

# Årsredovisning

för

## Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB

559047-9175

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Samuel Eric Fischbein, Styrelseledamot

2026-04-22

Styrelsen för Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB avger följande 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

### Information om verksamheten

Bolaget har som föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter företrädesvis i Södertälje.

Nedan visas bolagets innehav av fastigheter:

| Fastighetsbetäckning<br>tkr | Ort        | Areal kvm | Taxeringsvärde |
|-----------------------------|------------|-----------|----------------|
| Båthuset 2                  | Södertälje | 30 216    | 142 099        |
| Opalen 5                    | Södertälje | 27 595    | 230 856        |

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr)       | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning             | 45 405  | 43 745  | 40 345  | 39 105  |
| Rörelsemarginal (%)         | 53,5    | 10,4    | -293,3  | -0,9    |
| Balansomslutning            | 606 233 | 597 454 | 508 246 | 639 812 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 6,3     | -4,9    | -38,2   | -8,1    |
| Soliditet (%)               | 40,7    | 40,0    | 29,4    | 31,7    |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 40 000 000        | 132 478 823            | 66 644 771        | <b>239 123 594</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                   |                    |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | 66 644 771             | -66 644 771       | <b>0</b>           |
| Årets resultat                              |                   |                        | 7 779 921         | <b>7 779 921</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>40 000 000</b> | <b>199 123 594</b>     | <b>7 779 921</b>  | <b>246 903 515</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 199 123 594        |
| årets vinst      | 7 779 921          |
|                  | <b>206 903 515</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 206 903 515        |
|   | <b>206 903 515</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 45 405 211                        | 43 744 726                        |
| Övriga rörelseintäkter   | 2          | 377 495                           | 33 412                            |
|  |            | <b>45 782 706</b>                 | <b>43 778 138</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  |            | -16 035 797                       | -19 004 659                       |
| Övriga externa kostnader   |            | -3 053 223                        | -3 424 651                        |
| Personalkostnader  | 3          | -2 096 157                        | -2 346 578                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar  |            | -133 529                          | 85 872 129                        |
| Övriga rörelsekostnader  |            | -173 575                          | -13 707                           |
|  |            | <b>-21 492 281</b>                | <b>61 082 534</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>24 290 425</b>                 | <b>104 860 672</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 4          | -26 407                           | -1 606 297                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 5          | 362 000                           | 1 241 357                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 6          | -12 251 188                       | -16 028 672                       |
|  |            | <b>-11 915 595</b>                | <b>-16 393 612</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>12 374 830</b>                 | <b>88 467 060</b>                 |
| Bokslutsdispositioner  |            | 0                                 | -450 091                          |
| <b>Resultat före skatt</b>   |            | <b>12 374 830</b>                 | <b>88 016 969</b>                 |
| Årets skattekostnad  | 7          | -4 594 909                        | -21 372 198                       |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>7 779 921</b>                  | <b>66 644 771</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 8          | 594 647 123        | 584 317 379        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 9          | 53 146             | 63 102             |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 9          | 3 390 203          | 1 871 336          |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 1 539 929          | 5 732 012          |
|  |            | <b>599 630 401</b> | <b>591 983 829</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag  | 11         | 2 641 621          | 0                  |
|  |            | <b>2 641 621</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>602 272 022</b> | <b>591 983 829</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 204 434            | 1 287 171          |
| Övriga fordringar  |            | 7                  | 17 996             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 684 431            | 539 057            |
|  |            | <b>888 872</b>     | <b>1 844 224</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>  |            | 3 072 257          | 3 625 646          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>3 961 129</b>   | <b>5 469 870</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>606 233 151</b> | <b>597 453 699</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 40 000 000         | 40 000 000         |
|  |            | <b>40 000 000</b>  | <b>40 000 000</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 199 123 594        | 132 478 823        |
| Årets resultat                               |            | 7 779 921          | 66 644 771         |
|  |            | <b>206 903 515</b> | <b>199 123 594</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>246 903 515</b> | <b>239 123 594</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 12         | 51 100 868         | 49 727 121         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>51 100 868</b>  | <b>49 727 121</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 289 559 250        | 292 775 450        |
| Övriga skulder                               |            | 1 632 704          | 1 606 297          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>291 191 954</b> | <b>294 381 747</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 3 216 200          | 3 216 200          |
| Förskott från kunder                         |            | 92 531             | 84 920             |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 119 278          | 642 132            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                  | 450 091            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 3 249 835          | 105 807            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 1 727 598          | 1 707 881          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 6 631 372          | 8 014 206          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>17 036 814</b>  | <b>14 221 237</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>606 233 151</b> | <b>597 453 699</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Stomme och grund             | 100 år |
| Fasad, fönster och balkonger | 50 år  |
| Värme och sanitet            | 50 år  |
| Tak                          | 50 år  |
| Inre ytskick                 | 15 år  |
| VA, ventilation och innertak | 40 år  |
| Köksutrustning               | 30 år  |
| Vitvaror                     | 15 år  |
| Badrum exkl el               | 30 år  |
| Markanläggningar             | 10 år  |
| Byggnadsinventarier          | 10 år  |
| Bilar och övriga maskiner    | 5 år   |

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

### Not 2 Rörelseintäkter

|  | 2025              | 2024              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter per rörelsegren</b> |                   |                   |
| Hyra lokaler                           | 467 643           | 455 940           |
| Hyra bostäder                          | 41 613 579        | 39 890 023        |
| Hyra övriga objekt                     | 3 323 989         | 3 398 765         |
| Övriga intäkter                        | 377 495           | 33 412            |
|  | <b>45 782 706</b> | <b>43 778 140</b> |

### Not 3 Medelantalet anställda

|                        | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 3    | 5    |

#### Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

|                | 2025          | 2024             |
|----------------|---------------|------------------|
| Nedskrivningar | 26 407        | 1 606 297        |
|                | <b>26 407</b> | <b>1 606 297</b> |

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2025           | 2024             |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 101 197        | 0                |
| Ränteintäkter, övriga             | 22 915         | 1 241 357        |
| Övriga finansiella intäkter       | 237 888        | 0                |
|                                   | <b>362 000</b> | <b>1 241 357</b> |

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2025              | 2024              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | 107 972           | 0                 |
| Räntekostnader, övriga         | 12 116 716        | 15 985 672        |
| Övrigt                         | 26 500            | 43 000            |
|                                | <b>12 251 188</b> | <b>16 028 672</b> |

#### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2025              | 2024               |
|--|-------------------|--------------------|
| Aktuell skatt  | -3 221 162        | -1 438 714         |
| Uppskjuten skatt   | -1 373 747        | -19 933 484        |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                   | <b>-4 594 909</b> | <b>-21 372 198</b> |
| <br>   |                   |                    |
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt         | 12 374 830        | 88 016 969         |
| <br>   |                   |                    |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)                | -2 549 215        | -18 131 496        |
| Ej avdragsgilla kostnader  | -986 221          | 20 299 972         |
| Ej skattepliktiga intäkter                                       | 25                | 1 030              |
| Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter               | -1 059 498        | -2 510 352         |
| Effekt av underskottsavdrag                                      | 0                 | 896 026            |
| Omvärdering av uppskjuten skatt                                  | 0                 | -19 933 483        |
| Skatteeffekt av överfört negativt räntenetto till koncernföretag | 0                 | -1 993 895         |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                                   | <b>-4 594 909</b> | <b>-21 372 198</b> |

### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden                 | 674 326 893        | 673 179 119        |
| Nyanskaffningar                                 | 5 803 677          | 0                  |
| Utrangering/försäljning                         | -374 397           | -15 938            |
| Omklassificering                                | 4 244 084          | 1 163 712          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>684 000 257</b> | <b>674 326 893</b> |
| Vid årets början                                | -66 729 639        | -52 783 452        |
| Årets avskrivning                               | -14 747 552        | -13 948 418        |
| Utrangering/försäljning                         | 288 384            | 2 231              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-81 188 807</b> | <b>-66 729 639</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -23 279 875        | -123 578 773       |
| Återförda nedskrivningar                        | 15 115 548         | 100 298 898        |
| Årets nedskrivningar                            |                    | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-8 164 327</b>  | <b>-23 279 875</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>594 647 123</b> | <b>584 317 379</b> |
| <b>Varav mark</b>                               |                    |                    |
| Redovisat värde vid årets slut                  | 148 854 781        | 148 854 781        |

### Not 9 Byggnadsinventarier, maskin, bilar och installationer

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                                | 4 603 751         | 4 618 251         |
| Nyanskaffningar                                 | 2 097 997         |                   |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -142 293          | -14 500           |
| Omklassificeringar                              |                   | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 559 455</b>  | <b>4 603 751</b>  |
| Vid årets början                                | -2 669 313        | -2 205 462        |
| Årets avskrivning                               | -501 525          | -478 351          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 54 732            | 14 500            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 116 106</b> | <b>-2 669 313</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <b>3 443 349</b>  | <b>1 934 438</b>  |

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 5 732 012        | 2 201 060        |
| Inköp                           | 52 001           | 3 759 629        |
| Omklassificeringar              | -4 244 084       | -228 677         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>1 539 929</b> | <b>5 732 012</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>1 539 929</b> | <b>5 732 012</b> |

### Not 11 Fordringar hos koncernföretag

|   | 2025-12-31       | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                | 0          |
| Tillkommande fordringar                         | 2 641 621        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 641 621</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 641 621</b> | <b>0</b>   |

### Not 12 Uppskjuten skatt

#### Förändring av uppskjuten skatt

| 2025                                | Belopp vid<br>årets ingång | Redovisas i<br>resultaträk. | Belopp vid<br>årets utgång |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Skattepliktiga temporära skillnader | -49 727 121                | -1 373 747                  | -51 100 868                |
|                                     | <b>-49 727 121</b>         | <b>-1 373 747</b>           | <b>-51 100 868</b>         |

### Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen      | 3 216 200          | 3 216 200          |
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | 289 559 250        | 292 775 450        |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                  | 279 910 650        |
|   | <b>292 775 450</b> | <b>575 902 300</b> |

### Not 14 Uppgifter om moderföretag

| Namn                                 | Org.nr      | Säte      |
|--------------------------------------|-------------|-----------|
| Mofast Invest III AB - Moderbolag    | 559304-1386 | Stockholm |
| Mofast AB (Publ) - Koncernmoderbolag | 559124-6052 | Stockholm |

Mofast AB (Publ) upprättar koncernredovisning.

### Not 15 Ställda säkerheter för övriga skulder

| 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 295 188 000        | 321 620 000        |
|                        | <b>295 188 000</b> | <b>321 620 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Samuel Eric Fischbein*  
Samuel Eric Fischbein  
Styrelseordförande  
2026-04-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-21

Ernst & Young Aktiebolag

*Jonas Bergström*  
Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB, org.nr 559047-9175

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 21 april 2026

Ernst & Young AB

*Jonas Bergström*

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor