

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Johannes Plan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2001-08-28 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

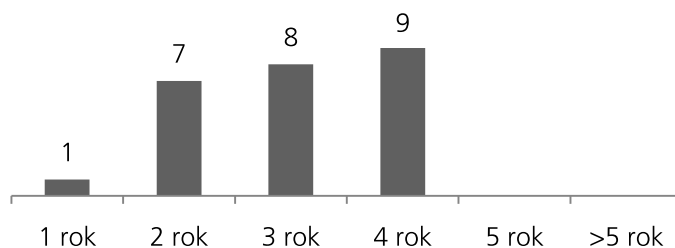
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1982.

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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskoleverksamhet	121 kvm	12/040630
Slöjdsal	237 kvm	36/051231
Arkiv	17 kvm	36/070228
Förråd	13 kvm	24/060930
Musikstudio	240 kvm	36/060501
Kontor	90 kvm	36/040501
Förråd	4 kvm	12/020201
Förråd	9 kvm	12/051101
Förråd	13 kvm	12/030601
Hår & Skönhet	150 kvm	36/2008-02-20
Förråd	10 kvm	12/2008-07-01
Förråd	17 kvm	2008-09-01

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 2002-09-22 och sträcker sig fram till 2028-12-31. Underhållsplanen uppdaterades Höst 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	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 7 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Monika Sarstad	Ledamot
Ulla Wahlstedt	Sekreterare
Sonja Ahlgren	Kassör
Peter Duhs	Ledamot
Lennart Lindström	Ledamot
Magnus Alsén	Ledamot

Ordförandeposten har ambulerat under 2010

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sonja Ahlgren

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stig Lindholm	Ordinarie Extern	Moretime Ekonomibyrå AB
---------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Clas Arvidsson
Göran Enander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av fastighetens yttertak (omläggning och tätning av delar av taket) färdigställdes strax efter årsskiftet 2010. Renovering och förbättringsarbeten inkl. målning av innertak samt väggar i båda trapphusen. Renovering, byte av fönster och ommålning av föreningens Tornrum. Totalrenovering av två fönster i trapphus, JP 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Åtgärd av fasadskada mot innergård. Renovering av ett antal balkonger, partier av fasad mot innergård samt byte av fönsterfoder och ommålning av fönster i sydväst läge. Fortsatta förbättringsarbeten, främst målning av väggar i trapphusen.

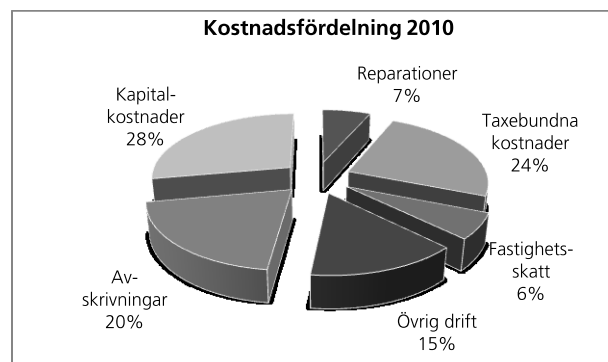
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har förbättrats även detta år. Den huvudsakliga anledningen är det gynnsamma ränteläget. Styrelsen har inte beslutat om någon amortering av föreningens lån då större renoverings- och underhållsarbeten kommer att genomföras, som exempelvis renovering av ett antal balkonger, partier av skadad fasad, samt renovering av fönster.

Styrelsen prioriterar att använda det kapital som byggts upp under 2009 och 2010 till de renoveringar som ska utföras under 2011.

Den 17 december 2010 beslutade styrelsen att flytta föreningens rörliga lån på 18 666 666 kr från Nordea Hypotek till Stadshypotek på grund av förmånligare lånevillkor. Överflyttningen skedde den 26 januari 2011. Det totala beloppet är fördelat på ett lån på 9 333 333 kr med tre månaders ränta och ett lån på samma belopp med två års ränta. Ytterligare ett lån på 9 333 333 kr med fem års ränta (till och med den 15 april 2015) finns hos Nordea Hypotek. Samtliga lån är amorteringsfria.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 307 kr
Årsavgifter	603 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	43 kr
Taxebundna kostnader	161 kr
Fastighetsskatt	41 kr
Övrig drift	96 kr
Avskrivningar	133 kr
Kapitalkostnader	183 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2347 kvm bostäder och 966 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	625	625	623	568
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 373	12 373	12 373	12 373
Elkostnad/kvm totalyta	27	25	30	21
Värmekostnad/kvm totalyta	100	88	80	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	11	10	12

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	508 010
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 486 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 071 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 071 961**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 677 715	2 684 824
Övriga rörelseintäkter		1	0
		2 677 716	2 684 824
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-139 590	-185 809
Reparationer		-140 828	-44 163
Taxebundna kostnader		-532 275	-501 239
Övriga driftskostnader		-47 245	-85 995
Fastighetsskatt		-134 645	-120 440
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 271	-108 155
Personalkostnader		-32 855	-35 352
Avskrivningar		-440 559	-421 569
		-1 565 268	-1 502 722
RÖRELSERESULTAT		1 112 449	1 182 103
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 372	1 287
Räntekostnader		-606 811	-561 603
		-604 439	-560 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		508 010	621 787
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-336
		0	-336
ÅRETS RESULTAT		508 010	621 451

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	67 102 873	67 206 534
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	67 102 873	67 206 534
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 105 673	67 209 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	124 063	241 469
Förutbetalda kostnader Not 5	27 864	27 395
Upplupna intäkter	11 921	0
	163 849	268 864
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	540	540
SBC klientmedel i SHB	1 890 124	1 020 035
	1 890 664	1 020 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 054 513	1 289 438
SUMMA TILLGÅNGAR	69 160 185	68 498 773

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	178 800	85 800
		41 171 435	41 078 435
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 579 971	-2 108 422
Årets resultat		508 010	621 451
		-1 071 962	-1 486 971
SUMMA EGET KAPITAL		40 099 473	39 591 464
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	27 999 999	28 000 000
		27 999 999	28 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 668	160 124
Skatteskulder		255 421	239 903
Övriga kortfristiga skulder		114 746	7 167
Upplupna kostnader	Not 9	247 017	110 755
Förutbetalda avgifter och hyror		365 861	389 361
		1 060 713	907 309
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		69 160 185	68 498 773
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2 %	2 %
Fastighetsreovering	5 %	
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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 414 896	1 415 259
Hysesintäkter	1 262 819	1 269 565
	2 677 715	2 684 824

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	17 067	20 332
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 217	30 805
Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 359	16 030
Fastighetsskötsel gård beställ	3 902	0
Snöröjning/sandning	31 628	9 865
Städning entreprenad	47 549	40 681
Hissbesiktning	6 445	0
Myndighetstillsyn	0	12 915
Bevakning	3 118	2 091
Gård	8 364	42 032
Serviceavtal	11 907	7 496
Förbrukningsmateriel	2 032	3 562
	139 590	185 809

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 845
Gemensamma utrymmen	39 655	0
Tvättstuga	3 986	0
Entré/trapphus	851	0
Lås	13 161	9 301
VVS	8 765	5 981
Värmeanläggning/undercentral	5 677	0
Ventilation	22 807	16 544
Elinstallationer	3 213	0
Hiss	17 676	7 123
Tak	0	2 699
Fasad	23 681	0
Fönster	1 356	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	670
	140 828	44 163

Taxebundna kostnader		
El	91 101	84 331
Värme	332 604	292 956
Vatten	39 655	37 287
Sophämtning/renhållning	37 716	46 736
Grovsopor	31 200	39 930
	532 275	501 239

Övriga driftskostnader		
Försäkring	40 171	58 254
Självrisk	0	21 400
Markhyra/vägavgift/avgäld	540	0
Kabel-TV	6 534	6 341
	47 245	85 995

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 645	120 440
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	742	246
Tele och datakommunikation	4 256	3 967
Revisionsarvode extern revisor	6 870	-6 909
Föreningskostnader	6 809	0
Styrelseomkostnader	295	7 554
Fritids och Trivselkostnader	0	724
Förvaltningsarvode	60 357	58 199
Förvaltningsarvoden övriga	6 274	36 288
Administration	2 690	1 267
Korttidsinventarier	4 108	0
Konsultarvode	0	2 829
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	3 990
	97 271	108 155

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2010	2009
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	25 000	26 900
Sociala kostnader	7 855	8 452
	32 855	35 352
Avskrivningar		
Byggnad	98 699	98 699
Förbättringar	341 860	322 870
	440 559	421 569
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 565 268	1 502 722
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 340 069	69 794 652
Nyanskaffningar	336 897	545 417
Utgående anskaffningsvärde	70 676 966	70 340 069
Akkumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader		
Vid årets början	-3 133 535	-2 711 966
Årets avskrivningar enligt plan	-440 559	-421 569
Utgående avskrivning enligt plan	-3 574 094	-3 133 535
Planenligt restvärde vid årets slut	67 102 873	67 206 534
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 264 348	21 264 348
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	28 600 000
Taxeringsvärde mark	32 472 000	23 864 000
	63 472 000	52 464 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	53 200 000	43 600 000
Lokaler	10 272 000	8 864 000
	63 472 000	52 464 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
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

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Kabel TV	1 586	1 563
Försäkring	21 234	10 565
Vatten	3 199	0
SBC Ekonomisk Förvaltning	0	15 267
Serviceavtal	1 845	0
	27 864	27 395

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	178 800	93 000	0	85 800
Summa bundet eget kapital	41 171 435	93 000	0	41 078 435
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 579 971	-93 000	621 451	-2 108 422
Årets resultat	508 010	508 010	-621 451	621 451
Summa ansamlad förlust	-1 071 962	415 010	0	-1 486 971
Summa eget kapital	40 099 473	508 010	0	39 591 464

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	85 800	0
Reservering enligt stadgar	93 000	85 800
Vid årets slut	178 800	85 800

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,560 %	9 333 333	9 333 334	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	2,841 %	9 333 333	9 333 333	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,841 %	9 333 333	9 333 333	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		27 999 999	28 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		27 999 999	28 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 999 999 Kr.

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 043	6 240
Värme	50 455	39 248
Extern revisor	11 300	15 500
Ränta	149 389	28 632
Fastighetsskötsel, gård	0	16 030
Vatten	0	3 014
Bevakning	0	2 091
Fastighetsskötsel entreprenad	1 351	0
Fastighetsskötsel gård, beställning	3 902	0
Hissreparation	6 150	0
Arvode	12 500	0
Sociala avgifter	3 928	0
	247 018	110 754

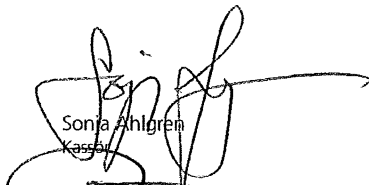
STOCKHOLM den 116 2011



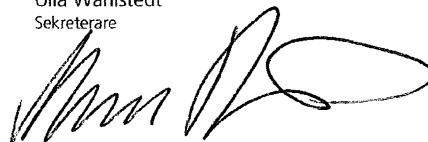
Monika Sarstad
Ledamot



Ulla Wahlstedt
Sekreterare



Sonja Ahlgren
Kassör



Magnus Alsén
Ledamot

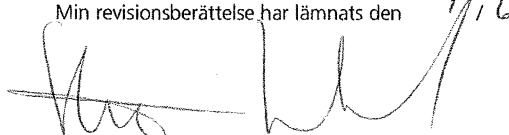


Peter Duhis
Ledamot



Lennart Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/16 2011



Stig Lindholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Johannesplan 1-3

Org.nr 769603-4730

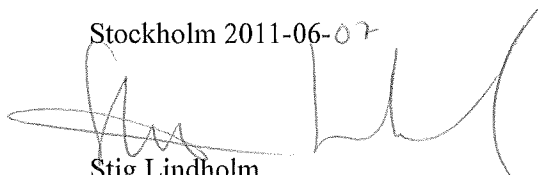
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Johannesplan 1-3 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2011-06-07



Stig Lindholm
Auktoriserad revisor