

Styrelsen för BRF Castor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om fastigheten

Bostadsrättsföreningen Castor 2 är en i Norrtälje centralt belägen bostadsrättsförening med 77 bostadsrätter fördelade i fyra hus uppförda i slutet av 1950-talet som genomgått flera större renoveringar under de senaste åren. I föreningens historia finns både en polisstation och en lokal där distriktsläkare och barnavårdscentral har huserat. Fastigheten ligger i anslutning till Societetsparken och Norrtäljes nya stadsdel Hamnen med sina fina strandpromenader. Roslagsparken ligger som en oas mellan föreningen och stadskärnan.

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Castor 2 och har som ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är och beskattas som äkta förening.

Medlemmar som delar bostadsrätt delar också rösträtten på föreningsstämman, en lägenhet en röst.

Har samma medlem fler bostadsrätter inom föreningen har den ändå bara en röst.

Adress: Brf Castor 2, Bangårdsgatan 2A, 761 32 Norrtälje

Verksamhetsåret 2022

Den på årsstämman valda styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Per Fahlstedt, ordförande

Carin Jennings, vice ordförande

Joachim Johansson, ledamot

Kerstin Nilsson, ledamot

Gull-Britt Pettersson, ledamot

Carina Johansson, suppleant

Lars-Erik Kron, suppleant

Björn Åkesson, suppleant

Revisor

Karin Hammarberg, Auktoriserad revisor.

Aktuellt under 2022

Årsmöte genomfördes i Mariagården där medlemmarna bjöds på smörgåstårter och tillhörande dryck.

34 medlemmar valde att närvara eller medverka genom ombud.

Under året har styrelsen genomfört 9 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter

Under året har medlemmarnas grundavgifter legat kvar på samma nivå. Kostnaden för balkonger särredovisas på avgiftsavin.

Generella prishöjningar, ökande värmekostnader och höjda bankräntor innebär för föreningen ökande kostnader. Den första januari 2023 höjs därför avgifterna med 3,5 %

Laddstolpar för elbil

Efterfrågan på laddplatser för elbil förväntas öka, därför har nio parkeringsplatser gjorts om till laddplatser. Kostnaden för installationen har till 50 % finansierats med bidrag från Naturvårdsverket. Medlem som erbjuds laddplats för elbil betalar förutom hyran av parkeringsplatsen även den el som förbrukas.

Andrahandsuthyrning

Avgift för andrahandsuthyrning införs den 1 januari 2023. Avgiften 10% av aktuellt prisbasbelopp betalas via avgiftsavin. Beviljad andrahandsuthyrning för ett år debiteras med f.n. 4 830 kronor, sex månader 2 415 kronor.

Elavtal

Medlemmarna är anslutna till kollektivt elavtal med Norrtälje Energi vilket innebär att bara en anslutningsavgift betalas. Två gånger om året läses lägenheternas elmätare av och medlemmens debitering justeras efter faktisk förbrukning. Föreningen har tecknat avtal om fast elpris fram till den sista december 2023.

Förvaltning

F:a Pia Uneffjord Högdahl har under året skött föreningens bokföring, löpande in- och utbetalningar samt månadsaviseringar. Föreningens kostnad för detta uppgick till 67 500 kronor. Kostnad för årets revision utförd av Hammarbergs Revisionsbyrå 13 560 kronor. Ersättning till medlemmar som utfört trädgårdsarbete och styrelsens arvoden inkl. arbetsgivaravgifter uppgick till 219 203 kronor.

Fastighetsskötsel

P. Wallin Bygg och fastighetsservice sköter föreningens fastighetsskötsel, snöröjning och gräsklippning. Den totala kostnaden för 2022 års fastighetsskötsel blev 81 476 kr inkl. 38 053 kronor för vinterunderhåll.

Städtjänster

Föreningen har avtal med Coor för trappstädning och fönsterputs. Kostnaden för städning uppgick under året till 105 108 kronor.

Störningsjour

Avtal finns och har avropats vid ett fåtal tillfällen. Kontaktuppgifter till störningsjouren finns anslaget i trappuppgångarna.

Flaggruppen med ledning av Lars-Gunnar Wiklund har under verksamhetsåret skött flaggningen på de föreskrivna flaggdagarna.

Tvättstuga

Utrustningen i tvättstugorna är uppdaterade. Fyra nya energi- och vattensnåla tvättmaskiner och två nya energieffektiva torkskåp installerades under 2021.

Trädgårdsgruppen med ledning av Kerstin Nilsson verkar för att ta fram förslag och förbättringar till föreningens utomhusmiljö.

Under året har trädgårdsgruppen skött föreningens rabatter och utvecklat den nya uteplatsens pergola med mer växlighet och skapat en plats för gemenskap och samvaro för föreningens medlemmar. Sittgruppen kompletterades under 2022 med solskydd av segelduk.

Medlemmarna har också tillgång till två pallkragar för odling.

Tydlig skyltning med rökning förbjuden har satts upp på platser där för de boende förekommer störande rökning.

Trivselregler

En lättillgänglig sammanfattning om vad man ska tänka på för att alla ska trivas tillsammans i föreningen finns nedskrivet i våra trivselregler som regelbundet revideras.

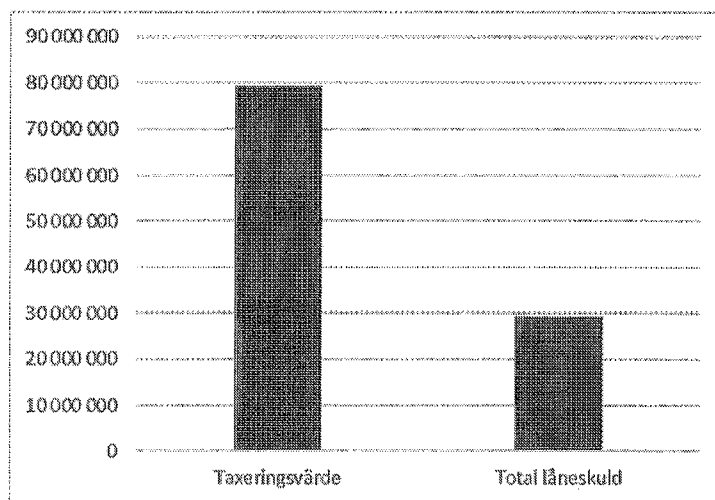
Finansiering

Långivare	Lånebelopp	Räntesats	Villkorsändringsdag	Amortering/år
Nordea	2 419 300 kr	3,8 %	2023-05-30	34 250 kr
Nordea	4 687 000 kr	1,64 %	2023-12-20	50 000 kr
Nordea	4 425 000 kr	1,39 %	2026-12-16	100 000 kr
Nordea	5 015 000 kr	4,17 %	2025-09-17	120 000 kr
Lån för balkonger:				
Nordea	12 892 000 kr	1,1 %	2024-05-22	270 000 kr

Taxeringsvärde 79 430 000 kronor

Total belåning 29 438 300 kronor.

Det motsvarar 5 418 kr / m² vilket i jämförelser med liknande föreningar är en låg belåning.



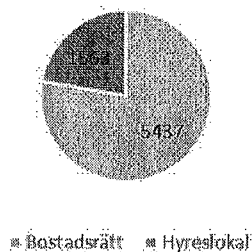
Information om fastigheten

Byggnaderna är uppförd åren 1958 - 1959

Fastigheten har en byggnadsyta på 7 000 m²

Byggytan är fördelad mellan 77 bostadsrätter och 11 hyreslokaler.

Fördelning yta



Samtliga hyreslokaler är uthyrda och avtalen är försedda med indexklausul för hyresjustering.

Det finns 9 varmgarageplatser, 22 parkeringsplatser med motorvärmare samt 19 parkeringsplatser utan motorvärmare för uthyrning till medlemmar. Föreningens intäkt för uthyrning av bilplatserna är 165 750 kr per år. Kön till utomhusplatserna är i dag kort och de medlemmar som saknar plats kan just nu räkna med att inom en begränsad tid erbjudas en parkeringsplats. Till de fåtal garageplatser som finns inom föreningen är kötiden längre.

Större renoveringar och ombyggnader 2002 - 2021

- 2002 Stambyte, badrumsrenovering med helkakling och byte av elskåp.
- 2010 Säkerhetsdörrar installerade
- 2011 Tilläggsisolering av vindar
- 2011 Rörelsedetektorbelysning i samtliga trapphus och källare
- 2011 Ommålning av trapphus
- 2014 Omfattande åtgärder för förbättrat inomhusklimat. Nya fläktar och tilluftsdon installerades i samtliga lägenheter.
- 2017 Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
- 2018 Återvinningsanläggning uppfördes
- 2019 Renovering och utbyggnad av balkonger.
- 2020 Innergården rustas upp
- 2021 Kodlås installeras på samtliga portar

Kommande underhållsarbeten enligt underhållsplan

Taket på Hus A kommer att inom två till tre år behöva renoveras.

Underhållsplan

Den underhållsplan som styrelsen har som riktlinje för långsiktigt underhållsarbete upprättades av SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum. Planen innehåller uppgifter om vilka åtgärder i form av investeringar, byggnadstekniska och andra åtgärder som är nödvändiga att utföra för att fastigheten ska fortsätta att vara i gott skick. I planen anges ett preliminärt årtal när åtgärden bör genomföras och en uppskattad kostnad. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner (Folksam) till en kostnad av 122 718 kronor. Föreningen har hos samma bolag till en årskostnad av 10 000 tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring som omfattar samtliga medlemmar.

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen genomfördes 2021. Uppkomna åtgärdsförslag är åtgärdade.

Sophämtning

Två bottentömmande containrar för kommunalt hämtade restavfall och matavfall finns centralt placerad på innergården. De i lokal för återvinning samlade förpackningar och el-avfall hämtas enligt avtal av Prezero. En helg under hösten beställs en container för att möjliggöra för medlemmarna att slänga grovsopor.

Brandsäkerhet

Styrelsen har en fastställt en plan och arbetar med brandskyddsarbete för att förebygga risk för brand och - om brand skulle inträffa - minimera skadeverkningar av branden. Brandskyddet uppfyller Statens Räddningsverks krav på systematiskt brandskyddsarbete.

I januari 2021 gjordes brandsäkerhetskontroll där samtliga lägenheters brandvarnare och jordfelsbrytare kontrollerades. Kontrollen uppvisade gott resultat.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 524	4 625	4 567	4 505
Resultat efter finansiella poster	562	293	541	-2 172
Soliditet (%)	16	15	15	14

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	464 500	14 831 102	672 925	-10 683 940	293 300	5 577 887
avskrivning omf från inre rep fond		-370 288		80 299		-370 288 80 299
Disposition av föregående års resultat:			206 150	87 150	-293 300	0
Årets resultat					561 832	561 832
Belopp vid årets utgång	464 500	14 460 814	879 075	-10 516 491	561 832	5 849 730

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 516 491
årets vinst	561 832
	-9 954 659

behandlas så att

Avsättes till yttre reparationsfond	238 290
i ny räkning överföres	-10 192 949
	-9 954 659

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

BRF Castor
Org.nr 714400-0143

7 (15)

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 523 768	4 624 626
Övriga rörelseintäkter		27 439	8 105
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 551 207	4 632 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-2 382 447	-2 709 851
Övriga externa kostnader		-106 212	-164 490
Personalkostnader	5	-261 025	-214 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-803 508	-823 691
Summa rörelsekostnader		-3 553 192	-3 912 044
Rörelseresultat		998 015	720 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 214	-427 387
Summa finansiella poster		-436 183	-427 387
Resultat efter finansiella poster		561 832	293 300
Resultat före skatt		561 832	293 300
Årets resultat		561 832	293 300

BRF Castor
Org.nr 714400-0143

8 (15)

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	33 494 760	34 630 964
Inventarier, verktyg och installationer	7	116 326	81 697
Summa materiella anläggningstillgångar		33 611 086	34 712 661

Summa anläggningstillgångar

33 611 086

34 712 661

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		77 369	50 461
Övriga fordringar		48 302	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 000	71 053
Summa kortfristiga fordringar		325 671	121 552

Kassa och bank

Kassa och bank		1 973 649	2 487 545
Summa kassa och bank		1 973 649	2 487 545
Summa omsättningstillgångar		2 299 320	2 609 097

SUMMA TILLGÅNGAR

35 910 406

37 321 758

BRF Castor
Org.nr 714400-0143

9 (15)

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		464 500	464 500
Uppskrivningsfond		14 460 814	14 831 102
Fond för yttre underhåll	8	879 075	672 925
Summa bundet eget kapital		15 804 389	15 968 527

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-10 516 491	-10 683 940
Årets resultat		561 832	293 300
Summa fritt eget kapital		-9 954 659	-10 390 640
Summa eget kapital		5 849 730	5 577 887

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut		21 505 000	17 255 000
Summa långfristiga skulder		21 505 000	17 255 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		7 609 300	13 426 700
Leverantörsskulder		165 210	149 297
Skatteskulder		6 500	9 657
Övriga skulder	10	95 506	271 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	679 160	632 208
Summa kortfristiga skulder		8 555 676	14 488 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 910 406

37 321 758

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66,67 år
Miljöstation	25 år
Måleriarbeten, säkerhetsdörrar	10 år
Bottentömmande sopbehållare, laddstation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 113 000	32 113 000
	32 113 000	32 113 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostadsrätter	2 099 245	2 099 459
Värmeintäkter	873 729	869 812
Lokaler	794 659	788 204
Garage och parkering	165 750	168 975
Elintäkter	205 317	249 130
Balkongavgift	385 068	425 218
Hysesreducering	0	23 828
	4 523 768	4 624 626

Not 3 Reparation och underhåll

	2022	2021
Rep/uh lås	12 867	4 573
Rep/uh tvättstugor	4 486	292 198
Rep/uh VVS	62 157	10 342
Rep/uh ventilation	89 369	28 754
Rep/uh elinstallationer	0	7 381
Rep/uh gård	2 263	5 297
Bevakningskostnad	6 022	5 704
rep/uh lokaler	17 915	78 799
OVK-besiktning	0	95 540
rep/uh tak	0	21 829
Radonbesiktning	2 652	11 974
rep uh byggnad	3 982	0
rep uh värmeanläggning	13 546	0
vattenskador	18 092	0
	233 351	562 391

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Elkostnader	272 596	278 258
Fjärrvärme	714 122	735 791
Vatten och avloppskostnader	464 275	443 002
Sophämtning	58 389	62 054
Fastighetsförsäkring	132 718	125 914
Fastighetsskatt	173 744	168 144
Kabel-TV	87 544	87 544
Städning	105 108	100 154
Övriga fastighetskostnader	37 462	7 788
Tömning av återvinningsstation	21 662	21 476
Snöröjning/sandning	38 053	100 446
Fastighetsskötsel/förvaltning	43 423	16 889
	2 149 096	2 147 460

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0,00	0,00
Män	0,25	0,25
	0,25	0,25
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar till styrelse	182 203	160 750
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	37 000	26 850
	219 203	187 600
Sociala kostnader		
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	41 822	26 412
	41 822	26 412
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	261 025	214 012

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 446 472	28 446 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 446 472	28 446 472
Ingående avskrivningar	-8 646 610	-7 880 694
Årets avskrivningar	-765 916	-765 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 412 526	-8 646 610
Ingående uppskrivningar	14 831 102	15 201 390
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-370 288	-370 288
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 460 814	14 831 102
Utgående redovisat värde	33 494 760	34 630 964
Taxeringsvärden byggnader	54 670 000	47 566 000
Taxeringsvärden mark	24 760 000	23 560 000
	79 430 000	71 126 000

Not 7 Säkerhetsdörrar, laddstolpar och motorvärmare

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 635 936	1 635 936
Inköp	72 221	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 708 157	1 635 936
Ingående avskrivningar	-1 554 239	-1 496 464
Årets avskrivningar	-37 592	-57 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 591 831	-1 554 239
Utgående redovisat värde	116 326	81 697

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	672 925	466 775
Årets avsättning till yttre fond	206 150	206 150
Anspråktagande av yttre fond	0	0
879 075	672 925	

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förefaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Nordea	2 269 600	2 269 600
2 269 600	2 269 600	

From 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld.

Förefaller senare än fem år efter balansdagen

Nordea	26 277 300	27 844 700
26 277 300	27 844 700	

Not 10 Inre reparationsfond

	2022-12-31	2021-12-31
IB avsättning till inre reparationsfond	214 002	214 002
Utbetalt till medlemmar	-97 862	0
omföring till balanserat resultat	-80 299	0
35 841	214 002	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

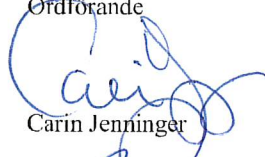
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	467 128	446 371
Upplupen fjärrvärmekostnad	93 930	95 571
Upplupen elkostnad	25 574	32 324
Upplupen räntekostnad	74 973	42 628
Övriga upplupna kostnader	17 555	15 314
	679 160	632 208

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

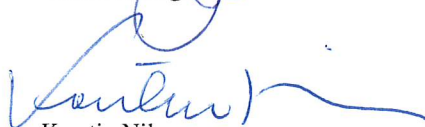
Norrtälje 2023-04-21



Per Fahlstedt
Ordförande



Carin Jenninger



Kerstin Nilsson

Gull-Britt Margareta Pettersson



Joachim Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Castor

Org.nr 714400-0143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Castor för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Castor för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

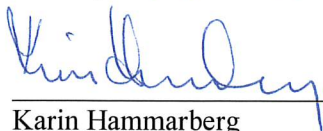
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje 2023-04-21



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor