

Brf **Grusgruppen**

769613-4001

ÅRSREDOVISNING

Räkenskapsåret 2011

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grusgropen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-11-11.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, är belägen i Sollentuna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 134 lägenheter och 1 lokal, varav 29 lägenheter och lokalen är hyresrätter den 31 december 2010.

Dessutom finns 64 garage och 49 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

105 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 9.728 kvm Total lokalyta: 400 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	286	2012-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-06-21 bestått av:

Ordinarie	Bo Kylerud	Ordf.
	Lena Stenström	
	Sören Brodin	

Suppleanter	Marianne Vartanian
	Mansour Sepahi-Dorani

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Neveling Revision
-----------	----------------	-------------------

Valberedning

Fredrik Markström
Ingegerd Wistedt

Fastighetens tekniska status

Fastighetens underhåll har baserats på den tekniska besiktning som gjordes i samband med köpet av fastigheten.

Lägenhetsöverlåtelse samt upplåtelser

Under perioden har 15 st överlåtelse ägt rum. Två lägenheter har upplåtits under perioden som bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Styrelsen beviljar i normalfall uthyrning i andra hand för ett år. Förlängning kräver särskilda skäl som prövas mot praxis i hyresnämndens utslag.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Brf Grusgropens styrelse.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadeförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av stämman varje år.

Under år 2011 har inga avsättningar gjorts då stora underhållskostnader har belastat resultatet.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har värdeåret 1970.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas årligen upp med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen tvingades under 2010 påbörja renovering och underhåll av belysningen i trapphus och källargångar efter att flera kablar och armaturer smält ihop och också hade isoleringen brunnit av. I det läget beslutade styrelsen att byta de flesta armaturer och förse dem med rörelsevakt så att lamporna endast lyser när någon är i närheten och därmed samtidigt minska energiåtgången i våra hus. Detta arbete har fullföljts under 2011. Elkostnaderna under 2011 har sjunkit med 92 257 kr jämfört med 2010. Tyvärr har kostnaderna för sophämtning ökat och hamnade 111 526 kronor högre än föregående år. Framförallt beroende på att vi har svårt att sortera rätt och därmed får vi betala grundtaxa för de flesta sopor som vi slänger. Om vi följer märkningen i soprummet och därmed lämnar de sopor som ska lämnas i container och lämnar sopor med kabel, till exempel kylskåp, frys, tvapparater, cdspelare osv i avsett rum liksom lampor så finns återigen möjligheten att få ner kostnaden för sophantering.

Antalet lägenheter som, utöver konstaterat under 2009, drabbats av fuktinträngning, främst i vardagsrum, men även i kök mot balkongvägg har ökat under 2010. Styrelsen har avvaktat med ytterligare åtgärder för att kunna konstatera om fuktinträngningen har stoppats med de åtgärder som gjordes under 2009 och 2010. Ytterligare en lägenhet har drabbats under 2011. Styrelsen ser ingen annan möjlighet än att byta den tätning som finns mellan betongelementen, främst på höghusets långsida mot gården och låghusets långsida mot centrum för att få stopp på eländet för att sedan besiktiga skador och "förhandla" med berörda hyresgäster och bostadsrättshavare om hur skadorna ska regleras (om målning, tapetsering). I några lägenheter har också parkettgolvet i vardagsrummet fått fuktskador. Styrelsen kommer att åtgärda fogar mellan betongblocken snarast och i samband med att fönster byts ut i båda husen.

När beslut om tätning av grunden på våra två hus togs stod det klart att uteplatsernas virke var mycket dåligt och måste bytas ut i samband med tätningen av grunden närmast höghuset. Flera lägenheter har också fått vattenskador genom läckage i väggar och då främst på elementrör. Några hyreslägenheter har också haft vattenskador.

Gården mellan husen utgör också tak i garaget. Vatteninträngning har nu uppstått på några nya platser. Efter kontroll med hjälp av konsulter är det konstaterat att gårdens/garagetakets betong är uppdelat i sektioner och utgör således inte en hel betongplatta. Mellan uppdelningarna finns enkla avgränsningar som syftat till att hålla isär betongblocken under gjutningen. Tätningsmassa har sedan använts för att regnvatten inte skulle tränga in mellan sektionerna. Tätningsmassan mellan betongblocken är nu så gammal att den behöver bytas ut samtidigt som våra hus rör sig. Enligt konsulterna är dessa sprickor som uppstått ofarliga då de får anses härröra från rörelser i marken. (Våra två hus står på mark som tidigare utgjort en del av en grusås.) Det finns dock risk att rörelserna kan ge mindre sprickor i trapphus-

Glädjande nog så är det konstaterat att våra två hus inte har PCB i fogarna mellan betongblocken och runt balkongfönster och övriga fönster. Om det varit så hade föreningen drabbats av en rejäl kostnad för sanering och borttagning av rester efter den gamla fogen.

Räntekostnaderna och liknande poster minskade under 2011 med 292 538 kr jämfört med året innan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I slutet av året sattes 70 dosor för mätning av radon i lägenheterna ut. Dessa var kvar i lägenheterna i drygt två månader. De är nu insamlade och föreningen får protokoll på mätningen och en eventuell åtgärdslista som ska följas (Några dosor har inte samlats in ännu, men kan sändas in i efterhand). Om vi har radon i huset så är den främsta åtgärden att gräva sig ner under husen och montera fläktar som ska ventilerar bort gasen.

Styrelsen beslutade att avgiften för lägenheterna under år 2012 skulle utgå oförändrat. Styrelsen kommer att mycket noggrant följa utfallet av skador och reparationer som inträffar under året för att vid behov avisera en avgiftshöjning för att täcka underskott som kan komma att uppstå eller om det visar sig att våra utgifter för löpande underhåll, trots vidtagna åtgärder, ligger kvar på en hög nivå.

De väntade kostnaderna i samband med nödvändigt fönsterbyte och övriga åtgärder som till exempel utbyte av tätning mellan elementfogar, främst på höghusets gårdssida samt låghusets baksida, grävning och isolering av höghusets grund på baksidan och utbyte av uteplatser kommer att belasta föreningen ekonomiskt. Därtill är det nödvändigt att göra en genomspolning av avloppsstammarna i husen.

För att inte förvärpa skadorna genom att avvakta med ovanstående åtgärder begärde styrelsen hos en extra stämma att få ta upp lån för att säkerställa att dessa åtgärder kunde ske relativt omgående.

Styrelsen lämnade in en ansökan om lån under hösten. "Vår" bank har arbetat mycket seriöst med långivningsfrågan och styrelsen har ombetts att detaljerat beskriva hur den initiala kassan på 5 400 000 kronor som föreningen fick som lån vid bildandet har använts. Under tiden sedan föreningen startades har insatser och upplåtelser ökat med 22 800 000 kronor. Banken har krävt en detaljerad redovisning hur dessa inbetalningar har använts. Föreningen har amorterat lån sedan starten med 16 600 000 kronor (Från 64,5 milj kr till 47,9 milj kr). Banken har begärt en redogörelse för varför inte ovanstående, särskilt de 16 600 000 kronorna, inte använts till underhåll. Lånen, menar banken, var avsedda att i stort täcka de kostnader som bland annat fanns i den tekniska redovisningen vid bildandet och därmed hade föreningen möjlighet att klara dessa åtgärder med det kapital som fanns eller hade uppstått i föreningen under åren.

Styrelsen räknar dock med att lån ska beviljas i slutet av januari eller i början av februari månad 2012.

För att inte tappa ytterligare tid, utöver den långa handläggningen vid beviljande av lån, så har styrelsen begärt prövning hos byggnadsnämnden huruvida bygglov behövs eller inte för åtgärden att byta fönster. Svar har sista veckan i februari 2012 inkommit och bygglov ska sökas.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen har genom styrelsebeslut bytt ekonomisk förvaltare som tillträdde 1 januari 2012.

Påminnelseavgift tas ut med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-7 960 603
och årets förlust	-1 228 165

behandlas så att i ny räkning överföres	-9 188 768
--	------------

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	6 775 407	6 581 898
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 615 474	-4 563 574
Driftskostnader	3	-3 212 672	-3 284 696
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-163 894	-130 962
Personalkostnader	5	-251 302	-228 729
Avskrivningar	6	-798 406	-628 874
Resultat före finansiella poster		733 659	-2 254 938
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 842	9 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 012 225	-2 304 763
Resultat efter finansiella poster		-1 267 723	-4 550 013
Resultat före skatt		-1 267 723	-4 550 013
Statlig skatt, restituerad		39 558	0
Årets resultat		-1 228 165	-4 550 013

Balansräkning

Not 2011-12-31 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	92 024 602	89 278 245
Mark		33 113 500	33 113 500
Maskiner och inventarier	10	254 298	293 645
		125 392 400	122 685 390
Summa anläggningstillgångar		125 392 400	122 685 390

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 796	7 311
Kundfordringar		2 568	0
Övriga fordringar	11	3 305	34 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131 540	87 339
		142 208	129 022

Kassa och bank

Kassa och bank		474 458	5 372
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		53 766	2 327 232
		528 225	2 332 604

Summa omsättningstillgångar 670 433 2 461 626

SUMMA TILLGÅNGAR 126 062 833 125 147 016

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

79 985 513

78 699 713

Upplåtelseavgifter

6 345 025

5 055 825

86 330 538

83 755 538

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 960 603

-3 410 590

Årets resultat

-1 228 165

-4 550 013

-9 188 768

-7 960 603

Summa eget kapital

77 141 770

75 794 935

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

47 773 826

47 929 600

Mottagna depositioner

6 800

6 800

Summa långfristiga skulder

47 780 626

47 936 400

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

124 455

56 320

Leverantörsskulder

6 061

19 328

Skatteskulder

28 957

40 807

Övriga skulder

15

19 809

25 260

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

16

961 156

1 273 966

Summa kortfristiga skulder

1 140 438

1 415 681

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 062 833

125 147 016

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

64 510 000

64 510 000

64 510 000

64 510 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av föregående års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska betalas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll beslutas av årsstämman.

Under 2011 har ingen avsättning skett då underhållskostnaderna i stor omfattning belastat resultatet.

För ytterligare upplysningar hänvisas till noter enligt nedan.

Handwritten signature

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	1 841 477	1 916 905
Hysesintäkter lokaler	314 365	298 983
Hysesintäkter garage	390 678	380 372
Hysesintäkter p-platser	135 855	147 735
Årsavgifter bostäder	3 989 919	3 713 482
Säsongstädning	31 195	60 340
Försäkringar	0	11 163
Övriga avgifter	720	1 750
Ersättningar och intäkter	32 609	14 422
Fakturerade kostnader	38 589	36 746
	6 775 407	6 581 898

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	1 432 067	561 281
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	183 407	4 002 294
	1 615 474	4 563 575

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	453 656	458 876
Sotning/OVK	0	4 375
Yttre skötsel/snöröjning	36 303	175 782
Fastighetsel	248 495	340 752
Uppvärmning	1 284 041	1 413 392
Vatten	373 352	374 855
Sophämtning	260 627	149 101
Fastighetsförsäkring	78 234	68 715
Självrisk/reparation försäkringsskador	102 286	179 330
Försäkringsersättningar	-21 420	-218 783
Kabel-TV och internet	92 680	78 388
Arvode teknisk förvaltning	75 249	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	220 018	216 668
Övriga driftkostnader	9 151	43 887
	3 212 672	3 285 338

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	45 893	49 014
Revisionsarvode	17 750	25 250
Arvode ekonomisk förv grundavt	50 166	0
Förvaltningsarvode	3 020	6 045
Medlems/föreningskostnader	4 971	4 971
Övriga externa tjänster	42 094	45 682
	163 894	130 962

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	68 100	55 000
Styrelse- och mötesarvoden	157 000	139 000
Sociala avgifter	23 871	34 729
Övriga personalkostnader	2 331	0
	251 302	228 729

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	450 656	450 656
Om/tillbyggnad	308 403	133 132
Maskiner	39 347	39 347
Inventarier	0	5 739
	798 406	628 874

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 450 656 kronor, vilket motsvarar 0,5% av fastighetens anskaffningsvärde.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	9 267	7 542
Överskatteränta ej skattepliktig	1 575	2 145
	10 842	9 687

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	2 012 225	2 304 763
	2 012 225	2 304 763

2011

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	89 527 930	89 527 930
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	1 288 284	149 570
Årets ombyggnader	3 505 416	1 138 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 321 630	90 816 214
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 537 969	-954 181
Årets avskrivningar enligt plan	-759 059	-583 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 297 028	-1 537 969
Utgående redovisat värde	92 024 602	89 278 245
Taxeringsvärden byggnader	69 027 000	69 027 000
Taxeringsvärden mark	34 528 000	34 528 000
	103 555 000	103 555 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 861	375 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 861	375 861
Ingående avskrivningar	-82 216	-42 869
Årets avskrivningar	-39 347	-39 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 563	-82 216
Utgående redovisat värde	254 298	293 645

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	3 305	34 372
	3 305	34 372

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	111 942	67 742
Förutbetald kabel-tv	19 598	19 597
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	0
	131 540	87 339

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 699 713	5 055 825	-3 410 590	-4 550 013
Ökning av insatskapital	1 285 800	1 289 200		
Disposition av föregående års resultat:			-4 550 013	4 550 013
Årets resultat				-1 228 165
Belopp vid årets utgång	79 985 513	6 345 025	-7 960 603	-1 228 165

Not 14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - villkorsändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
SBAB 3,07% 2013-08-22	15 926 723	15 985 920
SBAB 3,63% 2012-06-18	15 971 558	16 000 000
SBAB 5,08% 2012-09-28	16 000 000	16 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-124 455	-56 320
	47 773 826	47 929 600

Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	8 400	3 000
Moms	11 409	22 260
	19 809	25 260

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	54 000
Upplupna sociala avgifter	1 963	7 163
Uppl räntekostnader externt	156 793	163 042
Förskottsbetalda hyror/avg	470 370	432 600
Upplupna driftskostnader	208 206	0
Upplupna VA avgifter	0	33 611
Upplupna uppvärmningskostnader	0	213 544
Upplupna elavgifter	0	49 367
Upplupna renhållningsavgifter	55 362	39 719
Upplupna reparationer och underhåll	49 711	259 920
Beräknat arvode för revision	18 750	21 000
	961 155	1 273 966

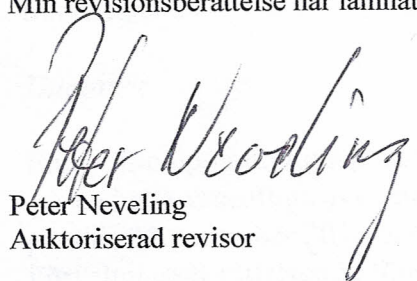
Sollentuna 2012-03-01


Bo Kylerud


Lena Stenström


Sören Brodin

Min revisionsberättelse har lämnats. 2012-03-05.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grusgruppen, org. nr 769613-4001

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Grugruppen för räkenskapsåret 2011-01-01 --
-- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll, som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen, som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grusgropen för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

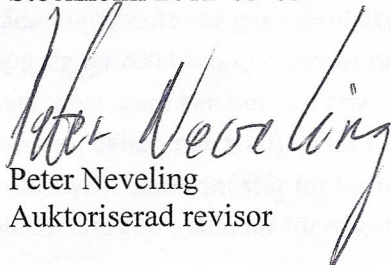
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-03-05



Peter Neveling
Auktoriserad revisor