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:

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 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. Samtl
  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 påväxtdödande 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
Hyresintäkter, lokaler	338 167	358 034
Hyresintäkter garage	403 754	413 550
Hyresintäkter 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/markytor	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/markytor	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
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 516 710	48 516 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 516 710	48 516 710
Ackumulerad 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 utgående restvärde ingår mark med	*2 831 460*	*2 831 460*
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
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	800 940	800 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**800 940**	**800 940**
Ackumulerad 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 HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

HELSINGBORG, 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 revisionssed 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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:

- 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. 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 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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:

- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 tilikommande 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