

# Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

716407-0786



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Thalia 20	1987	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 388 kvm, 8 lokaler och 4 bostadsrättslokaler om totalt 520 kvm. Byggnadernas bostadsrätts- och uthyrd totalyta är 6 180 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Margareta Freij Marchandise	Ordförande
Claes Lindell	Vice ordförande
Tina Lagesten	Sekreterare
Robin Beck	Styrelseledamot
Karin Fristedt	Styrelseledamot
Annica Sandén	Suppleant

### Valberedning

Christer Tofte - sammankallande, Bo Ojen och Jan Gustafsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Per Jacobsson      Auktoriserad revisor      KPMG AB  
Christer Carlsson      Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Relining av en stam  
Målning av staket i gården
- 2022-2023** ● Spolning av stammar har utförts  
Byte av fläktar som ventilerar garagen
- 2021-2022** ● Anslutning av brunnar i gården till avloppsstammar  
Renovering av pumpgrop i garage
- 2020-2021** ● Ny värmeväxlare och expansionskärl har installerats  
Tio stycken laddstationer har installerats, fem i undre och fem i övre garaget  
Dörrarna från garaget till trapphusen har försetts med automatiska dörröppnare
- 2019-2020** ● Ny energieffektivare belysning har monterats i föreningens båda garageplan  
Föreningens tre trapphus har målats om samt ny energieffektivare armatur har monterats
- 2018-2019** ● Föreningens tre hissar har ersatts med helt nya energieffektivare modeller från Kone  
Föreningens tre garageportar har ersatts med helt nya modeller från Kone
- 2017-2018** ● Föreningens åtta större och fyra mindre takterrasser var inte byggda såsom ritningarna föreskrev och det hade uppstått sprickbildningar. Under året byggdes de två sista mindre takterrasserna om. Samt!  
Som ett led i energioptimering och därmed sänkta kostnader för uppvärmning samt även för att uppnå komfortvärme på de översta våningarna i fastigheten, har tilläggsisolering av vindarna gjorts med cel  
Den sista och tillika största av föreningens tre tvättstugor har genomgått en totalrenovering av ytskikten samt montering av ljuddämpande åtgärder.
- 2016-2017** ● Installation av elektromagnetisk vattenbehandling på radiatorsystemet för att avlägsna kalk- och rostavlagringar samt förebygga bildning av nya avlagringar.  
Byte av ventilationsaggregat som försörjer gårdshusen.  
Mekaniskt avlägsnande av påväxt på takpannorna samt behandling av påväxt/dödande medel för att undvika frostsprängningar samt förhindra att regnvatten rinner över och bakom takpannorna.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Rensning av ventilationskanaler  
VVS installationer, pumpar och ventiler m.m. kommer att renoveras

**2027** ● Samtliga plåtdetaljer kommer att målas  
Takfotens undersida kommer att målas

**2029** ● Nya tvättmaskiner och torkskåp kommer att installeras

**2030** ● Föreningens bastu och bad kommer att renoveras

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi, men för att möta inflationen och det högre räntenivåläget, har styrelsen beslutat höja avgifterna med 4% från den 1 september 2024. Föreningen höjde avgifterna med 4% även föregående år. Dessförinnan har avgifterna varit oförändrade sedan år 2010.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	4 630 320	4 490 916	4 438 924	4 441 204
Resultat efter fin. poster	470 142	171 947	548 563	255 891
Soliditet (%)	28	27	27	25
Yttre fond	1 793 836	1 342 538	740 006	740 006
Taxeringsvärde	104 598 000	104 598 000	104 598 000	98 704 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	615	589	589	589
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,1	59,9	61,6	58,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 432	5 541	5 541	5 757
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 063	4 144	4 144	4 306
Sparande per kvm totalyta, kr	166	148	175	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	58	63	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	74	77	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	163	169	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,41	1,45	1,41
Räntekänslighet (%)	8,82	9,35	9,35	9,72

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV		2024-08-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	4 280 999	-	-	4 280 999
Fond, yttre underhåll	1 342 538	-	451 298	1 793 836
Balanserat resultat	4 009 529	171 947	-451 298	3 730 178
Årets resultat	171 947	-171 947	476 262	476 262
<b>Eget kapital</b>	<b>9 805 012</b>	<b>0</b>	<b>476 262</b>	<b>10 281 275</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 730 178
Årets resultat	476 262
<b>Totalt</b>	<b>4 206 440</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	872 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-178 897
Balanseras i ny räkning	3 513 337
	<b>4 206 440</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 631 316	4 490 916
Övriga rörelseintäkter	3	32 133	110 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 663 449</b>	<b>4 601 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 982 025	-3 241 527
Övriga externa kostnader	9	-83 649	-123 069
Personalkostnader	10	-93 222	-99 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 056	-370 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 528 953</b>	<b>-3 834 575</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 134 496</b>	<b>767 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 077	22 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-703 311	-617 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-658 234</b>	<b>-595 352</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>476 262</b>	<b>171 947</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>476 262</b>	<b>171 947</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	33 278 597	33 648 653
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 278 597</b>	<b>33 648 653</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 278 597</b>	<b>33 648 653</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62 454	59 370
Övriga fordringar	15	512	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 167	68 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 133</b>	<b>128 705</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	2 799 593	2 452 732
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 799 593</b>	<b>2 452 732</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 948 726</b>	<b>2 581 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 227 323</b>	<b>36 230 090</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 280 999	4 280 999
Fond för yttre underhåll		1 793 836	1 342 538
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 074 835</b>	<b>5 623 537</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 730 178	4 009 529
Årets resultat		476 262	171 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 206 440</b>	<b>4 181 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 281 275</b>	<b>9 805 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 549 000	7 549 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 549 000</b>	<b>7 549 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 560 000	18 060 000
Leverantörsskulder		127 561	142 686
Skatteskulder		13 704	15 061
Övriga kortfristiga skulder		165 063	136 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	530 720	521 888
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 397 048</b>	<b>18 876 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 227 323</b>	<b>36 230 090</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 134 496	767 299
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	370 056	370 056
	<b>1 504 552</b>	<b>1 137 355</b>
Erhållen ränta	45 077	4 811
Erlagd ränta	-707 518	-596 751
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>842 111</b>	<b>545 415</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 428	626
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 178	22 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>846 861</b>	<b>568 660</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>346 861</b>	<b>568 660</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 452 732</b>	<b>1 884 072</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 799 593</b>	<b>2 452 732</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gamla Teatern i Helsingborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,81 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 566 488	2 467 764
Årsavgifter, lokaler	280 620	269 820
Hysesintäkter, lokaler	358 034	333 131
Hysesintäkter garage	413 550	419 480
Hysesintäkter garage, moms	961 194	939 931
Övriga intäkter	2 789	1 476
El, moms	24 481	32 920
Laddbox	18 360	17 760
Gemensamhetslokal	6 420	5 110
Fjärrkontroll garage	500	3 500
<b>Summa</b>	<b>4 632 436</b>	<b>4 490 892</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elprisstöd	0	110 983
Ersättn.fr.försäkr.bolag	31 013	0
<b>Summa</b>	<b>31 013</b>	<b>110 983</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastskötsel,städ material	415	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	540 072	515 027
Larm och bevakning	41 238	11 638
Fastskötsel/teknisk förv extra	10 144	72 245
Städning	17 462	0
Besiktning och service	93 385	70 304
Ventilationskontroll OVK	0	52 787
Brandskydd	30 936	18 321
Hiss serviceavtal	22 355	30 126
Trädgårdsarbete	52 763	14 451
Snöskottning	34 117	18 916
Klottersanering	30 576	8 559
Mattservice	23 390	20 886
<b>Summa</b>	<b>896 853</b>	<b>833 260</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	50 325	26 908
Försäkringsärende	0	30 000
Bostäder	5 206	5 923
Lokaler	2 432	0
Tvättstuga	29 370	34 488
Trapphus/port/entr	4 364	0
Källarutrymmen	3 697	0
Soprum/miljöanläggning	3 930	0
Dörrar och lås/porttele	57 311	42 276
Övriga gemensamma utrymmen	5 303	72 256
VA	56 234	87 777
Värme	61 332	40 451
Ventilation	4 410	12 645
El	13 244	663
Tak	0	34 314
Staket/grind/terrass	0	994
Gård/markytor	10 853	44 295
Garage och p-platser	90 399	73 771
<b>Summa</b>	<b>398 410</b>	<b>506 760</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	0	46 938
Dörrar och lås/porttele	0	55 810
VA	141 043	0
Balkonger	0	69 266
Staket/bänkar	37 854	0
Garage och p-platser	0	202 688
<b>Summa</b>	<b>178 897</b>	<b>374 702</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	267 838	357 226
Uppvärmning	484 668	456 019
Vatten	238 874	191 978
Sophämtning	92 091	109 749
<b>Summa</b>	<b>1 083 471</b>	<b>1 114 972</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Fastighetsförsäkringar	80 267	76 265
Bredband/Kabeltv	118 278	111 726
Fastighetsskatt	225 850	223 841
<b>Summa</b>	<b>424 395</b>	<b>411 832</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Förbrukningsinventarier	8 986	0
Programvaror	0	16 365
Förbrukningsmaterial	4 809	27 955
Kontorsmaterial	100	498
Trycksaker	5 077	5 668
Inkasso	0	600
Revisionsarvoden	23 782	22 709
Styr.möte/stämma/städdag	15 370	21 854
Övriga förvaltningskostnader	1 668	431
Extradebitering förvaltn.	11 610	9 686
Bankkostnader	4 676	3 872
Medlemsavgifter	6 310	6 274
Övriga externa kostnader	1 262	7 156
<b>Summa</b>	<b>83 649</b>	<b>123 069</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Styrelsearvoden	72 629	78 994
Sociala avgifter	20 593	20 930
<b>Summa</b>	<b>93 222</b>	<b>99 924</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	701 411	616 488
Övriga räntekostnader	1 900	1 288
<b>Summa</b>	<b>703 311</b>	<b>617 776</b>



**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	48 516 710	48 516 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 516 710	48 516 710
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 868 057	-14 498 001
Årets avskrivning	-370 056	-370 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 238 113	-14 868 057
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	33 278 597	33 648 653
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 831 460</i>	<i>2 831 460</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	67 600 000	67 600 000
Taxeringsvärde mark	36 998 000	36 998 000
<b>Summa</b>	<b>104 598 000</b>	<b>104 598 000</b>
Årets inköp	0	0

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	800 940	800 940
Utgående anskaffningsvärde	<b>800 940</b>	<b>800 940</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-800 940	-800 940
Utgående avskrivning	<b>-800 940</b>	<b>-800 940</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 14, KASSA OCH BANK**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
SBAB 9252 4046125	1 212 759	1 181 742
Nabo Klientmedelskonto	932 519	876 990
Borgo	654 315	394 000
<b>Summa</b>	<b>2 799 593</b>	<b>2 452 732</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	452	506
Övriga fordringar	60	0
<b>Summa</b>	<b>512</b>	<b>506</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 255	23 821
Försäkringspremier	27 057	26 147
Förvaltning	1 271	1 248
Inkomsträntor	27 584	17 613
<b>Summa</b>	<b>86 167</b>	<b>68 829</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Swedbank	2024-11-28	3,89 %	7 930 000	7 930 000
Swedbank	2028-06-21	1,32 %	7 549 000	7 549 000
Swedbank	2024-10-30	4,17 %	9 630 000	10 130 000
<b>Summa</b>			<b>25 109 000</b>	<b>25 609 000</b>
Varav kortfristig del			17 560 000	18 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 109 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327	0
EI	20 534	19 058
Uppvärmning	17 718	12 550
Utgiftsräntor	83 564	87 771
Förutbetalda avgifter/hyror	388 577	382 509
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>530 720</b>	<b>521 888</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckning	45 559 000	45 559 000

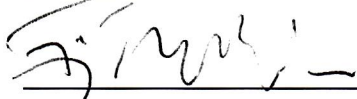
**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna har höjts med 4% från den 1 september 2024.

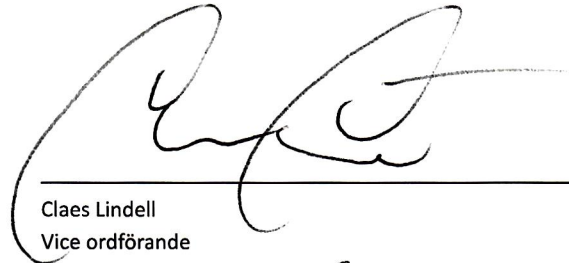
## Underskrifter

HELSINGBORG, 2024-12-10

Ort och datum



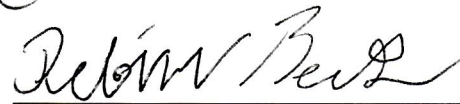
Margareta Freij Marchandise  
Ordförande




Claes Lindell  
Vice ordförande



Tina Lagesten  
Sekreterare

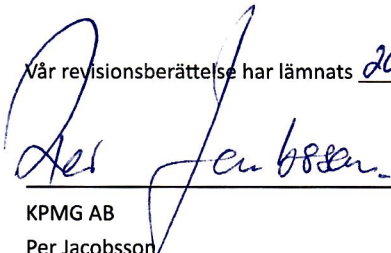


Robin Beck  
Styrelseledamot



Karin Fristedt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-12-11



KPMG AB  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



Christer Carlsson  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg, org. nr 716407-0786

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

---

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gamla Teatern i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

2024-12-11

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Christer Carlsson

Förtroendevald revisor