

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Gamla Teatern i Helsingborg

716407-0786



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gamla Teatern i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Innehåll

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

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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| 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 6180 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 AZETS Revision & Rådgivning AB
Christer Carlsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Rensning av ventilationskanalerna har utförts
Shuntar, som reglerar flödet av vattnet i värmesystemet, har bytts ut, optimering av ventilation och värmesystem har utförts samt rökdeckarna har bytts ut
- 2023-2024** ● Målning av staket i gården
Relining av en stam
- 2022-2023** ● Byte av fläktar som ventilerar garagen
Spolning av stammar har utförts
- 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** ● Mekaniskt avlägsnande av påväxt på takpannorna samt behandling av påväxtödande medel för att undvika frostsprängningar samt förhindra att regnvatten rinner över och bakom takpannorna.
Byte av ventilationsaggregat som försörjer gårdshusen.
Installation av elektromagnetisk vattenbehandling på radiatorsystemet för att avlägsna kalk- och rostavlagringar samt förebygga bildning av nya avlagringar.

Planerade underhåll

- 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 735 588 | 4 632 436 | 4 490 916 | 4 438 924 |
| Resultat efter fin. poster | 420 396 | 476 262 | 171 947 | 548 563 |
| Soliditet (%) | 30 | 28 | 27 | 27 |
| Yttre fond | 2 486 939 | 1 793 836 | 1 342 538 | 740 006 |
| Taxeringsvärde | 117 071 000 | 104 598 000 | 104 598 000 | 104 598 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 641 | 615 | 597 | 543 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,2 | 61,1 | 59,9 | 56,5 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 324 | 5 432 | 5 541 | 5 541 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 982 | 4 063 | 4 144 | 5 199 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 184 | 166 | 148 | 220 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 47 | 43 | 58 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 75 | 78 | 74 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 13* | 39 | 31 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 136 | 160 | 163 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,65 | 2,77 | 2,41 | 1,45 |
| Räntekänslighet (%) | 8,25 | 8,82 | 9,28 | 10,20 |

* Vattenkostnaden är avvikande då leverantör under året gjort avdrag för debitering under perioden 2015-03-01 - 2025-02-28. Exkluderas avdrag för historiska perioder blir nyckeltalet för året 35.

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 el (totalt 22 895 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

| | 2024-08-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-08-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 4 280 999 | - | - | 4 280 999 |
| Fond, yttre underhåll | 1 793 836 | - | 693 103 | 2 486 939 |
| Balanserat resultat | 3 730 178 | 476 262 | -693 103 | 3 513 337 |
| Årets resultat | 476 262 | -476 262 | 420 396 | 420 396 |
| Eget kapital | 10 281 275 | 0 | 420 396 | 10 701 670 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 513 337 |
| Årets resultat | 420 396 |
| Totalt | 3 933 733 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 800 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -346 166 |
| Balanseras i ny räkning | 3 479 899 |
| | 3 933 733 |

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

Resultaträkning

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | NOT | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 735 785 | 4 632 436 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 24 876 | 31 013 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 760 661 | 4 663 449 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 111 634 | -2 982 025 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -120 441 | -83 649 |
| Personalkostnader | 10 | -116 351 | -93 222 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -370 056 | -370 056 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 718 482 | -3 528 953 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 042 179 | 1 134 496 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 37 140 | 45 077 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -658 923 | -703 311 |
| Summa finansiella poster | | -621 783 | -658 234 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 420 396 | 476 262 |
| ÅRETS RESULTAT | | 420 396 | 476 262 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 32 908 541 | 33 278 597 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 908 541 | 33 278 597 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 32 908 541 | 33 278 597 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 46 393 | 62 454 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 337 | 512 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 78 755 | 86 167 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 126 485 | 149 133 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 14 | 3 144 982 | 2 799 593 |
| Summa kassa och bank | | 3 144 982 | 2 799 593 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 271 467 | 2 948 726 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 180 008 | 36 227 323 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 280 999 | 4 280 999 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 486 939 | 1 793 836 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 767 938 | 6 074 835 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 513 337 | 3 730 178 |
| Årets resultat | | 420 396 | 476 262 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 933 733 | 4 206 440 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 10 701 670 | 10 281 275 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 15 479 000 | 7 549 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 479 000 | 7 549 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 130 000 | 17 560 000 |
| Leverantörsskulder | | 163 970 | 127 561 |
| Skatteskulder | | 49 740 | 13 704 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 162 073 | 165 063 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 493 555 | 530 720 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 999 338 | 18 397 048 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 180 008 | 36 227 323 |

Kassaflödesanalys

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 042 179 | 1 134 496 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 370 056 | 370 056 |
| | 1 412 235 | 1 504 552 |
| Erhållen ränta | 49 840 | 45 077 |
| Erlagd ränta | -702 037 | -707 518 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 760 038 | 842 111 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 9 948 | -20 428 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 75 404 | 25 178 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 845 389 | 846 861 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -500 000 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -500 000 | -500 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 345 389 | 346 861 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 799 593 | 2 452 732 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 144 982 | 2 799 593 |

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, el, 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 1 724 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

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 669 148 | 2 566 488 |
| Årsavgifter, lokaler | 291 852 | 280 620 |
| Hysesintäkter, lokaler | 338 167 | 358 034 |
| Hysesintäkter garage | 403 754 | 413 550 |
| Hysesintäkter garage, moms | 968 400 | 961 194 |
| Övriga intäkter | 8 211 | 2 789 |
| El, moms | 29 173 | 24 481 |
| Laddbox | 18 360 | 18 360 |
| Gemensamhetslokal | 4 720 | 6 420 |
| Fjärrkontroll garage | 4 000 | 500 |
| Summa | 4 735 785 | 4 632 436 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 24 876 | 31 013 |
| Summa | 24 876 | 31 013 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastskötsel,städ material | 989 | 415 |
| Fastskötsel/teknisk förv arvode | 562 091 | 540 072 |
| Larm och bevakning | 26 606 | 41 238 |
| Fastskötsel/teknisk förv extra | 0 | 10 144 |
| Städning | 3 941 | 17 462 |
| Stuprör/hängrännor | 50 091 | 0 |
| Besiktning och service | 69 956 | 93 385 |
| Ventilationskontroll OVK | 52 179 | 0 |
| Brandskydd | 22 940 | 30 936 |
| Hiss serviceavtal | 23 251 | 22 355 |
| Trädgårdsarbete | 67 988 | 52 763 |
| Snöskottning | 7 922 | 34 117 |
| Klottersanering | 14 740 | 30 576 |
| Mattservice | 24 447 | 23 390 |
| Summa | 927 141 | 896 853 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 39 831 | 50 325 |
| Försäkringsärende | 15 000 | 0 |
| Bostäder | 4 818 | 5 206 |
| Lokaler | 622 | 2 432 |
| Tvättstuga | 3 893 | 29 370 |
| Trapphus/port/entr | 4 905 | 4 364 |
| Källarutrymmen | 0 | 3 697 |
| Soprum/miljöanläggning | 6 629 | 3 930 |
| Dörrar och lås/porttele | 39 849 | 57 311 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 5 303 |
| VA | 30 384 | 56 234 |
| Värme | 5 735 | 61 332 |
| Ventilation | 34 984 | 4 410 |
| El | 33 256 | 13 244 |
| Hissar | 119 155 | 0 |
| Tak | 8 101 | 0 |
| Fönster | 6 408 | 0 |
| Balkonger | 9 073 | 0 |
| Gård/marktytor | 12 806 | 10 853 |
| Garage och p-platser | 73 964 | 90 399 |
| Summa | 449 412 | 398 410 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| VA | -2 904 | 141 043 |
| Ventilation | 251 812 | 0 |
| El | 42 275 | 0 |
| Staket/bänkar | 0 | 37 854 |
| Gård/marktytor | 54 983 | 0 |
| Summa | 346 166 | 178 897 |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsel | 291 041 | 267 838 |
| Uppvärmning | 465 650 | 484 668 |
| Vatten | 80 908 | 238 874 |
| Sophämtning | 82 102 | 92 091 |
| Summa | 919 700 | 1 083 471 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 83 492 | 80 267 |
| Bredband/Kabeltv | 120 536 | 118 278 |
| Fastighetsskatt | 265 186 | 225 850 |
| Summa | 469 214 | 424 395 |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--|--------------------|--------------------|
| Förbrukningsinventarier | 4 318 | 8 986 |
| Programvaror | 2 416 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 26 254 | 4 809 |
| Kontorsmaterial | 395 | 100 |
| Trycksaker | 6 935 | 5 077 |
| Telekommunikation | 2 406 | 0 |
| Postbefordran | 120 | 0 |
| Revisionsarvoden | 25 405 | 23 782 |
| Styr.möte/stämma/städdag | 15 988 | 15 370 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 615 | 1 668 |
| Extradebitering förvaltn. | 19 813 | 11 610 |
| Bankkostnader | 4 711 | 4 676 |
| Medlemsavgifter | 6 310 | 6 310 |
| Övriga externa kostnader | 2 756 | 1 262 |
| Summa | 120 441 | 83 649 |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Styrelsearvoden | 89 542 | 72 629 |
| Sociala avgifter | 26 809 | 20 593 |
| Summa | 116 351 | 93 222 |

| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 658 584 | 701 411 |
| Övriga räntekostnader | 339 | 1 900 |
| Summa | 658 923 | 703 311 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 48 516 710 | 48 516 710 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 48 516 710 | 48 516 710 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -15 238 113 | -14 868 057 |
| Årets avskrivning | -370 056 | -370 056 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -15 608 169 | -15 238 113 |
| Utgående restvärde enligt plan | 32 908 541 | 33 278 597 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>2 831 460</i> | <i>2 831 460</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 77 600 000 | 67 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 39 471 000 | 36 998 000 |
| Summa | 117 071 000 | 104 598 000 |
| Årets inköp | 0 | 0 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 800 940 | 800 940 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 800 940 | 800 940 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -800 940 | -800 940 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -800 940 | -800 940 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, KASSA OCH BANK | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| SBAB 9252 4046125 | 1 251 306 | 1 212 759 |
| Nabo Klientmedelskonto | 888 805 | 932 519 |
| Borgo | 1 004 872 | 654 315 |
| Summa | 3 144 982 | 2 799 593 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto | 1 188 | 452 |
| Övriga fordringar | 149 | 60 |
| Summa | 1 337 | 512 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34 566 | 30 255 |
| Försäkringspremier | 27 990 | 27 057 |
| Förvaltning | 1 315 | 1 271 |
| Inkomsträntor | 14 884 | 27 584 |
| Summa | 78 755 | 86 167 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-08-31 | SKULD 2025-08-31 | SKULD 2024-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2027-06-23 | 2,44 % | 7 930 000 | 7 930 000 |
| Swedbank | 2028-06-21 | 1,32 % | 7 549 000 | 7 549 000 |
| Swedbank | 2025-10-28 | 2,66 % | 9 130 000 | 9 630 000 |
| Summa | | | 24 609 000 | 25 109 000 |
| Varav kortfristig del | | | 9 130 000 | 17 560 000 |

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 327 |
| El | 27 338 | 20 534 |
| Uppvärmning | 15 953 | 17 718 |
| Utgiftsräntor | 40 450 | 83 564 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 389 804 | 388 577 |
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Summa | 493 555 | 530 720 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 45 559 000 | 45 559 000 |

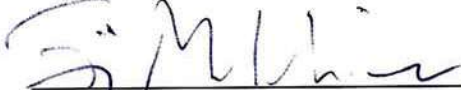
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har den 2025-10-13 hållit extra föreningsstämma och valt Azets Revision och Rådgivning AB som revisorer.

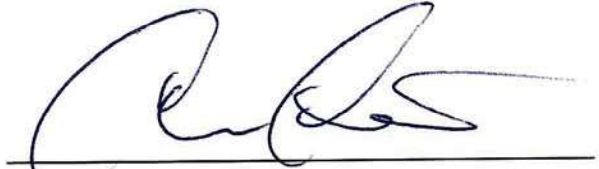
Underskrifter

HELINGBORG, 2025-12-10

Ort och datum



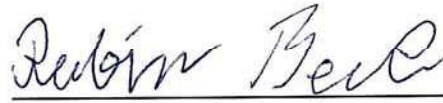
Margareta Freij Marchandise
Ordförande



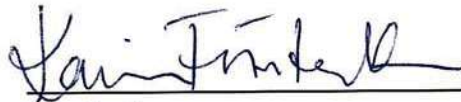
Claes Lindell
Vice ordförande



Tina Lagesten
Sekreterare



Robin Beck
Styrelseledamot



Karin Fristedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-12



AZETS Revision & Rådgivning 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 2024-09-01 till 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 upplyser, 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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- o utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 2024-09-01 till 2025-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 fortlöpande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

2025-12-12



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Christer Carlsson
Förtroendevald revisor