

Årsredovisning
för
Brf Gamla Teatern i Helsingborg

716407-0786

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31



Brf Gamla Teatern
i
Helsingborg

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
gamlateatern@gmail.com

Föreningen förvaltas av



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gamla Teatern i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och, i förekommande fall, lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fakta om föreningen

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

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Thalia 20, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Bruksgatan 28-30, 252 23 Helsingborg samt Södra Strandgatan 17-19, 252 24 Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos If Skadeförsäkring. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Margareta Freij Marchandise	Ordförande	2021
Christer Tofte	Vice ordförande	2022
Tina Lagesten	Sekreterare	2021
Richard Boman	Ledamot	2022
Kennarth Blomqvist	Ledamot	2021
Mattias Nilsson	Suppleant	2021
Annica Sandén	Suppleant	2021

Styrelseordföranden väljs av föreningsstämman för en period av ett (1) år, övriga ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor - Per Jacobsson, KPMG.

Föreningsvald revisor - Christer Carlsson med revisorssuppleant Mats Assarsson.



Valberedning

Mats Assarsson – sammankallande
Bo Ojen
Fredrik Selander

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Fastighetsförvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Thalia 20 med en tomtareal om 2 726 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1987. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av totalt 49 lägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Det finns även 4 bostadsrättslokaler samt 10 lokaler för uthyrning i föreningen. Den totala boytan uppgår till 4 414 kvm samt yta för bostadsrättslokaler 234 kvm respektive hyresrättslokaler 295,5 kvm. I fastigheten finns också ett garage med totalt 99 garageplatser för personbil, 54 st i nedre plan respektive 45 st i det övre samt tillkommer 6 MC-platser för uthyrning.

Lägenhetsfördelning

16 stycken 2 rum och kök
15 stycken 3 rum och kök
10 stycken 4 rum och kök
7 stycken 5 rum och kök
1 styck 6 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-01-23. 34 medlemmar var närvarande och 23 bostadsrätter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en 30 årig underhållsplan som uppdateras kontinuerligt med utförda åtgärder och som sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen från 2017 är framtagen A Granlund Underhållsplanering AB.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år/Kommentar
	2019/2020
Trapphus	Föreningens tre trapphus har målats om samt ny energieffektivare armatur har monterats.
Belysning	Ny energieffektivare belysning har monterats i föreningens båda garageplan.
	2018/2019
Hissrenovering Garageportar	Föreningens tre hissar har ersatts med helt nya energieffektivare modeller från Kone. Föreningens tre garageportar har ersatts med helt nya modeller från Kone. Även alla plåtdetaljer runt om har bytts ut och nya varningslampor är monterade.
Staket	Staketen till gårdshuset har bytts ut.
	2017/2018
Takterrasser	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. Samtliga takterrasser är nu ombyggda.

Tilläggsisolering vindar	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 cellulosauull.
Renovering tvättstuga	Den sista och tillika största av föreningens tre tvättstugor har genomgått en totalrenovering av ytskikten samt montering av ljuddämpande åtgärder.
Renovering Thaliasalen	Ytskikten i föreningens gemensamhetslokal har renoverats.
2016/2017	
Utbyte ventilation Takvård	Byte av ventilationsaggregat som försörjer gårdshusen. Mekaniskt avlägsnande av påväxt på takpannorna samt behandling av påväxtdödande medel för att undvika frostsprängningar samt förhindra att regnvatten rinner över och bakom takpannorna.
Energioptimering	Installation av elektromagnetisk vattenbehandling på radiatorsystemet för att avlägsna kalk- och rostavlagringar samt förebygga bildning av nya avlagringar.
Takterrasser	Ombyggnation av två av de mindre takterrasserna.
2015/2016	
Utbyte ventilation Takterrasser Renovering Thaliasviten	Byte av ventilationsaggregat som försörjer lokalerna i föreningen. Ombyggnation av tre av de större takterrasserna. Ytskikten i föreningens övernattningsrum.
2014/2015	
Takterrasser Övervakning	Ombyggnation av fyra av de större takterrasserna. Utökning av kameraövervakning i garagen.
2013/2014	
Ventilationskanaler Takterrasser Gården	Rensning av samtliga ventilationskanaler. Ombyggnation av en av de större takterrasserna. Komplettering av gatsten i gården.
2012/2013	
Renovering tvättstuga Målning ytterdörrar	Den andra av föreningens tre tvättstugor har genomgått en totalrenovering av ytskikten. Utvändig målning av samtliga yttre lägenhets- och förrådsdörrar.
2011/2012	
Renovering tvättstuga Utbyte av armaturer Utbyte cirkulationspump	Den första av föreningens tre tvättstugor har genomgått en totalrenovering av ytskikten. Som ett led i energibesparande åtgärd byttes ljusrörsarmaturerna ut mot LED armaturer. Byte av två cirkulationspumpar.
2010/2011	
Utbyte ventilation Tätning av grund	Byte av det andra och sista av ventilationsaggregat som försörjer lägenheterna i föreningens tre huskroppar. Utgrävning och tätning av en mindre del av grunden vid gårdstrappan.
2009/2010	
Skalskydd Utbyte ventilation Målning fönsterbleck	Komplettering av det yttre skalskyddet som installerades 2007. Byte av det första av två av föreningens ventilationsaggregat som försörjer lägenheterna i föreningens tre huskroppar. Utvändig målning av samtliga fönsterbleck och smyglistor.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
VVX	2021	Ny värmepump och expansionskärl kommer att installeras.
Laddstationer	2021	Tio stycken laddstationer kommer att installeras om bidrag erhålles.
Garagefläkt	2022	Ny garagefläkt kommer att installeras.
Bastu	2023	Föreningens bastu och bad kommer att renoveras.
Plåtdetaljer på tak	2023-2024	Samtliga plåtdetaljer kommer att målas.
VVS	2024-2025	VVS installationer, pumpar och ventiler m.m. kommer att renoveras.
Tvättmaskiner	2024	Nya tvättmaskiner kommer att installeras.
Torktumlare	2027	Nya torktumlare kommer att installeras.
Takfot, undersida	2027	Målning
Torkskåp	2029	Nya torkskåp kommer att installeras

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 75 (77) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 4 (8) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Det fortsatta gynnsamma ränteläget för föreningen medgav ett ökat utrymme för planerat underhåll samt fortsatt arbete för energibesparande åtgärder.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020/2021 oförändrade.

8

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	589	589	589	542	568
Nettoomsättning	4 370	4 418	4 419	4 112	4 205
Resultat efter finansiella poster	-34	-1 637	104	373	196
Totalt eget kapital	8 829	8 863	10 500	10 396	10 023
Balansomslutning	36 737	37 223	38 962	39 173	39 104
Soliditet	24,0%	23,8%	26,9%	26,5%	25,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	34 760	35 131	35 503	35 874	36 245
Taxeringsvärde, byggnader och mark	98 704	98 704	78 252	78 252	64 852
Taxeringsvärde, byggnader	57 600	57 600	49 200	49 200	49 200
Låneskuld	27 109	27 359	27 359	27 359	27 859
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5 832	5 886	5 886	5 886	5 994
Belåningsgrad	27%	28%	35%	35%	36%
Amortering under året	250	-	-	500	1 000
Likvida medel	1 862	1 981	3 383	3 259	2 747
Likviditet	152%	139%	314%	233%	166%
Kassaflöde, kr/kvm	326	309	291	262	245
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	158	150	126	126	126

Boyta, bostadsrätt: 4 414 kvm

Lokalyta, bostadsrätt: 234 kvm, hyresrätt: 295,5 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

B

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 280 999	1 182 185	5 036 374	-1 636 744
Disp. enl. stämmobeslut			-1 636 744	1 636 744
Avsättning till underhållsfond		783 000	-783 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-1 273 004	1 273 004	
Årets resultat				-34 202
Belopp vid årets utgång	4 280 999	692 181	3 889 634	-34 202

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och anspråktagande av underhållsfond	3 399 630
Avsättning till underhållsfond	-783 000
Anspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 273 004
Årets resultat	-34 202
Summa	3 855 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 855 432
Summa	3 855 432

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

B

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 369 629	4 418 401
Övriga rörelseintäkter		16 252	0
Summa rörelseintäkter		4 385 881	4 418 401
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 548 474	-5 188 218
Övriga externa kostnader	4	-17 280	-48 423
Personalkostnader och arvoden	5	-85 236	-93 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 262	-371 262
Summa rörelsekostnader		-4 022 252	-5 701 825
Rörelseresultat		363 629	-1 283 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 138	6 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-400 969	-359 937
Summa finansiella poster		-397 831	-353 320
Resultat efter finansiella poster		-34 202	-1 636 744
Resultat före skatt		-34 202	-1 636 744
Årets resultat		-34 202	-1 636 744

B

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 760 027	35 131 290
Summa materiella anläggningstillgångar		34 760 027	35 131 290
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		34 760 027	35 131 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 226	47 481
Övriga fordringar		186	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 092	63 306
Summa kortfristiga fordringar		114 504	110 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 862 032	1 981 072
Summa kassa och bank		1 862 032	1 981 072
Summa omsättningstillgångar		1 976 536	2 092 044
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		36 736 563	37 223 334

B

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 280 999	4 280 999
Fond för yttre underhåll		692 181	1 182 184
Summa bundet eget kapital		4 973 180	5 463 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 889 634	5 036 374
Årets resultat		-34 202	-1 636 744
Summa fritt eget kapital		3 855 432	3 399 630
Summa eget kapital		8 828 612	8 862 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 930 000	26 859 000
Summa långfristiga skulder		7 930 000	26 859 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 179 000	500 000
Leverantörsskulder		117 456	313 785
Skatteskulder		17 189	34 204
Övriga skulder	13	109 778	112 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	554 528	541 426
Summa kortfristiga skulder		19 977 951	1 501 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 736 563	37 223 334

B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. I bokslutsår 2015-08-31 upprättades en rak avskrivningsplan med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,81

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, skatteäkt bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 31 446 770 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgift, bostäder	2 467 740	2 467 740
Årsavgift, lokaler	269 830	269 830
Hysesintäkter, lokaler	281 941	290 847
Hysesrabatter, lokaler	-76 999	0
Hysesintäkter, garage	1 408 279	1 363 151
Övriga intäkter	18 838	26 833
Summa	4 369 629	4 418 401

§

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	403 242	437 207
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	1 273 004	2 792 054
El	182 745	218 040
Uppvärmning	437 253	427 131
Vatten och avlopp	146 068	143 925
Avfallshantering	76 543	84 131
Snörenhållning	1 879	16 040
Tvättning sopkärl	6 353	5 713
Bevakningskostnader	12 824	38 299
Larmkostnader	6 813	511
Fastighetsförsäkring	56 563	46 586
Fastighetsförsäkring - skadedjur	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	17 956	17 696
Kabel-TV och dator	66 512	64 190
Fastighetsskötsel enligt avtal	486 164	467 028
Fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal	70 662	99 331
Förbrukningsinventarier fastighetsskötsel	0	1 974
Förbrukningsinventarier admin	9 978	46 190
Lokalvård	21 104	23 941
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 061	204 513
Förvaltningskostnader	63 950	53 718
Konstaterade förluster på kund- o hyresfordringar	1 800	0
Summa	3 548 474	5 188 218
Specifisering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll/reparation	30 244	15 307
Bostäder	9 202	15 209
Lokaler	8 053	12 798
Gemensamma utrymmen	38 053	39 988
Installationer	171 021	241 114
Fastighet utvändigt	17 440	7 255
Markytor	49 341	39 272
Garage och p-plats	28 802	60 896
Skadegörelse	14 840	5 368
Försäkringsskador	36 246	0
Summa	403 242	437 207



Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen, 2019: staket och räcken	0	95 030
Gemensamma utrymmen, trapphus	890 735	0
Installationer ventilation	116 580	0
Installationer el	28 652	0
Installationer hissar	0	2 469 692
Markytor och planteringar	0	15 031
Garage och p-plats	237 037	212 301
Summa	1 273 004	2 792 054

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Annonsering garageplatser	0	470
Revisionskostnad	17 280	19 813
Konsultarvode	0	28 140
Summa	17 280	48 423

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	61 663	66 890
Revisorer	2 365	2 325
Valberedning	2 130	2 094
Löner trädgårdsarbete	5 000	5 000
Sociala avgifter	14 078	17 613
Summa	85 236	93 922

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ränteintäkter från placeringar	3 138	6 617
Summa	3 138	6 617

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	400 969	359 937
Summa	400 969	359 937

B

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Thalia 20 i Helsingborg. Värdeår för fastighetsbeskattning: 1987.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	45 685 250	45 685 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 685 250	45 685 250
Ingående avskrivningar	-13 385 420	-13 014 158
Årets avskrivningar	-371 263	-371 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 756 683	-13 385 420
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 831 460	2 831 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 831 460	2 831 460
Utgående redovisat värde byggnader och mark	34 760 027	35 131 290
Taxeringsvärden byggnader	57 600 000	57 600 000
Taxeringsvärden mark	41 104 000	41 104 000
Summa	98 704 000	98 704 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Försäkringspremier	19 710	17 142
Anticimex	11 210	0
Kabel TV	4 694	4 587
Internet	561	561
Fortnox	71	249
Serviceavtal Kone	9 766	15 330
Bostadsrätterna	2 007	1 970
Securitas	2 301	2 215
Ränteintäkter	1 744	3 685
Övrigt	15 028	17 567
Summa	67 092	63 306

Not 10 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank, transaktionskonto	694 547	718 666
SBAB, placeringskonto	1 167 485	1 262 406
Summa	1 862 032	1 981 072



Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-08-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-08-31	Nästa års amortering
Swedbank, -052	1,21%	2020-10-28	11 630 000	500 000
Swedbank, -724	1,46%	2021-06-23	7 549 000	0
Swedbank, -576	1,71%	2024-08-23	7 930 000	0
Summa			27 109 000	500 000

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 7 930 000 (26 859 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 19 179 000 (500 000) kronor. På balansdagen utgör 500 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 250 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag 2020-10-28 samt 2021-06-23 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 24 609 000 (24 859 000) kronor.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	45 559 000	45 559 000
varav i eget förvar	0	0
Summa	45 559 000	45 559 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mervärdesskatt	109 778	112 106
Summa	109 778	112 106

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	393 047	369 570
Revision	20 000	20 000
Arvoden förtroendevalda	66 158	71 309
Upplupen lön trädgårdsarbete	5 000	5 000
Sociala avgifter	14 079	17 613
Räntekostnad	56 244	55 562
Uppl. kostnader, 2019: överlåtelseavg.	0	2 372
Summa	554 528	541 426



Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

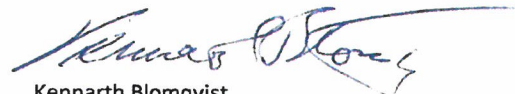
Inga väsentliga händelser.

Helsingborg 2020-12-16


Margareta Freij Marchandise


Christer Tofte

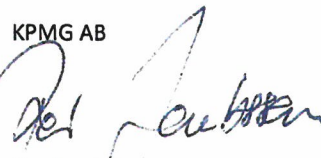

Tina Lagesten


Kennarth Blomqvist


Richard Boman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-18

KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor


Christer Carlsson
Förtroendevald revisor

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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 besluten 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2019-09-01—2020-08-31 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 fortlopande 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 tryggnande 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.

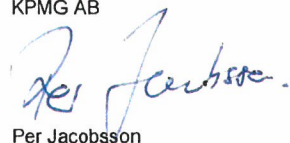
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 2020-12-18

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Christer Carlsson
Förtroendevald revisor