF GAMLA TEATERN I HELSINGBORG

Datum: Onsdag den 9 augusti kl 18.00
Plats: Thaliasalen
Kallade: Margareta Freij Marchandise
Christer Tofte
Tina Lagesten
Kent Malmström
Robin Beck
Annica Sandén
Karin Fristedt

Dagordning

- § 70 Sammanträdets öppnande
- § 71 Val av justerare
- § 72 Godkännande av dagordning
- § 73 Genomgång av föregående mötesprotokoll
- § 74 Genomförda överlåtelse
- § 75 Inkomna och avgivna skrivelser
- § 76 Förvaltarrapport, separat mail
- § 77 Vattenskada lgh 16 Persson
- § 78 Relining del 2, stam ovanför Frimärksnetto
- § 79 Amortering
- § 80 Budget 2023/2024, se bifogat förslag
- § 81 Övriga frågor
- § 82 Nästa sammanträde
- § 83 Avslutning

Hjärtligt välkomna

Margareta Freij Marchandise



Förvaltarrapport BRf Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 9 augusti 2023

Nya åtgärder/ Pågående åtgärder

Paragraf/ AR	Åtgärd	Ansvarig	PÅGÅR
8/2021 §99	Åtgärdslista enligt Sustend besiktningsrapport angående sprickor i parkeringshus samt intilliggande trapphus invändigt och innergård utvändigt. Konsultation med konstruktör om bärighet för pelare. Tätskiktets status skall stickprovsvis kontrolleras och dokumenteras utifrån risken för läckage. Lagning av sprickor samt fuktskador i bjälklag och väggar. Längsgående större sprickor fräsa in dilatationsfogar som kan ta upp konstruktionen rörelser. Mäta sprickor och dokumentera.	Styrelse	Pågående
	Upptäckt läckage från vertikal stam Bruksgatan 30, mindre vattenpöl som kommer strax bakom serviceparkeringsplats i övre garage. Johan inspekterar och tar kontakt med Tina i styrelsen för vidare hantering t ex besiktning i lägenheter ovanför.		Har varit torrt länge nu, inget läckage på flera månader.
4/2023 §47 Fastighetsronden	Radhusen: - Alla staket utanför radhusen behöver målas om. - Högtrycks tvätta plattorna utanför radhusen.	Andersson	Staket målas prel. slutet av juni alt. efter semestern. Högtryckstvättning
4/2023 §47 Fastighetsronden	Loftgångar: - Inhämta offert på en tillståndsbedömning av loftgångarna för att kontrollera konstruktionen med avseende på nuvarande skick och hur lång den fortsatta livslängden på konstruktionen har.	Andersson	Offert skickad från Sustend till Margareta 10 maj.



Brf Gamla Teatern
Helsingborg

Förvaltarrapport BRF Gamla Teatern

Uppdaterad inför styrelsemöte den 9 augusti 2023

Övrigt Fastighets ronden	Fasad Bruksgatan 30: - Kontrollera Hårvisions skylt siter löst. 1 Fasad: - När är vax pålagt på fasad för skydd mot kissande hundar? 2 - När skall det läggas på nytt? 2.	Andersson	1. Johan har kontrollerat, ringer Tina. 2. Sofia ringer Tina
--------------------------------	---	-----------	--

Klara åtgärder

Övrigt Fastighets ronden	Radhusen: - Plattorna utanför lgh 46 behöver flyttas. - Högtrycks tvätta plattorna utanför radhusen. Trädgårdsförråd på gården: - Elkontakt sitter lös precis vid ingången. Fasad Bruksgatan 30: - Skrubba stenfönsterbläck utanför lokaler gröna av alger. 3. Trapphus 17: - Längst upp finns ett städförråd använder ni detta? Vi har medlem som behöver hyra e Högra cykelförråd: - Bruten fönsterkarm 6. Soprum: - Hur ofta städas soprumskärlden? 7. Skyddsrum: - Skyddsrum 1 och 2 saknar yttre lampskydd. 8. - Lämna in nyckel UTH 1(lägg i Tinas brevlåda) 9. den är till skyddsrum 1 som ej får hyra ut.	Andersson	Klart
--------------------------------	---	-----------	-------

Ch. J.

Belopp i SEK, låsdatum .

	Utfall 2021/2022	Budget 2022/2023	Utfall 2022/2023 sep-jun	Budget 2023/2024
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	2 467 762	2 467 740	2 056 470	2 566 474
3024, Årsavgifter lokaler	269 821	269 830	224 850	280 623
3052, Hyresintäkter lokaler	287 766	307 204	253 648	319 502
3053, Hyresintäkter lokaler, moms	0	0	21 105	33 600
3054, Hyresintäkter garage	413 852	425 520	349 946	423 000
3055, Hyresintäkter garage, moms	965 932	969 840	779 791	946 440
3056, Hyresintäkter p-plats	0	0	-750	0
3073, Hyresintäkt bredband	200	267	0	0
3098, Övriga intäkter momspl	1 600	2 133	0	0
Summa Rörelsens huvudintäkter	4 406 933	4 442 534	3 685 060	4 569 639
Debiterade förbrukningskostnader				
3122, El, moms	10 621	6 365	26 441	31 729
3123, Laddbox	6 550	9 000	9 900	12 600
Summa Debiterade förbrukningskostnader	17 171	15 365	36 341	44 329
Ersättningar och intäkter från hyresgäster				
3213, Gemensamhetslokal	8 980	0	700	500
3217, Övriga intäkter, moms	3 840	5 760	4 800	2 000
3241, Nycklar/lås vidarefakturerings	0	0	1 500	0
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	12 820	5 760	7 000	2 500
Fakturerade kostnader				
3521, Pantförskrivningsavgift	0	0	0	0
3591, Fjärrkontroll garage	2 000	0	3 000	0
Summa Fakturerade kostnader	2 000	0	3 000	0
Summa Nettoomsättning	4 438 924	4 463 659	3 731 401	4 616 468
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	-1	0	-2	0
3998, Övriga intäkter, moms	2 400	0	-20	0
3999, Övriga rörelseintäkter	150	0	0	0
Summa Övriga rörelseintäkter	2 549	0	-22	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	4 441 472	4 463 659	3 731 379	4 616 468
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4100, Fastskötsel/städ tjänster	-4 532	0	0	0
4110, Fastskötsel/teknisk förv arvode	-501 201	-448 470	-428 421	-520 000
4112, Larm och bevakning	-29 232	-42 600	-10 256	-8 479
4119, Fastskötsel/teknisk förv extra	-2 719	0	-85 814	-90 000
4121, Städning beställning	-6 083	0	0	0
4140, Besiktningsskostnader	-44 880	-15 635	-17 485	-20 877
4141, Ventilationskontroll OVK	0	0	-52 787	0
4146, Brandskydd	-19 210	-15 000	-18 321	-20 000
4150, Hiss serviceavtal	-11 499	-23 000	-26 404	-33 903
4155, Övriga serviceavtal	0	0	-50 069	-30 000

4160, Trädgård och blommor	-11 278	-13 301	-5 533	-8 000
4161, Mark/gård/utemiljö Planteringar	-18 606	-13 393	-3 644	0
4170, Snöskottning och sandupptagning	-15 353	-15 000	-18 916	-15 000
4180, Klottersanering	-1 246	0	-6 192	-7 000
4185, Mattservice	-17 863	-17 970	-17 184	-20 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-683 702	-604 369	-741 026	-773 259
Reparationer				
4300, Övriga rep./underhåll	-337 032	-150 000	-26 908	-350 000
4302, Försäkringsärenden	0	0	-15 000	0
4311, Bostäder	-7 147	0	-5 393	0
4312, Bostäder VVS	-6 164	0	0	0
4331, Tvättstuga	-1 507	0	-26 766	0
4335, Soprum/miljöanläggning	-24 379	0	0	0
4336, Dörrar och lås/porttele	0	0	-38 667	0
4339, Övriga gemensamma utrymmen	0	0	-124 998	0
4341, VA	-608	0	-613	0
4342, Värme	0	0	-40 451	0
4343, Ventilation	-37 874	0	-12 645	0
4344, El	-1 521	0	-663	0
4346, Hissar	-31 723	0	0	0
4351, Tak	0	0	-34 314	0
4361, Gård/marktyor	-23 160	0	-34 029	0
4370, Garage och p-platser	-88 985	0	-64 842	0
4399, Temp. rep und eller projekt	0	0	0	0
Summa Reparationer	-560 099	-150 000	-425 288	-350 000
Planerat underhåll				
4301, Planerade underhåll	0	0	-46 938	0
4500, Övrigt plan. UH	-52 188	-475 000	0	-367 000
4536, Dörrar och lås/porttele	0	0	-55 810	0
4551, Tak	-43 890	0	0	0
4554, Balkonger	0	0	-69 266	0
4570, Garage och p-platser	-68 390	0	-202 688	0
Summa Planerat underhåll	-164 468	-475 000	-374 702	-367 000
Taxebundna kostnader				
4610, Elavgifter	0	0	0	0
4611, Fastighetsel	-387 050	-367 627	-354 350	-370 000
4623, Fjärrvärme	-473 909	-475 179	-463 895	-487 000
4630, Vatten	-176 872	-181 181	-159 154	-204 354
4640, Sophämtning	-101 251	-108 222	-92 209	-118 397
4641, Grovsopor, tidningar	0	0	-956	-1 228
Summa Taxebundna kostnader	-1 139 082	-1 132 209	-1 070 564	-1 180 979
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-70 466	-71 736	-63 193	-81 140
4712, Självrisk	0	0	-15 000	0
4760, Kabel-TV	0	-100 000	0	0
4761, Bredband	0	-6 732	0	0
4762, Bredband/Kabeltv	-104 987	0	-92 608	-118 909
4780, Arvode teknisk förvaltning	0	-510 000	0	0
Summa Övriga driftskostnader	-175 453	-688 468	-170 801	-200 049
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-220 411	0	0	0
4805, Beräknad fastighetsskatt	0	-211 476	-182 405	-218 886
Summa Fastighetsskatt	-220 411	-211 476	-182 405	-218 886
Summa Driftkostnader	-2 943 215	-3 261 522	-2 964 787	-3 090 173
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial				
5410, Förbrukningsinventarier	-44 724	-15 000	0	0
5420, Programvaror	-2 699	0	-7 990	-3 000
5460, Förbrukningsmaterial	-16 869	0	-15 771	-17 861
Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-64 293	-15 000	-23 762	-20 861
Kontorsmateriel				

L. Chai

6100, Kontorsmtrl trycksaker	-1 078	0	-498	0
6150, Trycksaker	-4 892	-6 023	-5 120	-6 574
Summa Kontorsmateriel	-5 971	-6 023	-5 618	-6 574
Tele och post				
6210, Telekommunikation	-313	-368	0	0
6250, Postbefordran	0	0	0	0
Summa Tele och post	-313	-368	0	0
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6321, Inkasso	-624	0	-600	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-624	0	-600	0
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden	-11 587	-20 000	-20 084	-21 490
6470, Styr.möte/stämma/städdag	-2 867	-30 000	-21 854	-30 000
6471, Trivselåtgärder	0	0	-431	0
6482, Extradebitering förvaltn.	-14 123	-18 571	-8 713	-11 188
6490, Övr förvaltningskostnader	0	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	-28 577	-68 571	-51 082	-62 678
Övriga externa tjänster				
6550, Konsultkostnader	-4 723	0	0	0
6560, Serv.avg branschorg.	-2 050	-2 815	0	0
6570, Bankkostnader	-5 286	-6 666	-2 923	-3 638
Summa Övriga externa tjänster	-12 059	-9 481	-2 923	-3 638
Övriga externa kostnader				
6980, Medlems- & föreningsavg	-4 144	-3 557	-5 222	-6 000
6990, Övriga externa kostnader	-2 300	0	0	0
Summa Övriga externa kostnader	-6 444	-3 557	-5 222	-6 000
Summa Övriga externa kostnader	-118 280	-103 000	-89 207	-99 751
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-60 375	0	-725	-65 000
6411, Övriga arvoden	-3 865	0	0	0
Summa Arvoden	-64 240	0	-725	-65 000
Löner till kollektivanställda				
7010, Löner till kollektivanst	-5 000	-69 000	0	-5 000
Summa Löner till kollektivanställda	-5 000	-69 000	0	-5 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Lagstadgade arb giv avg	-17 149	-21 000	-74	-21 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-17 149	-21 000	-74	-21 000
Summa Personalkostnader	-86 389	-90 000	-799	-91 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 293 588	1 009 137	676 586	1 335 544
Avskrivningar				
7821, Avskrivn byggnader	-370 056	-370 056	-308 380	-370 056
Summa Avskrivningar	-370 056	-370 056	-308 380	-370 056
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-3 517 941	-3 824 578	-3 363 173	-3 650 980
RÖRELSERESULTAT	923 532	639 081	368 206	965 488
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteint fr bank	4 570	0	4 438	5 326
8316, Ränta Räntekonto	0	0	90	108
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 570	0	4 528	5 434



Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Låneräntor	-379 539	-550 000	-578 646	-620 000
8422, Dröjsmålsränta	0	0	-415	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-379 539	-550 000	-579 061	-620 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	548 563	89 081	-206 327	350 922
ÅRETS RESULTAT	548 563	89 081	-206 327	350 922