

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 14 juni 2010 kl. 19:00

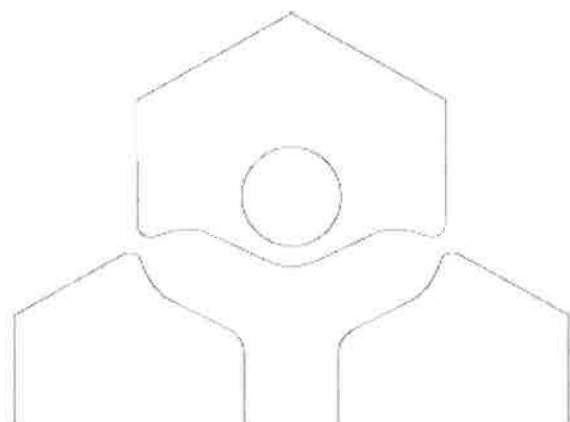
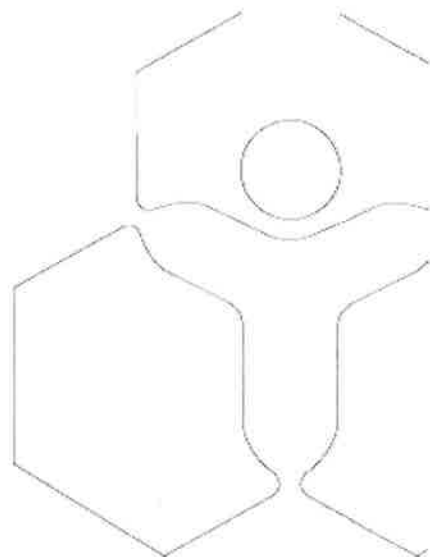
Lokal: Franska Tuppen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 21 maj 2010

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 1998-10-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OXEN MINDRE 17	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

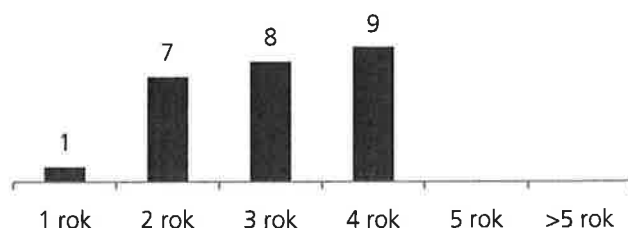
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3313 kvadratmeter, varav 2347 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 966 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet

Förskoleverksamhet
Slöjdsal
Arkiv
Förråd
Musikstudio
Kontor
Förråd
Förråd
Hår & Skönhet
Förråd
Förråd

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Tornrum
Övrigt	Tvättstuga, mangelrum, cykelrum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i november 2008 och sträcker sig fram till 2028-12-31.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takreovering	2009 - 2010	Delvis omläggning, tätning
Nya fönster Tornrum	2009 - 2009	
Takreovering	2007 - 2007	Tätning, reparation målning
Ny fjärrvärmecentral	2007 - 2007	
Fasadreovering	2006 - 2006	
Nya balkonger	2006 - 2006	
Tätning av rökgångar	2004	
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	FSS
Lokalvård	A-M Wilde Städ AB
Takskottning	Takjour Entreprenad i Stockholm AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Dahlgren	Kassör
Claes Arvidsson	Sekreterare
Magnus Alsén	Ledamot
Peter Duhs	Ledamot
Monika Sarstad	Ledamot

Fredrik Ackinger Suppleant

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Ordförandeposten har ambulerat under 2009.

Revisor

Stig Lindholm Ordinarie Extern Rödl & Partner Nordic AB

Valberedning

Jesper Ackinger
Anna Wigardt Duhs

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 20090601.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har fastighetens yttertak, delvis lagts om och tätats pga. läckage. Arbetet påbörjades under hösten 2009 och färdigställdes under januari 2010. Nya fönster har installerats i Tornrummet.

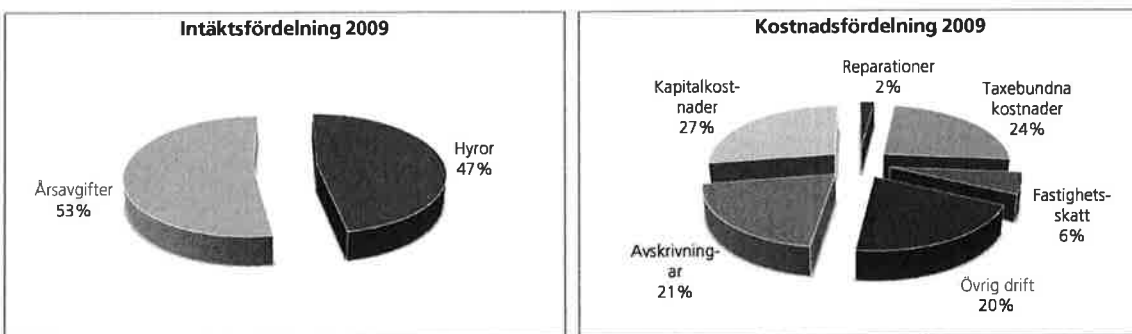
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Renovering av fasadskada mot innergård och i samband med det planeras upprustning av ansatta fönster i sydvästläge. Ommålning av tak i trapphusen. Renovering av föreningens Tornrum.

Föreningens ekonomi

Under året som gått har föreningens ekonomi förbättrats avsevärt jämfört med föregående år och den huvudsakliga anledningen är det gynnsamma ränteläget. Styrelsen har inte beslutat om någon amortering av föreningens lån då större underhållsarbeten har prioriterats som exempelvis renovering av fastighetens yttertak. Kostnader för fastighetens städning har halverats genom byte av städfirma.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 314 kr
Årsavgifter	603 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	13 kr
Taxebundna kostnader	151 kr
Fastighetsskatt	36 kr
Övrig drift	125 kr
Avskrivningar	127 kr
Kapitalkostnader	170 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2347 kvm bostäder och 966 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	625	623	568	504
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 373	12 373	12 373	12 417
Elkostnad/kvm totalyta	25	30	21	32
Värmekostnad/kvm totalyta	88	80	89	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	12	16

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	621 451
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 022 622
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 800
summa fritt eget kapital	-1 486 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-1 486 971
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 684 824	2 601 020
Övriga rörelseintäkter		0	4 496
		2 684 824	2 605 516
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-185 809	-158 392
Reparationer		-44 163	-168 047
Taxebundna kostnader		-501 239	-483 629
Övriga driftskostnader		-85 995	-50 766
Fastighetskatt		-120 440	-118 640
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-108 155	-141 207
Personalkostnader		-35 352	-30 590
Avskrivningar		-421 569	-415 226
		-1 502 722	-1 566 497
RÖRELSERESULTAT		1 182 103	1 039 019
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 287	-884
Räntekostnader		-561 603	-1 385 772
		-560 316	-1 386 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		621 787	-347 637
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-336	-487
		-336	-487
ÅRETS RESULTAT		621 451	-348 124

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	67 206 534	67 082 686
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	67 206 534	67 082 686
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 209 334	67 085 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	241 469	227 480
Förutbetalda kostnader Not 5	27 395	24 419
	268 864	251 899
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	540	0
SBC klientmedel i SHB	1 020 035	530 408
	1 020 575	530 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 289 438	782 307
SUMMA TILLGÅNGAR	68 498 773	67 867 793

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		34 530 952	34 530 952
Upplåtelseavgifter		6 461 683	6 461 683
Fond för yttre underhåll	Not 7	85 800	0
		41 078 435	40 992 635
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 108 422	-1 674 498
Årets resultat		621 451	-348 124
		-1 486 971	-2 022 622
SUMMA EGET KAPITAL		39 591 464	38 970 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	28 000 000	28 000 000
		28 000 000	28 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		160 124	64 307
Skatteskulder		239 903	329 893
Övriga kortfristiga skulder		7 167	37 238
Upplupna kostnader	Not 9	110 755	174 994
Förutbetalda avgifter och hyror		389 361	291 348
		907 309	897 780
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		68 498 773	67 867 793
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	36 407 000	36 407 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25	0,25
Fastighetsförbättringar	2	2
Tvättstuga	10	10
Värmeanläggning	5	5
Värme/kylanläggning	10	10
Ventilation	1, 5 samt 10	1, 5 samt 10
Porttelefon	5	5
Fasad	5	5
Tak	5	5

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 415 259	1 409 157
Hysesintäkter	1 269 565	1 191 863
	2 684 824	2 601 020

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	20 332	14 760
Fastighetsskötsel enligt beställning	30 805	22 046
Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 030	0
Snöröjning/sandning	9 865	8 907
Städning entreprenad	40 681	76 830
Sotning	0	7 298
Hissbesiktning	0	2 473
Myndighetstillsyn	12 915	16 295
Bevakning	2 091	0
Gård	42 032	0
Serviceavtal	7 496	2 400
Hiss	0	7 384
Förbrukningsmateriel	3 562	0
	185 809	158 392

Reparationer	2009	2008
Fastighet förbättringar	1 845	0
Lokaler	0	8 555
Tvättstuga	0	21 787
Portar	0	1 726
Lås	9 301	12 022
VVS	5 981	0
Ventilation	16 544	13 198
Elinstallationer	0	3 980
Hiss	7 123	22 109
Tak	2 699	1 563
Fasad	0	78 873
Fönster	0	1 959
Skador/klotter/skadegörelse	670	0
Vattenskada	0	2 277
	44 163	168 047

Taxebundna kostnader		
El	84 331	100 436
Värme	292 956	264 104
Vatten	37 287	34 353
Sophämtning/renhållning	46 736	84 685
Grovsopor	39 930	0
Klottersanering	0	50
	501 239	483 629

Övriga driftskostnader		
Försäkring	58 254	44 619
Självrisk	21 400	0
Kabel-TV	6 341	6 147
	85 995	50 766

Fastighetsskatt/Kommunal avgift **120 440** **118 640**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	246	443
Tele och datakommunikation	3 967	2 708
Revisionsarvode extern revisor	-6 909	22 000
Styrelsemöten	0	7 332
Styrelseomkostnader	7 554	1 140
Fritids och Trivselkostnader	724	0
Trivselkostnader (inne)	0	1 720
Förvaltningsarvode	58 199	55 614
Arvode SBC övrigt	0	658
Förvaltningsarvoden övriga	36 288	580
Administration	1 267	1 998
Korttidsinventarier	0	590
Konsultarvode	2 829	42 435
Medlemsavgift SBC ek för	3 990	3 990
	108 155	141 207

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2009	2008
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	26 900	23 100
Sociala kostnader	8 452	7 490
	35 352	30 590
Avskrivningar		
Byggnad	98 699	98 699
Förbättringar	322 870	316 527
	421 569	415 226
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 502 722	1 566 497
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 794 652	69 794 652
Nyanskaffningar	545 417	0
Utgående anskaffningsvärde	70 340 069	69 794 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 711 966	-2 296 740
Årets avskrivningar enligt plan	-421 569	-415 226
Utgående avskrivning enligt plan	-3 133 535	-2 711 966
Planenligt restvärde vid årets slut	67 206 534	67 082 686
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 264 348	21 264 348
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 600 000	28 600 000
Taxeringsvärde mark	23 864 000	23 864 000
	52 464 000	52 464 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	8 864 000	8 864 000
	52 464 000	52 464 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 590	12 590
Utgående anskaffningsvärde	12 590	12 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 590	-12 590
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 590	-12 590
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	1 563	1 585
Försäkring	10 565	19 707
Vatten	0	3 127
SBC Ekonomisk Förvaltning	15 267	0
	27 395	24 419

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 530 952	0	0	34 530 952
Upplåtelseavgifter	6 461 683	0	0	6 461 683
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	85 800	85 800	0	0
Summa bundet eget kapital	41 078 435	85 800	0	40 992 635
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 108 422	-85 800	-348 124	-1 674 498
Årets resultat	621 451	621 451	348 124	-348 124
Summa ansamlad förlust	-1 486 971	535 651	0	-2 022 622
Summa eget kapital	39 591 464	621 451	0	38 970 013

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	0	47 170
Reservering enligt stadgar	85 800	85 800
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-132 970
Vid årets slut	85 800	0

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,260 %	28 000 000	28 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		28 000 000	28 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		28 000 000	28 000 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	6 240	6 382
Värme	39 248	33 930
Extern revisor	15 500	37 354
Ränta	28 632	97 328
Fastighetsskötsel, gård	16 030	0
Vatten	3 014	0
Bevakning	2 091	0
	110 754	174 994

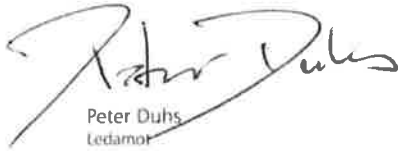
STOCKHOLM den 21/5 2010



Magnus Alsén
Ledamot



Claes Arvidsson
Sekreterare



Peter Duhs
Ledamot

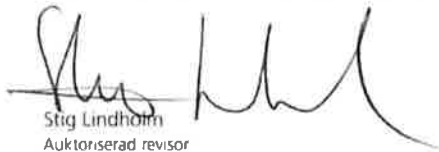


Anders Dahlgren
Kassör



Monika Sarstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2010



Stig Lindholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Johannesplan 1-3

Org.nr 769603-4730

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Johannesplan 1-3 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

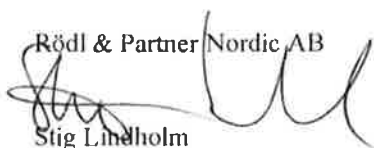
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2010

Rödl & Partner Nordic AB



Stig Lindholm

Auktoriserad revisor