

Årsredovisning

för

BRF Castor

714400-0143

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Castor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Söcietetsparken 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 2025

Den på årsstämman valda styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Per Fahlstedt, ordförande

Carin Jenninger, vice ordförande

Joachim Johansson, ledamot

Kerstin Nilsson, ledamot

Lars-Erik Kron, ledamot

Carina Johansson, suppleant

Linda Johansson, suppleant

Peter Hägglund, suppleant

Revisor

Karin Hammarberg, Auktoriserad revisor.

Aktuellt under 2025

Årsmöte genomfördes i Röda korsgården där medlemmarna bjöds på smörgåstårter och tillhörande dryck. 37 medlemmar valde att närvara eller medverka genom ombud.

Under året har styrelsen genomfört 9 protokollförda sammanträden.

Norrtälje kommun har genomfört adressrevision och adress Bältartorpsgatan 1 A och B har ändrats till Bältartorpsgatan 11 A och B, Bältartorpsgatan 3 A och B har ändrats till Bältartorpsgatan 13 A och B. Omskyltning har ombesörjts av kommunen och av styrelsen.

Årsavgifter

Under året har medlemmarnas grundavgifter legat kvar på samma nivå. Ingen reglering av balkongavgifter, värme eller elkostnader har gjorts under året.

Avgifter

Aviseringsavgift vid försent inbetald avgift, påminnelse 50 kr och avisering 40 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning 10% av aktuellt prisbasbelopp betalas via avgiftsavin. Beviljad andrahandsuthyrning för ett år debiteras med f.n. 5 880 kronor, sex månader 2 940 kronor.

Kollektiv fiberanslutning för bredband

Föreningen har ett avtal med Bahnhof om kollektiv bredbandsanslutning. Kostnaden för uppkopplingen betalas via månadsavgiften, från den 1 juli 145 kr per månad.

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 köper el från Norrtälje Energi.

Laddstolpar för elbil

Föreningen har tillgång till nio parkeringsplatser med laddmöjlighet. Medlem som erbjuds laddplats för elbil betalar förutom hyran av parkeringsplatsen även den el som förbrukas.

Förvaltning

F:a Pia Unefjord Högdahl har under året skött föreningens bokföring, löpande in- och utbetalningar samt månadsaviseringar. Föreningens kostnad för detta uppgick till 67 500 kronor.

Pia Unefjord Högdahl har aviserat att hon önskar avveckla sitt uppdrag under 2026. Styrelsen tog i december beslut att efter offertgenomgång och personliga möten med fler intressenter, välja NABO som ny förvaltare. Under våren 2026 kommer succesiv överflyttning till NABO att ske.

Kostnad för årets revision utförd av Hammarbergs Revisionsbyrå 15 219 kronor.

Ersättning till medlemmar som utfört trädgårdsarbete och styrelsens arvoden inkl. arbetsgivaravgifter uppgick till 276 898 kronor.

Fastighetsskötsel

P. Wallin Bygg och fastighetsservice sköter föreningens fastighetsskötsel, snöröjning och gräsklippning. Den totala kostnaden för 2024 års fastighetsskötsel blev 93 951 kr inkl. 44 252 kronor för vinterunderhåll.

Städtjänster

Föreningen har avtal med Coor för trappstädning och fönsterputs. Kostnaden för städning uppgick under året till 118 358 kronor.

Störningsjour

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

Flaggruppen

Har gemensamt skött flaggningen på de föreskrivna flaggdagarna.

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. 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.

Tvättstuga

Två nya energisnåla torktumlare har installerats under 2025.

Finansiering

Långivare	Lånebelopp	Räntesats	Villkorsändringsdag	Amortering/år
Nordea	2 337 100 kr	2,34 %	3 månader	27 400 kr
Nordea	4 550 000 kr	2,34 %	3 månader	0 kr
Nordea	4 125 000 kr	1,39 %	2026-12-16	100 000 kr
Nordea	4 655 000 kr	2,29 %	3 månader	120 000 kr

Lån för balkonger:

Nordea	12 000 000 kr	2,37 %	3 månader	120 000 kr
--------	---------------	--------	-----------	------------

Taxeringsvärde 81 876 000 kronor

Total belåning 27 582 100 kronor.

Det motsvarar 5 073 kr / m² vilket i jämförelser med liknande föreningar är en låg belåning.



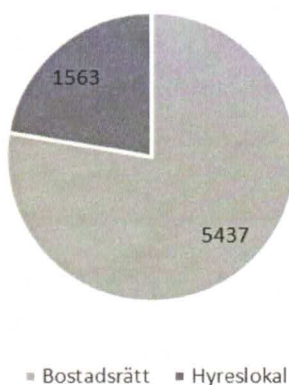
Information om fastigheten

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 191 425 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Större renoveringar och ombyggnader 2002 - 2025

- 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 Nya fläktar och tilluftsdon installerade i samtliga lägenheter för förbättrat inomhusklimat
- 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
- 2022 Installation av 9 laddstolpar för el- eller hybridbilar
- 2023 Nya tvättmaskiner och torkskåp i båda tvättstugorna.
- 2023 Bredband installerat i samtliga lägenheter
- 2023 Målning av plåttak på Hus B, C och D
- 2024 Omläggning av tegelbelagt tak på Hus A
- 2024 Installation av solpaneler på Hus A
- 2025 Nya torktumlare installerade i de båda tvättstugorna

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 Gjenside till en kostnad av 125 663 kronor per år. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

OVK

Obligatoriska ventilationskontroll har under 2025 genomförts i föreningens hyreslokaler. I bostadsrätterna genomfördes den senast under 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 del av kostnaden för återvinning av förpackningsmaterial ersätts av Norrtälje kommun.

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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 523	5 322	4 787	4 524
Resultat efter finansiella poster	648	-1 546	413	562
Soliditet (%)	13	12	17	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	778	691	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 944	4 008	4 078	4 159
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 078	5 160	5 250	5 355
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	-106	174	195
Räntekänslighet (%)	6	7	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	254	206	207
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	79	78	78

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivning fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	464	13 720	1 356	-10 018	-1 546	3 977
Uppskrivningsfond		-370				-370
Disposition av föregående års resultat:			238	-1 784	1 546	0
Årets resultat					648	648
Belopp vid årets utgång	464	13 350	1 594	-11 802	648	4 254

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 802 046
årets vinst	647 624
	-11 154 422

behandlas så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	238 290
i ny räkning överföres	-11 392 712
	-11 154 422

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 522 828	5 321 569
Övriga rörelseintäkter		31 547	22 772
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 554 375	5 344 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-2 930 664	-4 838 124
Övriga externa kostnader		-146 949	-113 031
Personalkostnader	5	-276 898	-274 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-800 261	-804 639
Summa rörelsekostnader		-4 154 772	-6 030 488
Rörelseresultat		1 399 603	-686 147
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 407	45 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 386	-905 350
Summa finansiella poster		-751 979	-859 613
Resultat efter finansiella poster		647 624	-1 545 760
Resultat före skatt		647 624	-1 545 760
Årets resultat		647 624	-1 545 760

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 458 332	31 614 988
Inventarier, verktyg och installationer	7	141 177	56 470
Summa materiella anläggningstillgångar		30 599 509	31 671 458
Summa anläggningstillgångar		30 599 509	31 671 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 924	63 252
Övriga fordringar		118	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 849	96 156
Summa kortfristiga fordringar		179 891	159 416
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 195 225	1 203 722
Summa kassa och bank		2 195 225	1 203 722
Summa omsättningstillgångar		2 375 116	1 363 138
SUMMA TILLGÅNGAR		32 974 625	33 034 596

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		464 500	464 500
Uppskrivningsfond		13 349 950	13 720 238
Fond för yttre underhåll	8	1 593 945	1 355 655
Summa bundet eget kapital		15 408 395	15 540 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 802 046	-10 017 996
Årets resultat		647 624	-1 545 760
Summa fritt eget kapital		-11 154 422	-11 563 756
Summa eget kapital		4 253 973	3 976 637
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	4 125 000
Summa långfristiga skulder		0	4 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 607 100	23 929 500
Leverantörsskulder		221 471	106 315
Skatteskulder		14 993	16 566
Övriga skulder	11	111 930	103 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	765 158	776 656
Summa kortfristiga skulder		28 720 652	24 932 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 974 625	33 034 596

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01	2024-01-01
1	-2025-12-31	-2024-12-31

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	647 624	-1 545 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	800 261	804 639
Betald skatt	-1 683	3 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 446 202	-737 955
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-16 672	29 551
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 693	6 046
Förändring av leverantörsskulder	115 156	-73 888
Förändring av kortfristiga skulder	-3 490	84 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 537 503	-691 885
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-98 600	-409 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 600	-409 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-447 400	-492 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 400	-492 400
Årets kassaflöde	991 503	-1 593 285
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 203 722	2 797 006
Likvida medel vid årets slut	2 195 225	1 203 721

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 113 000	32 113 000
	32 113 000	32 113 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostadsrätter	2 267 342	2 241 188
Värmeintäkter	1 124 773	1 126 808
Lokaler	911 268	884 248
Garage och parkering	191 425	185 330
Elintäkter	389 028	342 188
Balkongavgift	618 792	521 407
Förråd	20 200	20 400
	5 522 828	5 321 569

Not 3 Reparation och underhåll

	2025	2024
Rep/uh lås	11 861	3 292
Rep/uh tvättstugor	0	3 555
Rep/uh VVS	123 824	28 164
Rep/uh ventilation	14 498	67 128
Rep/uh elinstallationer	4 905	0
Rep/uh gård	965	0
Bevakningskostnad	7 481	17 837
rep/uh lokaler	52 076	5 042
rep uh tak	0	2 098 375
Rep uh trapphus	4 725	0
Vattenskador	0	7 999
	220 335	2 231 392

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Elkostnader	362 149	337 068
Fjärrvärme	879 268	849 803
Vatten och avloppskostnader	616 335	593 469
Sophämtning	56 631	38 258
Fastighetsförsäkring	125 663	129 627
Fastighetsskatt	187 508	183 810
Kabel-TV	95 442	87 620
Städning	118 358	115 603
Övriga fastighetskostnader	14 219	11 741
Tömning av återvinningsstation	57 682	52 825
Snöröjning/sandning	44 252	77 366
Fastighetsskötsel/förvaltning	49 699	32 522
Bredband	103 123	97 020
	2 710 329	2 606 732

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar till styrelse	227 950	217 554
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	10 500
	227 950	228 054
Sociala kostnader		
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	48 948	46 640
	48 948	46 640
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	276 898	274 694

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 855 472	28 446 472
Inköp		409 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 855 472	28 855 472
Ingående avskrivningar	-10 960 722	-10 178 444
Årets avskrivningar	-786 368	-782 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 747 090	-10 960 722
Ingående uppskrivningar	13 720 238	14 090 526
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-370 288	-370 288
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 349 950	13 720 238
Utgående redovisat värde	30 458 332	31 614 988
Taxeringsvärden byggnader	58 451 000	54 670 000
Taxeringsvärden mark	23 425 000	24 760 000
	81 876 000	79 430 000

Not 7 Säkerhetsdörrar, laddstolpar och motorvärmare

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 708 157	1 708 157
Inköp	98 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 806 757	1 708 157
Ingående avskrivningar	-1 651 687	-1 629 326
Årets avskrivningar	-13 893	-22 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 665 580	-1 651 687
Utgående redovisat värde	141 177	56 470

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående saldo	1 355 655	1 117 365
Årets avsättning till yttre fond	238 290	238 290
ianspråktagande av yttre fond	0	0
	1 593 945	1 355 655

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förefaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Nordea	1 789 600	1 969 600
	1 789 600	1 969 600

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	25 370 100	27 069 700
	25 370 100	27 069 700

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27.607.100 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 125 000
		4 125 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 607 100	23 929 500
	27 607 100	23 929 500

Not 11 Inre reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
IB avsättning till inre reparationsfond	27 628	27 628
Utbetalt till medlemmar	0	0
	27 628	27 628

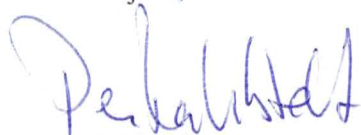
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	542 218	518 057
Upplupen fjärrvärmekostnad	97 489	97 262
Upplupen elkostnad	49 657	39 507
Upplupen räntekostnad	55 406	99 310
Övriga upplupna kostnader	20 388	22 520
	765 158	776 656

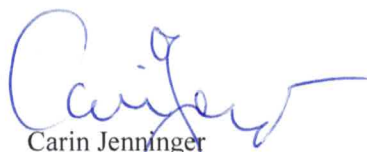
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Norrtälje 2026-03-02



Per Fahlstedt
Ordförande



Carin Jenninger

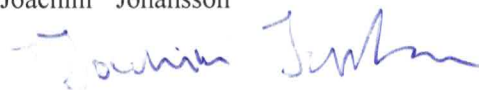


Lars-Erik Johan Kron



Kerstin Nilsson

Joachim Johansson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04



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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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:

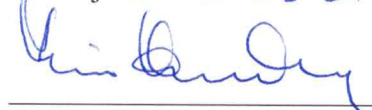
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2026-03-04



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor